

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1236

ETAGEBOLIGER VED PARKVÆNGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2025

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.

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.

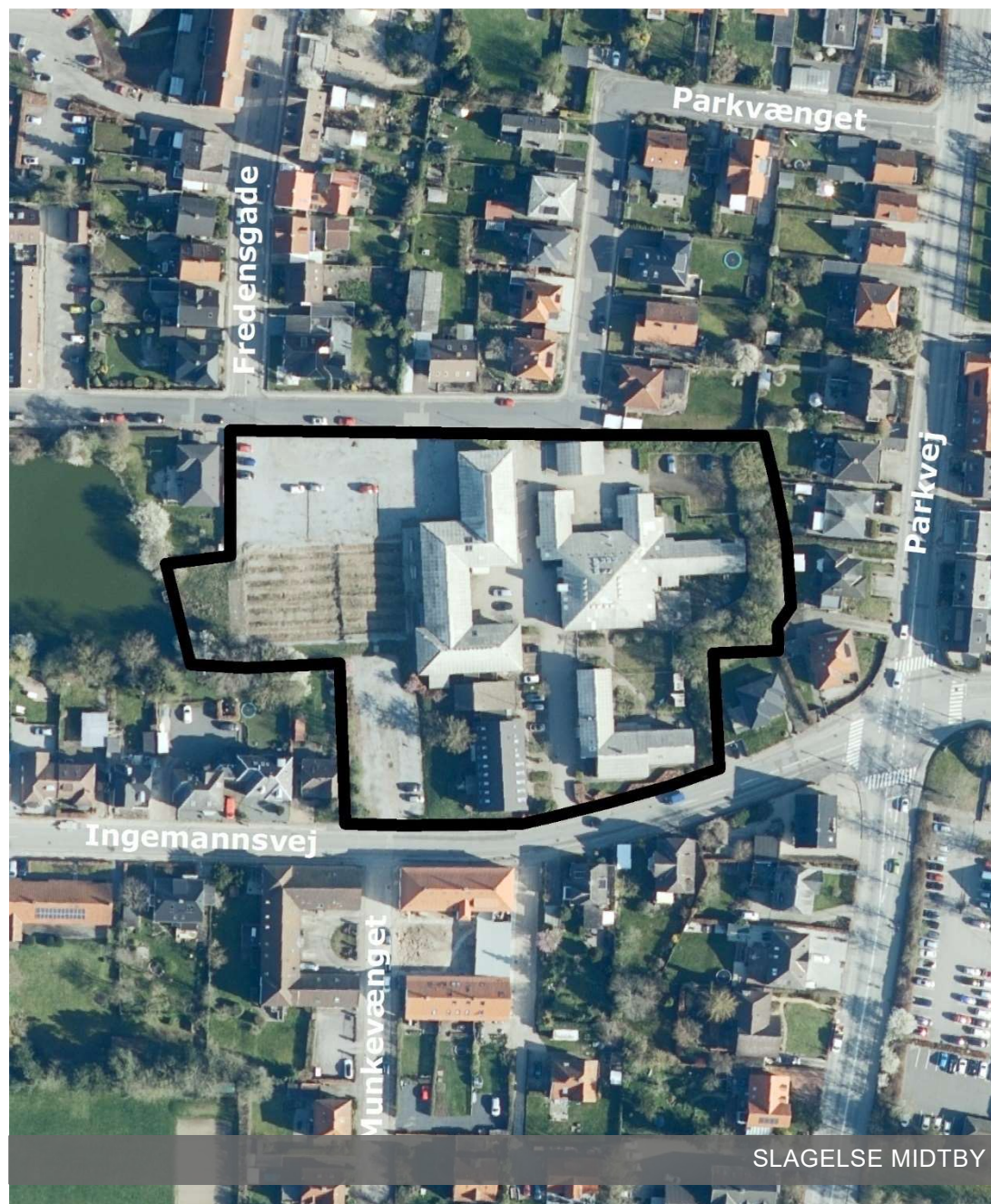
Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til lokalplan nr. 1236, plan for etageboliger ved Parkvænget i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 29. november 2024 til den 24. januar 2025.

Der er registreret i alt 18 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. (GKV)
2. (TMB)
3. (NR)
4. (PS)
5. (SS)
6. (KV)
7. (JGH)
8. Envafors (EF)
9. Museum Vestsjælland (MV)
10. (MN)

11. (CH)

12. (TR)

13. (GSP)

14. (MS)

15. (KL)

16. (LLL)

17. (CB)

18. (KRR)

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:

Klagedelen er besvaret af administrationen den 6. januar 2025. Administrationens bemærkninger til den foreløbige indsigelse følger herunder:

Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme der er overliggende for hvor meget og hvor højt der må bygges indenfor lokalplanområdet.

Gældende ramme for grunden:

Plannummer: 1.1B11

Rammenavn: Børnehaveseminariet mv.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 70

Maks. etageantal og højde: 5

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved nærmere planlægning skal der tages stilling til ny bebyggelses omfang og placering i forhold til påvirkning af omkringliggende områder. Det er en forudsætning for udviklingen af området, at der planlægges for en variation af bygningshøjden og en variation af boligstørrelser, jf. boligpolitikken. Der må kun planlægges for enkelte bygninger i 4-5 etager centralt på grunden, og bebyggelse i randen af

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. (GKV)

(GKV) sender en foreløbig indsigelse og en klage. Klage og fremsendte bemærkninger ligger i fuld ordlyd, hvor der også er flere visualiseringer, fotos og snit der viser de højder og skyggepåvirkninger som det nye byggeri vil medføre. (GKV) mener også at skyggediagrammerne er mangelfulde, jf. bilag.

(GKV) afslutter deres kombinerede foreløbige indsigelse og klage med, at ovenstående klagepunkter ikke var indsendt, hvis bygherre ville opføre et projekt med 1½ plans boliger på grunden (maks. 9 meter højde).

området må opføres i maks. 3 etager. Hvis de eksisterende administrationsbygninger ikke nedrives og omdannes til boligformål, så skal eksisterende parcelhusgrund på Ingemannsvej 19 fastholdes i 1 etage. Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken. Parkering skal ske på grunden, og i overensstemmelse med kommunens parkeringsnormer. Trafikafvikling/overkørsler til offentlige veje skal tage hensyn til trafiksikkerheden og naboerne. Afskærmning mod omkringliggende naboer indtænkes i kommende boligprojekt.

I forbindelse med (GKV) indsigelse, er kommunens byggeri-, vej- og spildevandsmyndighed, blevet bedt om at revurdere på området. Med baggrund i dette skal der ikke ske ændringer i lokalplanen.

Hvis det mod forventning viser sig, at projektet ikke kan overholde kp-ramme eller anden forbunden lovgivning, vil bygherre skulle ændre projektets omfang således lovgivningen overholdes.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehaveseminariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Det udarbejdede prospekt er vejledende og illustrerer hvilke planer bygherre har for byggeriet. Med baggrund i projektet er der fastlagt byggefelter til boligenhederne. Af prospektet fremgår det, at det tidligere auditorium (B4) ses ombygget til beboelse, og der tilføjes en 1. og 2. sal, så bygningen efterfølgende fremstår i 3½ etage. Parallelt med Parkvænget er byggefelt B1, der tillader en bygning i 2½ etager.

Mht. ventilationsanlæg og anlæg til f.eks. udluftning og opvarmning, skal anlæggene indarbejdes i byggeriet, så de ikke er synlige fra terræn. Det vurderes derfor ikke at medfører en gene for de omkringboende, da tekniske anlæg ikke vil være synlige.

Udover prospekt har bygherre ladet udarbejde skyggedia-

grammer. Desuden har bygherre suppleret med et terrænsnit der viser fremtidige højder på byggeri samt bygningernes placering i terrænet.

Administrationsbygningen til Slagelse Bryghus er SAVE 4 og kan bevares, hvis bygherre ønsker det. Men bygningen kan også nedrives og eller ombygges. Lokalplan 1236 lægger op til, at bygningens bevaringsværdi fjernes. Bygningen har ved seneste anvendelser som institution ændret på flere døre- og vinduer. Dertil er der ovenlysvinduer i tagfladen der skæmmer bygningen og der er tilføjet en flugtvejstrappe. Administrationen mener at flere af de originale træk er sløret og dertil ønsker bygherre ikke en bevaring af bygningen. SAVE-vurderingen er udarbejdet i 2012. Administrationens vurdering er, at bygningen har flere fine detaljer og håber, at bygningens murstensfacader kan anvendes i ombygningsprojektet.

Lokalplan 86 gælder for lokalplanområdet i dag. Hvis Lokalplan 1236 vedtages endeligt, vil den nye lokalplan, træde i stedet for lokalplan 86 der så aflyses alene for lokalplanområde LP 1236.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanen udvides med et ekstra bilag der viser lokalplanens byggefelter med terrænkoter og landskabssnit.

Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2022. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B11 og ejerne har valgt at udnytte rammen fuldt ud. Dette forudsætter, at projektet overholder dels rammen, men også kommuneplan 2022 retningslinjer og generelle rammebestemmelser, kommunens parkeringsnorm, samt anden forbunden lovgivning som fx tilbageholdelse af

2. (TMB)

(TMB) har genfremsendt deres høringssvar til kommuneplanrevision 2021 og kommuneplan 2022. (TMB) fastholder tidligere fremsendte bemærkninger og skriver, at bygningshøjder og placeringer af bygninger ikke vil passe ind i området og/eller til de omkringliggende bygninger. Generelt har (TMB) sendt et meget grundigt, holdningsbaseret og spørgsmålsstillende høringssvar der ses i sin fulde form i bilag, hvor der også er flere fotos, samt henvisninger til tidligere sager mv.

overfladevand.

Kommunens byggeri-, vej- og spildevandsmyndighed, er blevet bedt om at revurdere på området.

Kommunens vejmyndigheds vurdering er, at trafikmængden ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehaveseminariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden giver (TMB) ret i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Administrationen kører planprocesser i overensstemmelse med planloven. Derudover afholder vi fx borgermøder, og tager gerne møder med borgere der har spørgsmål til planlægningen. Generelt har planafdelingen for vane at yde service og sikre, at alle bliver tiltalt ordentligt også selvom vi ikke i første omgang, kan godkende en given bygherres planer. I den sammenhæng er vi altid løsningsorienteret, men det betyder ikke, at vi sætter regler, viden eller anden planlægning over styr. Derudover forsøger vi at følge med udviklingen samtidig med, at sikre en fastholdelse af kvalitet inden- og udenfor lokalplanområdet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer fordi lokalplanen er

(TMB) har også en appel til byrådet og embedsmænd. Dertil stiller de flere spørgsmål til planprocesserne der rettes til både administration og byrådet. Derudover beder (TMB) om, at masterplanen overholdes og at den fremtidige planlægning i området, ikke tilsidesættes for enkelte interesser i en konkret sag og henviser til fakta.

(TMB) har også sendt bemærkninger der vedr. lokalplanforslagets indhold, set i forhold til tidligere planlægninger, fx boligprogram 2020 og Masterplan for Slagelse by, der regulerer langt færre boliger end lokalplanforslaget.

i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2022, de generelle rammebestemmelser og retningslinjer.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke at kvartererne mørkelægges, i og med solens stråler reflekteres og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte.

Administrationens byggeriafdeling har med baggrund i høringssvaret gennemgået lokalplanforslaget i forhold til eventuelle indbliksgener. I den sammenhæng anbefales et forbud mod etablering af altan på enkelte facader.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelser ændres:

§ 7.1 byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

Lokalplan 86, vedtaget i 1985, blev udarbejdet da der skulle opføres et børnehaveseminarium. I den sammenhæng blev alle bygninger nedrevet med undtagelse af Slagelse Bryghus administrationsbygning. Lokalplan 86 udlægger området til

(TMB) gør indsigelse imod skyggepåvirkninger fra 3-5 etagers ejendomme, placering af bygninger på området, og at den bevaringsværdige bygning ikke bliver fastholdt. (TMB) pointerer at Poulsbjergsøen er beskyttet, og er bekymret for den øgede trafik, samt øget pres på kloakeringen. Hverken trafik eller kloakering er forberedt til det øgede pres fra de nye boliger. Dertil har området få parkeringspladser. Endelig har (TMB) flere bemærkninger til socialt fællesskaber, når det kommer til beboersammensætninger på tværs af alder mv.

(TMB) henviser til Lokalplan 86 og bemærker, at lokalplanens restriktive bestemmelser om lave huse i samme stil som deres egne, har været lagt til grund for deres køb af ejendom. Det samme gælder Lokalplan 160 der gælder for en stor del af området og som ligger stor vægt på, at bymidten skal bevare sit oprindelige udtryk. Lokalplanen for Parkvej 27 og 29 (Lokalplan

undervisningsformål. Den sidste undervisningsfunktion på stedet var Absalon der flyttede fra området i 2021.

Grundens fremtidige anvendelse er efterfølgende ændret fra en offentlig ramme til nu at være boligområde (KP-ramme 1.1B11). Den gældende ramme beskriver hvor meget der må bygges indenfor området og i hvor mange etager. I kommuneplanrevisionen blev det således besluttet, at grunden kunne bebygges med en højere bebyggelsesprocent end nærområdet omkring. Hovedsageligt for at sikre en bæredygtig byudvikling, hvor fortætning sker indefra, men også for at sikre, at Slagelse bymidte har nyere og attraktive etageboliger, for dem der ønsker en tidssvarende lejlighed i bymidten. Lokalplan 1236 er udarbejdet i forlængelse af tidligere planlægning i området.

Administrationsbygningen til Slagelse Bryghus er SAVE 4 og kan bevares, hvis bygherre ønsker det. Men bygningen kan også nedrives og eller ombygges. Lokalplan 1236 lægger op til, at bygningens bevaringsværdi fjernes. Bygningen har ved seneste anvendelser som institution ændret på flere døre- og vinduer. Dertil er der ovenlysvinduer i tagfladen der skæmmer bygningen og der er tilføjet en flugtvejstrappe. Administrationen mener at flere af de originale træk er sløret og dertil ønsker bygherre ikke en bevaring af bygningen. SAVE-vurderingen er udarbejdet i 2012. Administrationens vurdering er, at bygningen har flere fine detaljer og håber, at bygningens murstensfacader kan anvendes i ombygningsprojektet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

I et tidligere materiale var anmodet om en løsning til afledning af overfladevand fra lokalplanområdet til Poulsbjergsøen. Imidlertid er bygherre oplyst om at søen er beskyttet med et § 3, jf. lov om naturbeskyttelse. Søen der tæller både vandspejl og søbred må derfor ikke ændre tilstand. Der er derfor ingen

1215) fremhæves i sammenhængen som en god planlægning i området.

(TMB) henvisning om at Poulsbjergsøen skal tåle overfladevand fra lokalplanområdet.

der må aflede overfladevand til søen.

Lokalplanforslaget har ovenstående beskyttelseshensyn indarbejdet i lokalplanens redegørelsesdel side 29.

Planafdelingen indstiller, at ingen ændringer.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

I planloven er der ikke hjemmel til at kræve at kun bestemte borgere må bo indenfor lokalplanområdet. Planloven blander sig heller ikke i ejer- og eller lejerbegreber.

Administrationen forventer, at det nye boligkvarter vil indeholde en bred palette af beboersammensætninger der tilmed har forskellig alder. Højder og bebyggelsesprocenterne for lokalplanområdet er allerede blevet fastlagt i kommuneplanrammen. Men lokalplanen sikrer, at etagebyggeriet indpasses i sin form og materialevalg. Lokalplanen kræver bl.a. symme-

(TMB) har sendt et høringssvar der skal læses i bilag da høringssvaret indhold er subjektivt og med mange vurderinger, samt fotos om stedet nuværende forhold samt konsekvens ved lokalplan 1236. (TMB) henviser bl.a. til beboersammensætninger, bevaring af bymiljø og med bemærkning om at dette kun kan ske i et samarbejde mellem beboere, forretningsdrivende og kommunen.

triske sadeltage. Dertil søges de eksisterende facader genbrugt og nye etager ikklædes et ensartet materiale i form af trælammeler eller lertegl, så bygningerne visuelt vil fremstå som de ser ud i dag, men hvor de eksisterende tage er udskiftet og forhøjet med et antal etager der har en ydervæg og et tagmateriale der er ensartet med enten trælammeler eller lertegl. Bygherre har i den sammenhæng fremhævet lerteglslinken som også ses ved Sorø Kunstmuseum og ved Kanikkegården overfor Ribe Domkirke.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen

Nærværende lokalplanforslag er udarbejdet ud fra et projekt hvis indhold bevirker en fuld udnyttelse af gældende kommuneplanramme. Projektet er i sit indhold tænkt bæredygtigt i forhold til genbrug af bygninger og desuden i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Ventilationsanlæg og anlæg til f.eks. udluftning og opvarmning, skal indarbejdes i byggeriet, så de ikke er synlige fra terræn. Det vurderes derfor ikke at medføre en gene for de omkringboende, da tekniske anlæg ikke vil være synlige. Lokalplanen har bestemmelse om, at den 5 etagers bygning maksimalt må have en facadehøjde på 19,5 meter. Dog er eventuelt værn ikke indregnet, da et værns højde fastlægges i byggeloven.

Højden på bygninger er, jf. lokalplanen fastsat efter hvor mange etager en given bygning må bestå af. Etagerne er fastlagt i den gældende kommuneplanramme.

Placering af bygningerne er blevet vurderet af både beredskab og byggeriafdelingen samt øvrige fagområder. I forbindelse med fremsendte høringsvar har byggeriafdelingen gennem-

3. (NR)

(NR)'s kommentering på lokalplanforslagets regulering af bygninger fremgår i sin fulde tekst i bilag. Indholdsmæssigt vedrører de:

Bygningernes højde og placering, samt lokalplanens bestemmelser i forhold til facadeudtryk mv. (NR) har behov for en strammere regulering, så de omkringboende ved hvad der kommer. (NR) mener, at der er for mange, "kan" der i stedet skal være "skal" paragraffer.

(NR) spørger hvor højt byggefelt 5 bliver, hvis tekniske installationer er indregnet? De ønsker en total højde på bygningerne og det gælder også de bygninger, der kan opføres med en udnyttet tagetage.

(NR) henviser til bygningerne B1 og B2 og bygningernes nære placering til eksisterende bolig, beliggende Parkvænget 8. Ejendommen vil kun have en mur at kigge på og vil ligge i skygge det meste af dagen. (NR) henviser til et tidligere lokalplanforslag og at byggefelterne der var rykket væk fra Parkvænget 8.

gået lokalplanforslaget igen. I den sammenhæng anbefaler administrationen nogle tilpasninger.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelser ændres:

§ 7.1 byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelt, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

§ 8.1 Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B3 og B4

Facader på op til mindst 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B5

Facader på "punkthusdelen" op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B6

Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils. På

Øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Fælles for alle eksisterende bygninger og/eller byggefelt er, at der i de to nederste etager må indgå mindre, flader der er pudsede eller med fils og som fremstår med cement.

Ad 8.1

Det eksisterende byggeris ydermure har mindre overflader af cement, pudsede flader og fils. I forbindelse med ombygningen, må byggeriet fortsat have disse materialer på de to underliggende og eksisterende facader, uden at det kræver en malet overflade.

§ 8.6

Tagform

Tage skal udformes med symmetrisk sadeltag op til 45 grader med mulighed for at etablere kviste.

Byggefelt 5 kan udføres med fladt tag.

Tage på bygninger indenfor byggefelt må ikke udføres med udhæng.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler reflekteres og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte.

Kommuneplanen fastlægger krav til lejlighedsarealer hvilket der også henvises til i lokalplanen.

Sikringsrum hører til anden lovgivning, og er derfor ikke planlov og ikke lokalplanen der skal tage stilling til en evt. nedlæggelse. Den pågældende ejer skal søge den aktuelle myndighed på området.

(NR) kommenterer på lejlighedsarealer, adgangsveje, parkering, offentlig transport, overfladevand/ kloakvand, grundvand, servitut om beskyttelsesrum.

Planafdelingen indstiller, ændring af § 12.2 således lokalplanen ikke ophæver den gældende deklaration om beskyttelsesrum.

Kommunens vejmyndigheds vurdering er, at trafikmængden ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med den der var med Børnehaveseminarium, hvor både der var personale, undervisere og elever.

Parkeringsnormen er en del af Kommuneplan 2022. Her gives der mulighed for at nøjes med at anlægge 0,8 p-pladser, mod at der sikres et udlæg på 0,4 p-pladser. Disse anlægges hvis der senere er behov for det. Lokalplan 1236 lever op til dette.

Ladepladser vil være et opmærksomhedspunkt, når der ansøges om byggetilladelse. Emnet behandles i sammenhæng med antal parkeringspladser.

Vejmyndigheden giver (NR) ret i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandspla-

nen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redogørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i den gældende kommuneplanramme, der udstikker rammerne for hvor meget der må bygges. Med baggrund i gældende ramme er det administrationens vurdering, at lokalplanen sikrer de omkringboende nødvendige hensyn. Bæredygtighed er indtænkt i både stor og lille skala. Dertil er projektet tilpasset stedet ud fra den optik, at vi er i midtbyen og at et tidligere udlagt erhvervs- og uddannelsesareal konverteres til boligformål. De nye lejligheder vil medføre et løft, når det kommer til lejligheder i den centrale bymidte. I dette tilfælde vil der være tale om nutidige og moderne boligenheder og de vil komplementere ældre lejligheder, rækkehuse og villa bebyggelse særdeles godt, således Slagelse by samlet set vil stå stærkt i forhold til udbud af boliger.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Ejendommen er solgt til et lokalt boligselskab der ønsker at ændre ejendommens anvendelse fra offentlig institution til et nyt boligområde. Kommunen har tidligere godkendt dette og ejendommen har nu sin egen boligramme, jf. Slagelse Kommuneplan 2022, ramme 1.1B11.

(NR) sender et hjertesuk: At nuværende projekt synes at være mindste fællesnævner og at 5 etager ikke er indpasset i det omliggende bygningskvarter, er åbenlyst. Man kan diskutere bygnings arkitektur; dets udseende, muligheder og effektivitet. Kunne man dog ikke i Slagelse kommune opfordre til, at byggerier af den størrelse og i det omfang, på et af Slagelse kommunes bedst beliggende dele af midtbyen, skulle have et nyt positivt, grønt udtryk som kunne blive et vartegn og særkende for kommune og arkitekter. Andre kommuner har gjort det. Slagelse kommune, Leva og dennes samarbejdspartner kan også, hvis der er politisk og administrativ vilje til det.

4. (PS)

(PS) købte Parkvænget 11, stuen i efteråret 2019 fordi lokalplan 86 var gældende for lokalplanområdet og fordi, at Absalon skulle fraflytte. (PS) henviser til lokalplan 86 regulering i detaljer som ses i bilag under (pkt. 4). Det fremgår at (PS) forventer 1½ etages byggeri med en bygningshøjde på max 10 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Desværre har det vist sig at være en falsk tryghed. Hvorfor ønsker Slagelse Kommune nu at

LOKALPLAN NR. 1236 || HVIDBOG

Lokalplan 86 har ét delområde der er udlagt til offentlig institution (delområde 1). Forslag til lokalplan 1236 skal afløse delområde 1. Øvrige delområder i Lokalplan 86 vil fortsat gælde, herunder søen og villaerne beliggende på Parkvej. Lokalplanpligten indtræder pga. anvendelsesændringen, herunder fra institution til boligbebyggelse.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehavese-minariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Det er kommuneplanen der fastligger de overordnede rammer for lokalplanområdet, herunder byggeriets højde samt bebyggelsesprocent. Dertil er der indenfor lokalplanområdet fastlagt en minimumsgennemsnitsstørrelse på 83 m².

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

De overordnede rammer for byggeriet er fastsat i kommune-

foretage så store ændringer til en allerede gældende lokalplan?

(PS) foreslår, at Parkvænget bliver spærret ved ind- & udkørsel til Parkvej (skitse der viser trafikløsninger ligger som bilag i hvidbogen)

(PS) Uddyber trafikale udfordringer i sit høringssvar, hvor bl.a. Parkvænget ikke er dimensioneret til den øgede trafik til og fra det nye boligområde. (PS) påpeger, at indkørsel let kan ske via Smedegade/Fredensgade, som også er bedre dimensioneret til det end Parkvænget/Parkvej.

(PS) vil have en reducere af antal af lejligheder og tilføjer, at han forstår bygherrens ønske, men forstår ikke kommunen. Hvorfor et så stort etagebyggeri midt i et villakvarter? Og dertil som på ingen måder trafikmæssigt er dimensioneret til denne fortætning.

5. (SS)

(SS)'s fulde høringssvar skal ses i sin helhed i bilag. (SS) indleder sit høringssvar ved at efter-

planen. Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2022, herunder kommuneplanramme 1.1.B11. Ejendommejer har valgt at udnytte rammen fuldt ud. Dette forudsætter, at projektet overholder dels rammen, men også kommuneplan 2022 retningslinjer og generelle rammebestemmelser, kommunens parkeringsnorm, samt øvrige forbundne lovgivning som fx tilbageholdelse af overfladevand.

Kommunens byggeri-, vej- og spildevandsmyndighed er blevet bedt om at revurdere på området. Med baggrund i dette skal der ske enkelte ændringer og justeringer i det fremlagte lokalplanforslag.

Planafdelingen indstiller følgende ændringer:

§ 7.1 byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

§ 8.1 Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B3 og B4.

Facader på op til mindst 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

spørge en rettidig omhu og retfærdighed i forslag til Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget. (SS) Mener at kommunen har udarbejdet et lokalplanforslag der kun tager hensyn til bygherres ønsker. De som er direkte naboer og grundejere er vidne til denne unfair proces med det kommende byggeprojekt på Ingemannsvej 17. Kommunen bør have en forpligtelse til at beskytte borgernes interesser og sikre en retfærdig proces, hvor alle parter høres og behandles ligeværdigt. Det kan ikke være acceptabelt, at ansvaret overlades til parterne selv, som det fremgik af kommuneplanen. Kommunen bør aktivt varetage borgernes interesser og sikre en balanceret udvikling, der respekterer områdets eksisterende karakter og fællesskab.

(SS) har indsendt en række bekymringer der omfatter byggehøjde, bebyggelsesprocent, beboelsesplaceringer, de planlagte parkeringsforhold og støjgener, mangelfulde skyggeberegninger. (SS) foreslår en række ændringer og begrundet sit forslag til ændringer, jf. bilag.

(SS) mener at der bør udarbejdes en isoleret analyse af skyggepåvirkningen fra det nye byggeri.

(SS) fremsender ønske om følgende ændringer:

De gældende rammebestemmelser ændres til:

- Maksimal byggehøjde for byggefelt B5. Det anbefales at fastsætte en maksimal byggehøjde på 4 etager for den centralt placerede bygning (Byggefelt B5). I bilag har (SS) begrundet sit forslag.
- Tilpasning af byggehøjde i randzoner. Byggehøjden i randzonerne bør tilpasses, så den ikke overstiger højden på de omkringliggende villaer. Dette skal måles fra bygningens højeste punkt, inklusive tekniske anlæg og installationer (jf. afsnit 6.3).

Facader, byggefelt B5

Facader på "punkthusdelen" op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B6

Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Fælles for alle eksisterende bygninger og/eller byggefelt er, at der i de to nederste etager må indgå mindre, flader der er pudsede eller med fils og som fremstår med cement.

Ad 8.1

Det eksisterende byggeris ydermure har mindre overflader af cement, pudsede flader og fils. I forbindelse med ombygningen, må byggeriet fortsat have disse materialer på de to underliggende og eksisterende facader, uden at det kræver en malet overflade.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens

bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler reflekterer og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte. Desuden vil kommunen i forbindelse med indsendelse af byggetilladelse gennemgå øvrig lovgivning. Det er en forudsætning, at øvrig lovgivning kan overholdes.

Lokalplanens bestemmelser og byggeret i øvrigt er udarbejdet med baggrund i gældende kommuneplanramme der udstikker rammerne for hvor meget og hvor højt der må bygges i området. Dertil skal kommuneplanens generelle rammer samt retningslinjer overholdes sammen med øvrig lovgivning.

Lokalplanen har bestemmelse om en maksimal facadehøjde. fx. må den 5 etagers bygning maksimalt må have en facadehøjde på 19,5 meter. Dog er eventuelt værn ikke indregnet, da et værns højde fastlægges i byggeloven.

Højden på bygninger er, jf. lokalplanen fastsat efter hvor mange etager en given bygning må bestå af. Etagerne er fastlagt i den gældende kommuneplanramme.

Administrationen mener at bygningerne skal udføres med symmetrisk sadeltag og således have tage som kendetegner en købstads bymidte. Eneste undtagelse er punkthuset, pga. sin højde og form, tillader lokalplanen et fladt tag. Fordi det er højeste bygningen, indenfor lokalplanområdet, er det også en god mulighed for at få udsyn, et større fællesareal i lokalplan-

(SS) Ønsker flade tage for reduceret visuel dominans og lokalplanen skal fastsætte en maksimal totalhøjde, inklusive tekniske anlæg og installationer. Denne højde bør ikke overstige højden på de eksisterende bygninger i området for at bevare balancen i det arkitektoniske udtryk. Konkret foreslås det, at højden i randzonen begrænses til maksimalt to etager, hvilket harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse. (SS) uddyber med, at en reduktion i byggehøjden udviser respekt over for det centrale boligområde og mindsker de indkigs gener, som området ellers vil opleve ved en højere bygning.

Det foreslås, at zonen fastlægges med en minimumsbredde på 6 meter, hvor der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, som kan medføre støj- og trafikgener. Dette inkluderer parkeringspladser, opholds- og fællesarealer samt beboelse.

For at bevare områdets visuelle og akustiske kvalitet anbefales det, at randzonen udelukkende anvendes til lav beplantning, som samtidig understøtter et æstetisk grønt miljø og fungerer som en naturlig afskærmning mellem beboelsesområdet og de omkringliggende naboer. Den-

området.

Med baggrund i høringssvaret har byggeri og plan genvurderet sadeltagsbygningerne og administrationen er enige i, at fordi taget skræner indad, vil det som sådan ikke påføres mere skygge, ind facadehøjderne medfører. Mht. udsigt, er dette ikke et planmæssigt argument for at ændre og/eller nedjusterer en bygningshøjde eller placering i øvrigt.

Administrationens vurdering er ikke, at der skal placeres zoner i lokalplanområdet, herunder at 6 meter langs med naboskel skal friholdes for bebyggelse. Det er vurderingen, at der skal herske en variation indenfor lokalplanområdet. Dertil mener administrationen, at bygherre sikrer forskellige former for beplantning i området og når lokalplanen ikke stiller krav, vil det være hegnsloven der gælder for både lokalplanområdet og dets naboer. De nye boliger skal indgå på lige fod med de eksisterende ejendomme og der skal derfor ikke opdeles eller afskærmes mod boligkvarteret. Hvis det ved en støjmåling ses, at trafikstøjniveauet vil medføre en overskridelse af de gældende støjgrænser, skal der forud for en ibrugtagen opsættes støjskærmning.

Planafdelingen indstiller, følgende ændring:

§ 8.6

Tagform

Tage skal udformes med symmetrisk sadeltag op til 45 grader med mulighed for at etablere kviste.

Byggefelt 5 kan udføres med fladt tag.

Tage på bygninger indenfor byggefelt må ikke udføres med udhæng.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammen-

ne tilgang vil bidrage til en hensynsfuld og bæredygtig integration af det nye beboelsesområde i det eksisterende miljø. Som direkte nabo til det kommende byggeri ved Ingemannsvej 17 ønsker vi, at der etableres støjskærme langs skellet mellem dette område og de omkringliggende naboer mod nord og øst, herunder vores grund.

Placering af parkeringsplads i forhold til lokalplanafgrænsning.

Støj- og randzone på minimum 6 meter til naboskel.

(SS) Mener der skal udføres en hastighedsreduktion: Indfør en hastighedsgrænse på 30 km/t på strækningen fra Smedegade til krydset mellem Ingemannsvej og Parkvej for at øge sikkerheden og reducere støjgener.

lignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehavese-minariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Planloven tager ikke hensyn til givne ejerkonstruktioner. Lokalplanen som den forelægger i dag, tager hensyn til samtlige villaer og øvrige bygninger, både inden- og udenfor lokalplan-afgrænsningen.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Planloven giver ikke mulighed for at kræve, at eksisterende bygningsdele genbruges ved en ombygning. Det er derfor håbet, at dette kan lade sig gøre og at bygherre nemt vil kunne istandsætte de skader der evt. måtte være for derefter at bygge ny skalkonstruktion ovenpå de eksisterende ydervægge.

Administrationens vurdering er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler reflekterer

Støjreducerende vejbelægning: Anlæg en ny vejbelægning med støjdæmpende egenskaber for at minimere gener fra køretøjer.

(SS) sender appel: Vores ønsker og forslag sigter mod at skabe et harmonisk og afbalanceret boligmiljø til glæde for alle parter – både nuværende og fremtidige beboere på Parkvej, Parkvænget og Ingemannsvej. Vi opfordrer derfor kommunen til at sikre, at hensynet til områdets karakter, borgernes trivsel og et sundt miljø vægtes højere end de kortsigtede økonomiske interesser.

I forbindelse med kommunens behandling og vurdering af de indkomne indsigelser til lokalplan 1236 bør der tages højde for en væsentlig forvaltningsretlig problemstilling. Det er relevant at bemærke, at bygherren (Leva) allerede har erhvervet ejerskab til mere end fem boliger i lokalområdet, herunder flere ejendomme, som direkte grænser op til Ingemannsvej 17 – det område, som lokalplanen omhandler.

6. (GKV)

(GKV) sender indsigelse. (GKV) har også sendt foreløbig indsigelse mod Lokalplanforslag 1236. Alle bemærkninger ligger i bilag. Denne indsigelse skal læses i bilag hvor (GKV) også har udarbejdet visualiseringer af de ind- og udkigs gener det nye byggeri påfører dem fra deres bolig og baghave.

(GKV) glæder sig over, at bygherre vil genbruge den eksisterende bygningsmasse og placering, men mener ikke at det bliver muligt pga. forfald. (GKV) mener at bygherre skal bygge det oprindelige projekt og tilføje hele området en ny oase. Havde projektet været rækkehuse eller andet under 9 meter byggehøjde, havde denne indsigelse ikke fundet sted.

og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte. Desuden vil kommunen i forbindelse med indsendelse af byggetilladelse gennemgå øvrig lovgivning. Det er en forudsætning, at øvrig lovgivning kan overholdes. Mht. udsigt, er dette ikke et planmæssigt argument for at ændre og/eller nedjusterer en bygningshøjde eller placering i øvrigt.

Lokalplanen overholder kommuneplanrammen og den gældende parkeringsnorm.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelser ændres:

§ 7.1 byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

Mht. solceller er det vurderingen, at hvis dette er aktuelt vil der blive givet tilladelse fra kommunens byggeriafdelingen hvor hensyn til de omkringboende er indarbejdet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

(GKV) påpeger gener i forhold til:

- Skygge fra bygninger,
- Manglende sollys grundet høje bygninger/etager med høj rejsning,
- Byggeri der ikke passer i området,
- Indkigsgener fra beboere,
- Refleksioner og genskær i vinduer,
- Refleksioner fra solceller mv.,
- Ejendomsværdi tab for de omkringboende villaejere,
- Pilotering og/eller udføres tunge arbejder/kran og lastbiltrafik som vil kunne påvirke de omkringliggende ejendommers fundamenter,
- En randzone på 4 meter bliver til en randzone på 2 meter mod Parkvej,
- Manglende parkeringspladser.

Derudover mangler lokalplanen bedre indblik i:

Kloakeringsforhold som ikke kan følge med de dystre fremtidsregnvandsmængder og et nybyggeri, hvor der på borgermødet endda også er udlagt fremtidige kloakvands korridorer ned af Ingemannsvej mod nr. 12b og Munkevænget mod parkanlægget. Og det er omtalt i §9.15, men hvordan sikres dette på det store areal?

- Visualisering af byggeriet med korrekte materialer mv. samt skyggediagrammer der mangler tidspunkter som ikke er der hvor solen skinner i vores haver og stuer.

Byggeriet er ikke beskrevet eller tegnet udførligt, og kan derfor ændres fuldstændigt med andet udtryk end det i lokalplanen vist og visualiseret.

Nedbrydning/omforandring/tegninger af en adm. bygning fra Slagelse Bryghus, som museum Vestsjælland finder forkert at nedbryde.

(GKV) har appelleret til politikerne i deres høringssvar med overskrift: Borgermøder og indsigelser (ses i bilag)

Administrationsbygningen til Slagelse Bryghus er SAVE 4 og kan bevares, hvis bygherre ønsker det. Men bygningen kan også nedrives og eller ombygges. Lokalplan 1236 lægger op til, at bygningens bevaringsværdi fjernes. Bygningen har ved seneste anvendelser som institution ændret på flere døre- og vinduer. Dertil er der ovenlysvinduer i tagfladen der skæmmer bygningen og der er tilføjet en flugtvejstrappe. Administrationen mener at flere af de originale træk er sløret og dertil ønsker bygherre ikke en bevaring af bygningen. SAVE-vurderingen er udarbejdet i 2012. Administrationens vurdering er, at bygningen har flere fine detaljer og håber, at bygningens murstensfacader kan anvendes i ombygningsprojektet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

I forlængelse af jeres høringsvar er kommunens byggeri-, vej- og spildevandsmyndighed, blevet bedt om at revurdere på området. Desuden er bygherre blevet spurgt til skyggediagrammer. Med baggrund i dette anbefales ændringer.

Kommunens vejmyndigheds vurdering er, at trafikmængden ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet det som tidligere var på matriklen med Børnehaveseminariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden giver beboerne i området ret i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Plan- og byggeriafdelingerne har vendt spørgsmålene og det anbefales at ændre bestemmelsen så beton kun indgår på dele af de eksisterende bygningskroppe. Materialet er fjernet som hovedmateriale.

Administrationen indstiller ændring af lokalplanens § 8.1 således fils, beton og cement kun indgår som dele i byggeriet på de eksisterende bygningskroppe.

Administrationen indstiller, at:

§ 8.1

Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B3 og B4

Facader på op til mindst 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B5

Facader på "punkthusdelen" op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B6

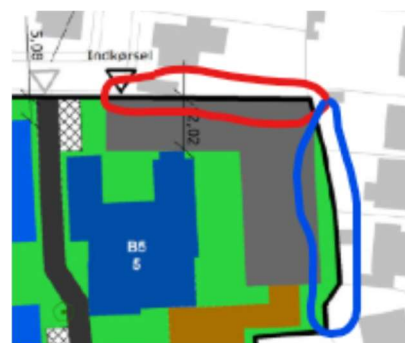
Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Fælles for alle eksisterende bygninger og/eller byggefelter er, at der i de to nederste etager må indgå mindre, flader der er pudsede eller med fils og som fremstår med cement.

Administrationen indstiller, at:

Forvaltningen anmodes om at bekræfte/svare på, at: - lokalplanen sikrer, at alle etager inkl. tag og tagfod mv., ikke bliver i betonoverflade i materialevalg og udseende. - altaner vendes mod syd - tagetager af bygninger ikke kan benyttes til udsigtsplatform eller tagterrasse. Ydermere skal tagterrasse frabedes grundet en mulighed for fester i højden. - der skal anlægges offentligt tilgængelige legepladser og grillpladser mv. for at familier kan samles, dog placeret med godkendelse af forvaltningen så disse ikke forstyrrer - Side 26 indeholder en tegnefejl på kortet, at matrikel 178bk ikke er medtaget i 178cf projektet. Da lokalplan 1236 ikke er i overensstemmelse med tegningen. - §13.2 Ekspropriation ikke kan ske på de omkringliggende 178cf matrikler, hvoraf 178bl, bi og bk er Leva ejendommens nuværende bygninger, hvorved Leva kunne opnå økonomisk gevinst i ekspropriation, genereret af deres eget byggeri! - at tagflader ikke benyttes af tekniske installationer, såsom ventilationsanlæg og indtag/afkast I §6.3 er der skrevet at de skal indarbejdes i projektet til ikke at være umiddelbart synlige fra terræn. Det er et umiddelbart fortolkningsspørgsmål: hvilket terræn er der tale om? §7.2 Hvor mange skure må opføres?

§9.9 Træer, hvilken type træer mod parkvej (se billede omkranset med blå) er der tænkt der til erstatning af de eksisterende, og hvilken maks. højde er de tænkt skulle blive? Parkeringsplads i skel (se billede omkranset med rødt/ blå), hvordan er det tænkt udført? Da der i dag er randzone på 4 meter med en hæk i skel!



(GKV) stiller desuden en række spørgsmål der i deres fulde ordlyd kan tilgås i bilag:

Hvordan kan man ophæve lokal plan 86 uden at have de 5 villaer med mod Parkvej - da de

Ad 8.1

Det eksisterende byggeris ydermure har mindre overflader af cement, pudsede flader og fild. I forbindelse med ombygningen, må byggeriet fortsat have disse materialer på de to underliggende og eksisterende facader, uden at det kræver en malet overflade.

Administrationen indstiller ændring af:

§ 7.1 byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelt, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

Mht. mulighed for tagterrasse er administrationen af en anden holdning. Byggefelt 5 er højeste bygning, indenfor lokalplanområdet, og eneste bygning med fladt tag og derfor selvskrevet til at opnå god mulighed for få udsyn og tillægge lokalplanområdet et større fællesareal indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med en ansøgning vil det blive vurderet og dermed sikret, at arealer eller anlæg ikke medfører gener for de omkringboende.

Når det kommer til ekspropriationer eller lignende, er dette ikke muligt i det konkrete lokalplanforslag.

indgår som en del af lokalplan 86 - hvilket limbo er de så gældende i en fremtidig lokalplansændring?, ydermere så er opsigelse af lokalplan 160 for matrikel 178cf gældende for bymidtens udseende, hvor der er godkendt en lokalplan 1299 som omhandler digitale skilte i købstæderne - altså for forskellige lokalplaner som ikke har noget med hinanden at gøre.

Men et pennestrøg for at få lokalplan 160 til at glide ud af billedet...

Terræn er indenfor lokalplanens området. Derudover og når der bygges, vil det forud for eventuelle tilladelser i byggeri blive vurderet om terrænforskelle mv. vil kunne medføre gener for omkringboende.

Indenfor lokalplanområdet må der bebygges maksimalt 70 %. Det er kommuneplanrammen der sætter overlæggeren for lokalplanområdet. Dvs. at udhuse må opføres i overensstemmelse med Lokalplan 1236 og den til en hver tid gældende byggelov.

Lokalplan 86 og 160 aflyses kun for det område omfattes af Lokalplan 1236.

Træer og beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske (§ 9.4)

Administrationen indstiller, ingen ændringer.

Med baggrund i indsendte høringssvar har flere påpeget sikringsrummet. Sikringsrum hører til anden lovgivning, og er derfor ikke planlov og ikke lokalplanen der skal tage stilling til en evt. nedlæggelse. Den pågældende ejer skal søge den aktuelle myndighed på området.

Administrationen indstiller, ændring af § 12.2, således lokalplanen ikke ophæver den gældende deklaration om beskyttelsesrum.

Ejerne sender sammen med høringssvar mod lokalplanforslag 1236 også et ønske om ændring af gældende kommuneplanramme 1.1.B11. I den sammenhæng er kommuneplanrammen

12.2 Servitutter Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde Tinglyst: 21.12.1994 Titel: Deklaration om beskyttelsesrum. (GKV) bemærker, at Sikringsrum ikke bare kan nedtages - når nu verden og f.eks. Norge er ved at genindføre beskyttelsesrum.

Side 33 redegørelse - Museum Vestsjælland (vedlagt i lokalplansforslaget) og den bevaringsværdige bygning,

7. (JGH)

(JGH) har sendt kopi af tidligere høringssvar til kommuneplanrevision 2022 som de fastholder. (JGH) supplerer de tidligere høringssvar med endnu et mod forslag til Lokalplan 1236 og gældende kommuneplanramme 1.1B11 der gælder for Absalongrunden. (JGH) høringssvar kan

godkendt af byrådet og administrationen kan derfor ikke ændre rammen så længe bygherre og/eller politikerne ikke ønsker det.

Nærværende lokalplan er den første af sin slags på ejendommen, når det vedr. boligbebyggelse. Der er derfor ikke truffet beslutninger om fx afstande til nabobebyggelse. Lokalplan 1236 er i overensstemmelse med kommuneplanen og med bygningsreglementet. Enkelte steder har byggeri vurderet og foreslået ændringer med henblik på at undgå indbliksgener og administrationen anbefaler med baggrund i det, følgende ændringer:

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse ændres:

§ 7.1 byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelt, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

ses i fuld ordlyd og form i bilag, der vedrører:

(JGH) er blevet lovet et byggehensyn, om at kommunen ikke placerer byggeri tættere end 20 meter fra deres skel.

(JGH) anbefaler et tidligere forslag fra bygherre der bestod af rækkehuse i 1 til 2 etage, der passer til det omkringliggende villakvarter. LP 1236 er et voldsomt byggeri midt i Slagelse og er en ommer! (JGH) henviser til styregruppens skrivelse til politikerne 3. november 2024. Håber den er blevet læst!

(JGH) er bekymret for kloakering i området. (JGH) har i dag problemer med vand i kælderen.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Kommunens vejmyndighed har gennemgået (JGH) og øvrige høringssvar vedr. vejanlæg og infrastruktur i og omkring lokalplanområdet.

Antallet af Parkeringspladser indenfor lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommunens p-norm.

Kommunens vejmyndigheds vurdering er, at trafikmængden ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet det som tidligere var på matriklen, Børnehaveseminariet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden giver beboerne i området ret i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

80 parkeringspladser til 100 lejligheder. Villaejerne bruger i forvejen gaderne til parkering. Vejene bliver også brugt til parkering, når der er bisættelser fra kapellet. Området er ikke gearret til så stort et byggeri.

(JGH)forstå ikke, at der skal så meget trafik ind i bymidten.

(JGH) beder kommunen om at huske at tænke klima og miljø ind.

Højder og bebyggelsesprocenterne for lokalplanområdet er allerede blevet fastlagt i kommuneplanrammen. Lokalplanen sikrer, at etagebyggeriet indpasses med sin form og materialevalg. Lokalplanen kræver bl.a. symmetriske sadeltage. Dertil søges de eksisterende facader genbrugt og nye etager ikklædes et ensartet materiale i form af trælammeler eller lertegl, så bygningerne visuelt vil fremstå som de ser ud i dag, men hvor de eksisterende tage er udskiftet og forhøjet med et antal etager der har en ydervæg og et tagmateriale der er ensartet med enten trælammeler eller lertegl. Bygherre har i den sammenhæng fremhævet lerteglsklinken som også ses ved Sorø Kunstmuseum og ved Kanikkegården overfor Ribe Domkirke.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen

Lokalplanens redegørelsesdel i afsnittet Teknisk Forsyning henviser til, at lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Desuden refereres der bl.a. til at forsyningsselskabet skal have adgang og kunne tilgå ledningerne.

Administrationen har sendt en kopi af Envafors fremsendte bemærkninger til bygherre og deres rådgiver, således der tages udgangspunkt i informationen forud for en byggemodning og/eller forberedelse af grunden.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen, da eksisterende stikledninger samt evt. nye tilslutninger eller anden ændringer ikke reguleres eller hjælpes i planloven.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

(JGH) henviser til lokalplanforslagets formålsparagraf §1.3 hvor nyt byggeri skal have et godt samspil med det omkringliggende bymiljø.

8. ENVAFORS (EF)

Forsyningsselskabet Envafors (EF) har indsendt kommentarer vedr. drikkevand, spildevand og regnvand. Af høringssvar, jf. bilag fremgår det klart og tydeligt hvilke ændringer og tilpasninger som forsyningen mener, at lokalplanen skal indeholde.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redøgørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Bestemmelsen i § 9.3 er en mulighed. Der er ikke krav om at der skal etableres hæk.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Administrationen kan ikke se hvorfor Envafors skulle blive ejere af synlige anlæg indenfor lokalplanområdet og forhold som kræver udstykning. Grundejerforeningspligten gælder kun ejere indenfor et givent område. Hvorimod ejerskab på rør, ledninger og brønde mm. vil skulle indarbejdes i en deklaration, hvor det også vil fremgå, at forsyningen skal kunne få adgang. Men intet af dette vil betyde, at forsyningen skal indgå i en grundejerforening. Fremadrettet vil der blive etableres en grundejerforening som vil benytte jer som deres forsyningsselskab på lige fod med alm. ejendomsejere.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

9. MUSEUM VESTSJÆLLAND (MV)

Administrationen er enige med museet i, at kommunen bør gå

(MV) genfremsender deres tidligere høringssvar fra 2020. Dertil har museet følgende tilføjel-

forrest, når det kommer til de bevaringsværdige bygninger. I den konkrete lokalplansag har det været et stort ønske fra ejer at kunne ombygge de bestående bygninger ved at tilføje flere etager på de bestående bygningskroppe. Bygherre har således fremsendt et projekt med et indhold der fastholder de eksisterende bygningers facader. De eksisterende tage fjernes og der tilføjes flere etager. Nye tage bliver enten med samme materiale som de tilføjede etager (trælister eller lertegl) eller i klassisk rødt ler tegl (vingetegl i gammelt dansk profil).

Dertil er det samlede lokalplanområde mindre der planlægges mod et udtryk der er i moderne stil, men med traditionelle materialer og udformning tilpasset det gamle købstadsbyggeri. Hvis projektet skal kunne realiseres som det er tænkt, er det administrationens vurdering, at bevaringsværdien skal ophæves, således det nye boligkvarter kan udformes i en ensartethed, med et samlet koncept som efter administrationens vurdering, er godt indpasset på stedet. Endeligt er administrationen positive overfor idéen om genbrug af bygningerne. I den sammenhæng vil de eksisterende facader der eksisterer i dag, også blive synlige fremadrettet. Men med en evt. øgning med yderligere 2 etager på den tidligere administrationsbygning (B3), vil dette kun være muligt, hvis bygningens bevaringsværdig fjernes. Administrationen har besigtiget bygningen og håber, at bygherre fastholder facaderne og fornyer opad. Desværre kan man ikke med planloven, kræve at der bygges videre på eksisterende bygningskroppe, ligesom vi heller ikke kan kræve, at materialerne genbruges.

Administrationsbygningen til Slagelse Bryghus er SAVE 4 og kan bevares, hvis bygherre ønsker det. Men bygningen kan også nedrives og eller ombygges. Lokalplan 1236 lægger op til, at bygningens bevaringsværdi fjernes. Bygningen har ved seneste anvendelse som institution ændret på flere døre- og vinduer. Dertil er der ovenlysvinduer i tagfladen der skæmmes bygningen og der er tilføjet en flugtvejstrappe. Administratio-

ser:

(MV) noterer os at bygningerne Ingemannsvej 11, 13 og 15 er taget ud planområdet. Det er også godt at nogle af seminariebygninger transformeres til ny funktion.

(MV) Gør opmærksom på, at Ingemannsvej 17 har bevaringsværdi 4, og bør bevares.

Lokalplanen viser i indledningen et foto af seminarie-bygningen, der skal ombygges – men udelader at vise bryggeriets bygning, der nedrives. Det fordrejer udsagnet. Prospektet viser på forsiden ”bygning 2”, der vender mod Parkvænget – men kaldet det Ingemannsvej 17. Det skaber forvirring om det reelle byggeri og bør tilrettes (som det rettelig er i lokalplanforslaget).

(MV) vedlægger fotos fra Ingemannsvej, hvor man ser mange bevaringsværdige bygninger og flere er registreret med bevaringsværdi. Der vedlægges også et luftfoto fra 1939, der viser hvordan grunden og dens omgivelser tog sig ud på den tid.

nen mener at flere af de originale træk er sløret og dertil ønsker bygherre ikke en bevaring af bygningen. SAVE vurderingen er udarbejdet i 2012. Administrationens vurdering er, at bygningen har flere fine detaljer og håber, at bygningens murstensfacader kan anvendes i ombygningsprojektet. Da den kulturhistorisk er eneste bygning fra Slagelse Bryghus tid er det administrationens samlede vurdering, at bygningen kan afklassificeres, således området kan fortættes og udvikles.

Ingemannsvej 11, 13 og 15 er ikke en del af Lokalplan 1236. De tre ejendomme vil fremadrettet forblive omfattet af Lokalplan 86 der gælder i dag.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Administrationens vurdering er at projektets koncept er fremadskuende, når det kommer til bæredygtighed, herunder både i stor og lille skala. Dertil er projektet tilpasset stedet ud fra den optik, at vi er i midtbyen hvor et tidligere udlagt erhvervs- og uddannelsesareal konverteres til boligformål.

De nye lejligheder vil medføre et enormt løft, når det kommer til lejligheder i den centrale bymidte. I dette tilfælde vil der være tale om nutidige og moderne boligenheder og de vil komplementere de ældre lejligheder, rækkehuse og villa bebyggelse særdeles godt, således Slagelse by samlet set vil stå stærkt i forhold til udbud af boformer.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Administrationens vurdering er at projektets koncept er fremadskuende, når det kommer til bæredygtighed, herunder både i stor og lille skala. Dertil er projektet tilpasset stedet ud fra den optik, at vi er i midtbyen og et tidligere udlagt erhvervs- og uddannelsesareal nu konverteres til boligformål.

10. (MN)

(MN) indleder sit høringssvar med, at højhusbyggeriet ikke passer ind i den eksisterende ramme, hvor området primært er bebygget med patriciervillaer. (MV) har sendt uddybelse og holdningsbetonet svar der ligger i fuld version som bilag. I udpluk vedr. det byggeriets udformning og højde i forhold til de bygninger der ellers ses i området. De bevaringsværdige bygninger i området der sammen med øvrig bebyggelse, vil blive skæmmet.

De nye lejligheder vil medføre et enormt løft, når det kommer til lejligheder i den centrale bymidte. I dette tilfælde vil der være tale om nutidige og moderne boligenheder der vil komplementere ældre lejligheder, rækkehuse og villa bebyggelse særdeles godt, således Slagelse by samlet set vil stå stærkt i forhold til udbud af boformer.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området (ramme 1.1.B11) Med baggrund i dette, er det den gældende kommuneplanramme der udstikker rammerne for hvor meget og hvor højt der må bygges.

Det samme gælder parkeringspladser. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Planloven giver ikke mulighed for at kræve, at eksisterende bygningsdele genbruges ved en ombygning. Det er derfor håbet, at dette kan lade sig gøre og at bygherre nemt vil kunne istandsætte de skader der evt. måtte være for derefter at bygge ny skalkonstruktion ovenpå de eksisterende ydervægge.

Administrationens vurdering er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler reflekterer

(MN) skriver at der er højhuse i andre dele af Slagelse og behovet for flere lejeboliger allerede er dækket, og lejligheder står p.t. tomme. Lejere i sådanne boliger vil forudsigeligt koste Slagelse Kommune mange penge p.g.a. beboernes rettigheder og behov. I Slagelse er der tværtimod brug for eksklusive rækkehuse med god plads både ude og inde og på ejerbasis.

(MN) mener at lokalplanforslagets krav til parkeringspladser langt fra er opfyldt og anbefaler, at kommunen laver en realistisk behovsanalyse og her kan der tages udgangspunkt i Andelsboligforeningen på Ingemannsvej.

(MN) sender opfordring til kommunen: Stop katastrofen med det planlagte byggeri i tide, og inden Slagelse udvikler sig til en by med endnu flere påsatte brande og narkokriminalitet, og bevar det smukke område ved at bygge miljøvenlige rækkehuse, som vi alle kan glæde os over i en verden, hvor man snart ikke længere kan se himlen for skyskrabere.

11. (JCH)

(JCH) har i deres indsigelse mod lokalplanforslaget indarbejdet landskabssnit, lokalplanforslagets bilag 2 (arealanvendelseskortet), samt en af naboernes udarbejdede visualiseringer, der viser ind- og udkigs gener, skyggepåvirkninger samt højder på planlagte byggeri og stiller sig desuden tvivlende overfor, at bygherre kan genbruge den eksisterende bygningsmasse/placering. Bemærkningerne ligger i deres fulde form og ordlyd i bilag. (JCH) bemærker, at havde projektet været rækkehuse eller andet under 9 meter byggehøjde, havde denne indsigelse ikke fundet sted.

(JCH) har følgende hovedpunkter:

og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte. Desuden vil kommunen i forbindelse med indsendelse af byggetilladelse gennemgå øvrig lovgivning. Det er en forudsætning, at øvrig lovgivning kan overholdes. Mht. udsigt, er dette ikke et planmæssigt argument for at ændre og/eller nedjusterer en bygningshøjde eller placering i øvrigt.

Mht. udsigt, er dette ikke et planmæssigt argument for at ændre og/eller nedjusterer en bygningshøjde eller placering i øvrigt.

Lokalplanen er i sit indhold i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme og den gældende parkeringsnorm.

Planafdelingen indstiller, følgende ændringer med baggrund i høringssvaret:

§ 7.1 byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

Planafdelingen indstiller, at:

§ 8.1

Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige eta-

- Skygge fra bygninger,
- Manglende sollys grundet høje bygninger/etager med høj rejsning,
- Indkigsgener fra beboere,
- Parkering på Parkvænget til gene for nuværende beboere,
- Den større trafik på Parkvænget (bør opsættes fartdæmpende forhindringer),
- Belastning af kloaknettet, der i forvejen er for dårligt,
- Refleksioner og genskær i vinduer, refleksioner fra solceller mv.,
- Ejendomsværdi tab som evt. følger af et dårligt placeret byggeri eller ydre påvirkninger,
- Pilotering og/eller udføres tunge arbejder/kran og lastbiltrafik som vil kunne påvirke de omkringliggende ejendommers fundamenter, dvs. vores huse vi bor og lever i,
- En randzone på 4 meter bliver til en randzone på 2 meter mod Parkvej,
- Manglende parkeringspladser undervejs i byggeriet og efterfølgende manglende parkeringspladser som er brugt af byggeriets nye indflyttere samt deres gæster,
- Eksisterende ramme og udnyttelse af denne,
- Den bevaringsværdige bygning, jf. lokalplanforslagets side 33 og Museum Vestsjællands bemærkninger,
- Nedbrydning/omforandring/tegninger af en adm. bygning fra Slagelse Bryghus, som museum Vestsjælland finder forkert at nedbryde.

(JCH) beder forvaltningen om at bekræfte/svare på, at:

- lokalplanen sikrer, at alle etager inkl. tag og tagfod mv., ikke bliver i betonoverflade i materialevalg og udseende.
- altaner vendes mod syd.
- tagetager af bygninger ikke kan benyttes til udsigtsplatform eller tagterrasse. Ydermere skal tagterrasse frabedes grundet en mulighed for fester i højden.
- der skal anlægges offentligt tilgængelige legepladser og grillpladser mv. for at familier kan samles, dog placeret med godkendelse af forvaltningen så legepladser ikke forstyrrer de omkringboende.
- at tagflader ikke benyttes af tekniske installationer, såsom ventilationsanlæg og indtag/afkast I §6.3 er der skrevet at de skal indarbejdes i projektet til ikke at være umiddelbart synlige fra terræn.
Det er et umiddelbart fortolkningsspørgsmål: hvilket terræn er der tale om?
- §7.2 Hvor mange skure må opføres?
- §9.9 Træer, hvilke træer mod parkvej (se billede omkranset med blå) er der tænkt

ger skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B3 og B4

Facader på op til mindst 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B5

Facader på "punkthusdelen" op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B6

Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Fælles for alle eksisterende bygninger og/eller byggefelter er, at der i de to nederste etager må indgå mindre, flader der er pudsede eller med fils og som fremstår med cement.

Planafdelingen indstiller, at der tilføjes ad-bestemmelse:

Ad 8.1

Det eksisterende byggeris ydermure har mindre overflader af cement, pudsede flader og fils. I forbindelse med ombygningen, må byggeriet fortsat have disse materialer på de to underliggende og eksisterende facader, uden at det kræver en malet overflade.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehaveseminariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

der til erstatning af de eksisterende, og hvilken maks. højde er de tænkt skulle blive?

- Parkeringsplads i skel (se billede omkranset med rødt/blåt), hvordan er det tænkt udført? Da der i dag er randzone på 4 meter med en hæk i skel!



- §13.2 Ekspropriation ikke kan ske på de omkringliggende 178cf matrikler, hvoraf 178bl, bi og bk er Leva ejendommens nuværende bygninger, hvorved Leva kunne opnå økonomisk gevinst i ekspropriation, genereret af deres eget byggeri!

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Administrationsbygningen til Slagelse Bryghus er SAVE 4 og kan bevares, hvis bygherre ønsker det. Men bygningen kan også nedrives og eller ombygges. Lokalplan 1236 lægger op til, at bygningens bevaringsværdi fjernes. Bygningen har ved seneste anvendelser som institution ændret på flere døre- og vinduer. Dertil er der ovenlysvinduer i tagfladen der skæmmer bygningen og der er tilført en flugtvejstrappe. Administrationen mener at flere af de originale træk er sløret og dertil ønsker bygherre ikke en bevaring af bygningen. SAVE-vurderingen er udarbejdet i 2012. Administrationens vurdering er, at bygningen har flere fine detaljer og håber, at bygningens murstensfacader kan anvendes i ombygningsprojektet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Mht. solceller er det vurderingen, at hvis dette er aktuelt vil der blive givet tilladelse fra kommunens byggeriafdelingen hvor hensyn til de omkringboende er indarbejdet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Mht. mulighed for tagterrasse er administrationen af en anden holdning. Byggefelt 5 er højeste bygning, indenfor lokalplanområdet, og eneste bygning med fladt tag og derfor selvskrevet til at opnå god mulighed for få udsyn og tillægge lokalplanområdet et større fællesareal indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med en ansøgning vil det blive vurderet og dermed sikret, at arealer eller anlæg ikke medfører gener til de omkringboende.

Når det kommer til ekspropriationer eller lignende, er dette ikke muligt i det konkrete lokalplanforslag.

Terræn er indenfor lokalplanens området. Derudover og når der bygges, vil det forud for eventuelle tilladelser i byggeri blive vurderet om terrænforskelle mv. vil kunne medføre gener for omkringboende.

Indenfor lokalplanområdet må der bebygges maksimalt 70 %. Det er kommuneplanrammen der sætter overlæggeren for lokalplanområdet. Dvs. at udhuse må opføres i overensstemmelse med Lokalplan 1236 og den til en hver tid gældende bygge lov.

Træer og beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske (§ 9.4)

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen

(JCH) påpeger kloakeringsforhold i området og at de ikke kan følge med regnvandsmængderne. Og at det er omtalt i §9.15, men hvordan sikres dette på det store areal?

mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redogørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Lokalplan 1236 vil kun gælde for den tidligere seminarejendom. De 5 villaer og Poulsbjergsøen vil fortsat være omfattet af Lokalplan 86. Lokalplan 1236 vil således afløse Lokalplan 86 og 160.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Med baggrund i indsendte høringsvar har flere påpeget sikringsrummet. Sikringsrum hører til anden lovgivning, og er derfor ikke planlov og ikke lokalplanen der skal tage stilling til en evt. nedlæggelse. Den pågældende ejer skal søge den aktuelle myndighed på området.

Planafdelingen indstiller, ændring af § 12.2 således lokalplanen ikke ophæver den gældende deklaration om beskyttelsesrum.

Lokalplan 86 har ét delområde der er udlagt til offentlig institution (delområde 1). Forslag til lokalplan 1236 skal afløse delområde 1. Øvrige delområder i Lokalplan 86 vil fortsat gælde, herunder søen og villaerne beliggende på Parkvej. Lokalplanpligten indtræder pga. anvendelsesændringen, herunder fra institution til boligbebyggelse.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Side 26 indeholder en tegnefejl på kortet, at matrikel 178bk ikke er medtaget i 178cf projektet. Da lokalplan 1236 ikke er i overensstemmelse med tegningen.

Sikringsrum, jf. § 12.2 kan da ikke bare nedtages – nu når verden og eksempelvis Norge er ved at genindføre beskyttelsesrum,

Forvaltningen anmodes om at svare på 12.1 Lokalplan: Hvordan kan man ophæve lokal plan 86 uden at have de 5 villaer med mod Parkvej - da de indgår som en del af lokalplan 86 - hvilket limbo er de så gældende i en fremtidig lokalplansændring ?, ydermere så er opsigelse af lokalplan 160 for matrikel 178cf gældende for bymidtens udseende, hvor der er godkendt en lokalplan 1299 som omhandler digitale skilte i købstæderne - altså to forskellige lokalplaner som ikke har noget med hinanden at gøre. Men et pennestrøg for at få lokalplan 160 til at glide ud af billedet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området (ramme 1.1.B11) Med baggrund i dette, er det den gældende kommuneplanramme der udstikker rammerne for hvor meget og hvor højt der må bygges.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Den gældende kommuneplanramme 1.1B11 sætter rammerne for hvor højt og hvor meget der må bygges på grunden. Hertil har bygherre haft et ønske om en fuld udnyttelse af rammen. Bygherre har derpå fremsendt et projekt med en ønskede bebyggelse i området. Det nye boligområde genbruger de eksisterende bygningskroppe. Kun tagene fjernes og ekstra etager lægges ovenpå.

Lokalplanen bestemmer at eksisterende underetager skal be-

(JCH) appel til politikerne:

Vi er mange omkring Seminariegrunden (matrikel 178cf) beboende borgere i Slagelse kommune, der nu siden 2017 har været imod adskillige kommuneplan og lokalplansændringer, der som udgangspunkt alle har været baseret på højden af byggeriet og parkeringsproblemer.

(JCH) har deltaget i 3 kommuneplan ændringer hvor sidste KP gav lov til at ændre rammen for højden til 5 etager på netop seminariegrunden.

Har været med til 3 borgermøder uden andet indtryk end; "Vi (politikere) hører jer, men Leva kommer først, da de har 100 mil. at spendere."

Der er forfattet utallige indsigelser i alle sagens punkter og der har været skrivelser i pressen, men stadig har vi følelsen af at være tilsidesat i en så væsentlig ændring af vores nærmeste nabogrund, nogle ville sige baghave, andre ville sige forhav, men for de fleste ville vi skulle leve med udsigten til et projekt som vores byrødder ikke bor ved siden af eller skal leve med for fremtiden, men det skal vi omkringboende "med mindre I ikke kan lide lugten, så må I flytte" - ja, bevares, men hvorhen og for hvilken pris?

For de boliger de fleste har købt i den tro at der ikke kommer mere en maks. 9 meter byggehøjde på matrikel 178cf. Ydermere har bygherren af matrikel 178cf (Leva ejendomme) opkøbt adskillige ejendomme omkring seminariegrunden, og dette bidrager også til en væsentlig utryghed for hvem der reelt har magten i disse lokalplansforslag, der er udarbejdet med direkte materiale fra Leva ejendommens arkitekt og landmålere, derfor vil Leva kunne dæmpe indsigelser markant på projektet.

12. (TR)

(TR) der er nabo til fremtidigt projekt, er meget bekymret over udsigten til et kæmpe etagebyggeri i varierende højder af 3 & 5 etager med omkring 100 lejemål. På trods af fine arkitekttegninger, mener (TR) ikke at store boligblokke vil kunne bygges i området uden at det vil skæmme og ændre de gamle villaers udtryk.

Byggerier i højden hører ikke til midt i gamle villaområder. De skal og bør ligge steder, hvor der er tilsvarende ejendomme i udkanten af byen, eller i områder, hvor det ikke generer lave villaer med indkig, skygge, larm, trafikproblemer, parkering, kloakbelastning osv. Samt evt. prisfald til følge. (TR) stiller krav til kommunen om, at de godtgør værditabet på (TR) ejendom.

stå af teglydervægge svarende til dem der i dag. Ovenpå kan ydervægge består af træ eller tegl, når tagmateriale også er samme materiale som de nye ydervægge. Bygherres arkitekt har et koncept om at nybyggeriet bliver en samlede skal der ligger ovenpå den eksisterende underetage.

Skallerne opererer med murhuller som arkitektonisk stemmer overens med muret byggeri der er tradition for i gamle købstæder, herunder bl.a. villaer i bedre byggeskik. Dertil anvendes der ler tegl. Så selvom nybyggeriet i dets nære omgivelser springer i højde og omfang, indpasses det i nærmiljøet i sin arkitektoniske udformning i form af murhuller til døre, vinduer, altaner og kviste og ikke flader som det normalt ses i moderne byggerier. Dertil kræver lokalplanen, at de første 2 etager på bygninger består af tegl, således det i materiale og udtryk svarer til bygninger i byen.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehavese-minariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

(TR) har vedlagt bilag ved sin indsigelse og indholdet er kopi af Slagelse Kommuneplan 2022 retningslinjer for regnvands-håndtering og kloakering.

(TR) kræver også, at kommunen betaler anlægsudgifter til separering af kloak, når det viser sig at det eksisterende ledningsnet ikke kan håndtere alt den ekstra mængde kloak- og overfladevand. Eller at kommunen pålægger bygherre, at afholde de udgifter som følge af deres byggeri.

(TR) forstår ikke hvorfor gældende lokalplan skal ændres. Bygherre har købt grunden og vurderet, at det var rentabelt at bebygge grunden hvor lokalplanen beskrev, at der blev udlagt tæt-lav, åben-lav bebyggelse på grunden f.eks. små rækkehuse. (TR) supplerer med bebyggelse med rækkehuse på grunden vil efter deres beregninger sagtens kunne føre til en indtægt hos grundejer. Endvidere vil rækkehuse i 1 til 2 plan være ideelt som seniorboliger og vil kunne tiltrække købestærke borgere, som står for evt. at fraflytte deres 70'ere villaer, som unge børnefamilier ønsker.

(TR) finder det foruroligende at man ikke stiller krav i lokalplanen til bygherre om separering af kloak, men tilslutning til eksisterende (ældre) fælleskloakering. (TR) undrer sig over, at på det prospekt som forelægges, ikke er vist nogle områder på grunden til opsamling af

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Med baggrund i indsendte høringssvar har flere påpeget sikringsrummet. Sikringsrum hører til anden lovgivning, og er derfor ikke planlov og ikke lokalplanen der skal tage stilling til en evt. nedlæggelse. Den pågældende ejer skal søge den aktuelle myndighed på området.

Planafdelingen indstiller, ændring af § 12.2 således lokalplanen ikke ophæver den gældende deklaration om beskyttelsesrum.

De overordnede rammer for byggeriet er fastsat i kommuneplanen. Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2022, herunder kommuneplanramme 1.1.B11. Ejendomsejer har valgt at udnytte rammen fuldt ud. Dette forudsætter dog, at projektet overholder dels ram-

overfladevand, såsom nogle regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger. (TR) henviser til kommuneplan 2022 hvor der står: Kloaksystemet i Slagelse by skal aflastes, da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres – eller i hvert fald forsinkes – lokalt. Grundvandet står dog højt i byen, og LAR-løsninger baseret på øget nedsivning af regnvand er som hovedregel ikke en mulighed.” (Bilag 1)

(TR) oplyser, at der pt. er ejendomme på Parkvænget, Kirkestien og Munkevænget der er udfordret af optrængende vand i kældre og har måtte montere højvandslukker i afløb. (TR) mener, at der skal stilles krav til bygherre, så ikke flere ejendomme får opstigende kloakvand.

I paragraf §12.2 – Servitutter:

(TR) Mener ikke at man bør ophæve en servittut der har forbud mod fjernelse af beskyttelsesrum og henviser til § 12.2.

(TR) mener at både bygherre og kommune er spekulative og at planlægningen afspejler det. (TR) mener at et højhusbyggeri er malplaceret og at lokalplan nr. 1236 skal forkastes og holde sig til eksisterende, som tillader byggeri i 1-2 plan.

men, men også kommuneplan 2022 retningslinjer og generelle rammebestemmelser, herunder tilbageholdelse af overfladevand, samt kommunens parkeringsnorm mm.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området (ramme 1.1.B11) Med baggrund i dette, er det den gældende kommuneplanramme der udstikker rammerne for hvor meget og hvor højt der må bygges. Det gælder også de halve etager der svarer til, at en tagetage må udnyttes til boligformål.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Administrationens byggeriafdeling har med baggrund i hørings svarene gennemgået lokalplanforslaget i forhold til eventuelle indbliksgener. I den sammenhæng anbefales et forbud mod etablering af altan på enkelte facader. Nederst i dette afsnit ses forslag til ændring af bestemmelse.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler reflekteres og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

13. (GSP)

(GSP) har sendt et meget holdningsbaseret og spørgsmålsstillende høringssvar der ses i sin fulde form i bilag, hvor der også er flere fotos, skitser samt henvisninger til tidligere sager mv.

(GSP) mener ikke at lokalplan 1236's kommende byggeri vil medføre et godt samspil i det eksisterende bymiljø. I den sammenhæng påpeges bl.a. meget andet, lokalplanens regulering af halve etager, når der reelt er tale om fulde etager.

(GSP) gør Indsigelser mod byggeriets højde og placering af bygninger, samt indkigs- og skyggegener. I forhold til deres ejendom, Fredensgade 13 falder lokalplansforslaget helt ved siden af på trods af at bygherre har over 11.000 kvm at gøre med.

(GSP) oplyser at de bor på Fredensgade 13 og henviser til byggefelt B1 placering og højde og mener, at det er et voldsomt og hensynsløst indgreb i vores privatliv og udviser på ingen måde hensyn og forståelse for os som beboere i kvarteret gennem 25 år. (GSP) høringssvar ligger i bilag hvor der redegøres og skitseres dybere for generne.

(GSP) Størrelser og mængden af byggeri har formentlig også en negativ økonomisk betydning ved et fremtidigt salg af Fredensgade 13.

Administrationen har revurderet lokalplanforslaget i forhold til de indkomne bemærkninger. I den sammenhæng har byggeri-afdelingen gennemgået byggefelternes placering og afstande mod naboer. De nye bygningers højder, altaner, vinduer og andre forhold der kan medføre indblik-, skygge-, eller anden gene. Lovgivningsmæssigt overholder lokalplanens bestemmelser byggeloven. Der er dog enkelte steder, hvor eventuelle altaner vil kunne medføre indbliksgener.

Lokalplanen giver mulighed for lejligheder hvortil der ikke er større private haver som fx i mange af villaerne. Bygherre har foreslået lommehaver der er mindre grønne arealer der kan indrettes på forskellige måder afhængig hvad beboerne ønsker. Det er lige fra legearealer, blomster- eller urtehave, grøn plæne med en bæk etc.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelser ændres:

§ 7.1 byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

(GSP) bemærker og har ligeledes skitseret, at lokalplanforslaget ikke er realistisk omkring forslag til udearealer, der både beplantes og samtidig skal være steder hvor der sidder folk. (GSP) belyser flere forhold, bl.a. at det er urealistisk, at der på 0,96-1,43 meter skal gå og sidde mennesker, samt samtidig være både buske og store træer, som vist på illustrationerne. (GSP) har også forslag til anden placering af byggefelter og har listet en række af problematikker der kan læses i bilag.

(GSP) oplyser, at de ikke er modstander af et byggeri, men modstander af et byggeri som ikke, trods alle muligheder, tager nok hensyn til eksisterende beboere og som forringer både vores privatlivs fred, levevilkår og økonomi. Derudover fastholdes tidligere høringssvar, herunder bemærkninger om trafik- og parkeringsudfordringer, samt højden og volumen af det ønskede byggeri. De understøtter med flere billeder og dokumenter der kan tilgås i bilag.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området (ramme 1.1.B11) Med baggrund

14. (MS)

(MS) gør indsigelse mod at bygge højere end 2 etager på grunden ved Parkvænget og Inge-mannsvej i Slagelse.

i dette, er det den gældende kommuneplanramme der udstikker rammerne for hvor meget og hvor højt der må bygges. Det gælder også de halve etager der svarer til, at en tagetage må udnyttes til boligformål.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehavese-minariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkør-

(MS) ønsker ikke høje byggerier i et bynært område og er bekymret for den trafik byggeriet vil medføre og usammenhængende arkitektur i området, belastning af kloaker, længere skygger grundet høje bygninger og mere pres på parkeringspladser og dermed medfølgende rend af parkeringsvagter.

(MS) beder om at der tages hensyn til vores i forvejen sammenhængende by og ikke ændre ved at bygge højere.

sel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

De overordnede rammer for byggeriet er fastsat i kommuneplanen. Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2022, herunder kommuneplanramme 1.1.B11. Ejendommejer har valgt at udnytte rammen fuldt ud. Dette forudsætter dog, at projektet overholder dels rammen, men også kommuneplan 2022 retningslinjer og generelle rammebestemmelser, herunder tilbageholdelse af overfladevand, samt kommunens parkeringsnorm mm.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehavese-minariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Kommunens administration har gennemgået de enkelte bygge-felter for at vurdere om noget af byggeriet kan give ind-bliksgener.

15. (LKL)

(LKL) fremsender indsigelse mod forslaget om byggeriet. Det er tredje gang, at der fremsættes et forslag til byggeri med højhuse på denne grund, og de undrer sig over, at vi beboere igen ikke er blevet taget alvorlig i forhold til tidligere indsigelser. (LKL) understreger deres mod-stand der er baseret på følgende forhold:

Øget trafikbelastning

Støjgener på de omkringliggende veje, særligt Ingemannsvej og Parkvænget. Parkeringsforholdene for områdets beboere bliver markant forringet.

Indbliksgener for de eksisterende ejendomme samt resultere i skyggevirkninger,

Planafdelingen indstiller, ændring i lokalplanen:

§ 7.1 byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

I byggefelt B1 og B2 må der ikke etableres altaner mod vest.

I byggefelt B6 må der ikke etableres altaner i den østvendte gavl.

Specifikt for Byggefelt B2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i den sydvendte gavl. Dertil skal altaner i Byggefelt B2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra den sydvendte gavl.

Den gældende kommuneplanramme 1.1B11 sætter rammerne for hvor højt og hvor meget der må bygges på grunden. Hertil har bygherre haft et ønske om en fuld udnyttelse af rammen. Bygherre har derpå fremsendt et projekt med en ønskede bebyggelse i området. Det nye boligområde genbruger de eksisterende bygningskroppe. Kun tagene fjernes og ekstra etager lægges ovenpå.

Lokalplanen bestemmer at eksisterende underetager skal bestå af teglydervægge svarende til dem der i dag. Ovenpå kan ydervægge består af træ eller tegl, når tagmateriale også er samme materiale som de nye ydervægge. Bygherres arkitekt har et koncept om at nybyggeriet bliver en samlede skal der ligges ovenpå den eksisterende underetage.

Skallerne opererer med murhuller som arkitektonisk stemmer overens med muret byggeri der er tradition for i gamle købstæder, herunder bl.a. villaer i bedre byggeskik. Dertil anvendes der ler tegl. Så selvom nybyggeriet i dets nære omgivelser springer i højde og omfang, indpasses det i nærmiljøet i sin

(LKL) opfordrer kommunen til at fastholde de arkitektoniske rammer, der er i overensstemmelse med områdets eksisterende byggestil og henviser til forslag fra 2017 med halvanden plans rækkehuse i høj grad harmonerer med det eksisterende naboskab og sikre en mere skånsom integration i området. Dette projekt bør genovervejes.

arkitektoniske udformning i form af murhuller til døre, vinduer, altaner og kviste og ikke flader som det normalt ses i moderne byggerier. Dertil kræver lokalplanen, at de første 2 etager på bygninger består af tegl, således det i materiale og udtryk svarer til bygninger i byen.

Plan- og byggeriafdelingerne har drøftet (LKL) høringssvar og det anbefales at ændre bestemmelsen så beton kun indgår på dele af de eksisterende bygningskroppe. Materialet er fjernet som hovedmateriale.

Planafdelingen indstiller, ændring af lokalplanens § 8.1 således fils, beton og cement kun indgår som dele i byggeriet på de eksisterende bygningskroppe.

§ 8.1

Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B3 og B4

Facader på op til mindst 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B5

Facader på "punkthusdelen" op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etage skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Facader, byggefelt B6

Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils. På øvrige etager skal materialer være tegl eller træ.

Fælles for alle eksisterende bygninger og/eller byggefelter er, at der i de to nederste etager må indgå mindre, flader der er

pudsede eller med fils og som fremstår med cement.

Ad 8.1

Det eksisterende byggeris ydermure har mindre overflader af cement, pudsede flader og fils. I forbindelse med ombygningen, må byggeriet fortsat have disse materialer på de to underliggende og eksisterende facader, uden at det kræver en malet overflade.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Tidligere planprocesser har som denne lokalplanproces været gennemført med ophæng i planloven. Rammerne for hvor meget og hvor højt der må bygges indenfor lokalplanområdet blev fastlagt ved seneste kommuneplanrevision 2022. Lokalplanen overholder gældende kommuneplan. Det fremtidige projekt skal også overholde kommuneplanen samt den øvrige

Det eksisterende kloaksystem belastes yderligere (fælleskloakeret) De ønsker en vurdering af kloakkapaciteten og at der sikres bæredygtige løsninger til håndtering af regnvand for at undgå oversvømmelser og miljøproblemer i området.

(LKL) har tidligere gjort indsigelser og skriver, at det er afgørende for tilliden til "systemet", at kommunen respekterer de tidligere indsendte indsigelser fra borgerne og tager hensyn til de bekymringer, der er blevet fremlagt flere gange tidligere.

(LKL) ønsker, at der sikres en balanceret nabotilvækst, som tager højde for både eksisterende beboere og byens fremtidige behov. (LKL) undrer sig over, at politikerne ikke varetager bor-

lovgivning der gælder for boligbyggeriet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen

Den gældende kommuneplanramme 1.1B11 udstikker rammerne for hvor højt og hvor meget der må bygges på grunden. Hertil har bygherre haft et ønske om en fuld udnyttelse af rammen. Lokalplan 1236 er i overensstemmelse hermed.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehaveseminariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler reflekterer og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte.

gernes interesser, men i stedet bygherres profitmaksimerende interesser.

16. (LLL)

(LLL) sender deres sin klage/indsigelse om, at etablering af etageboliger vil forringe livskvaliteten for de eksisterende beboere i villakvartererne. Høringssvaret er omfattende og der henvises til flere paragraffer og nedslag i lokalplanen samt (LLL)'s holdning hertil. Det samlede høringssvar ses i bilag.

Det foreslåede byggeri vil skabe udfordringer i forhold til trafik og parkering, og give skygger, påvirke privatsfære, miljøpåvirkning. (LLL) indsigelse ligger som bilag, hvor de belyser alvorlige ulemper og kritisable forhold ved lokalplanforslaget samt foreslår konkrete forbedringer, der kan sikre et bedre resultat for alle parter. I høringssvaret refereres til følgende forhold:

Trafikale forhold og parkering.

Skyggevirksomheder, indkig og privatsfære.

Planafdelingen indstiller, igen ændringer.

Støjende aktiviteter eller støj fra tekniske anlæg er hjulmet i miljøloven. Dog og når der lokalplanlægges for boliger, skal kommunen i forbindelse med en ibrugtagning sikrer, at de vejledende støjgrænser overholdes.

Planafdelingen indstiller, igen ændringer.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandsplanen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloakeringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens redegørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandsplanen er underlagt anden lovgivning.

Lokalplanen bestemmer at eksisterende underetager skal bestå af teglydervægge svarende til dem der i dag. Ovenpå kan ydervægge består af træ eller tegl, når tagmateriale også er samme materiale som de nye ydervægge. Bygherres arkitekt har et koncept om at nybyggeriet bliver en samlede skal der ligges ovenpå de eksisterende underetager.

Miljø og larm (støj)

Miljøbelastning, regnvandsafledning i et allerede presset kloaksystem

Visuelle forhold og bebyggelsens karakter, disharmoni med det eksisterende miljø

Skallerne opererer med murhuller som arkitektonisk stemmer overens med muret byggeri der er tradition for i gamle købstæder, herunder bl.a. villaer i bedre byggeskik. Dertil anvendes der ler tegl. Så selvom nybyggeriet i dets nære omgivelser springer i højde og omfang, indpasses det i nærmiljøet i sin arkitektoniske udformning i form af murhuller til døre, vinduer, altaner og kviste og ikke flader som det normalt ses i moderne byggerier. Dertil kræver lokalplanen, at de første 2 etager på bygninger består af tegl, således det i materiale og udtryk svarer til bygninger i byen.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Det er lokalplanens bestemmelser der regulerer hvilken bebyggelse der må opføres i lokalplanområdet. I processen har bygherre beskrevet og visualiseret hvordan de ønsker den nye bebyggelse skal udformes.

I høringen har kommunen modtaget flere der har sendt bemærkninger og spørgsmål rettet mod lokalplanen. Bygherre har fremsendt opdaterede materiale og opdatering af skyggediagrammer med baggrund i det fremsendte høringssvar.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Planafdelingen indstiller følgende præcisering af byggefelt B5: Byggefelt B5 justeres og ændres til max 2,5 etager. Øvrigt byggefelt forbliver i max 5 etager. Ændringen ses i bilag 2.

Planloven blander sig ikke i ejerforhold. Men lokalplanen muliggør, at der kan bygges både ejer- og lejligheder indenfor lokalplanområdet. Med det menes, at administrationen for-

Visualiseringer er upræcise

Byggefelt B 5 er upræcis omring bestemmelse og kortbilag 2.

Bygherres opkøb af naboejendomme. Varierede ejerformer (En mere stabil beboersammensætning)

venter en blandet beboersammensætning.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Bebyggelsesprocent og lejlighedernes gennemsnitlige størrelse er fastsat i kommuneplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Lokalplanområdet er omfattet af en gældende ramme 1.1.B11 der bestemmer hvor højt og hvor meget der må opføres indenfor lokalplanområdet. Rammen blev endeligt vedtaget ved seneste kommuneplanrevision (KP 22)

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Administrationsbygningen til Slagelse Bryghus er SAVE 4 og kan bevares, hvis bygherre ønsker det. Men bygningen kan også nedrives og eller ombygges. Lokalplan 1236 lægger op til, at bygningens bevaringsværdi fjernes. Bygningen har ved seneste anvendelser som institution ændret på flere døre- og vinduer. Dertil er der ovenlysvinduer i tagfladen der skæmmer bygningen og der er tilført en flugtvejstrappe. Administrationen mener at flere af de originale træk er sløret og dertil ønsker bygherre ikke en bevaring af bygningen. SAVE-vurderingen er udarbejdet i 2012. Administrationens vurdering er, at bygningen har flere fine detaljer og håber, at bygningens murstensfacader kan anvendes i ombygningsprojektet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Bebyggelsesprocent

Lejlighedernes gennemsnitlige størrelse bør være langt højere

Ønsker, at Slagelse Kommune stiller krav om, at området udlægges til salg i mindre parceller til én-familiesejendomme eller rækkehuse, hvorved man kan bevare byens og områdets udtryk som et villakvarter med lav spredt bebyggelse og ikke høj og tæt bebyggelse.

Det er ikke korrekt, at tillade bevaringsværdig bygning nedrevet.

Administrationen deler ikke (LLL)'s holdning om, at bestemmelserne i lokalplanen er upræcise. Der er dog enkelte præciseringer vedr. andre paragraffer end dem der omtales. Endvidere lægges der op til ændring af de to nordfløje på punkthuset som beskrevet herover. Ændringer ses i sagsfremstilling til den politiske behandling af lokalplanens endelige vedtagelse.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Den gældende kommuneplanramme 1.1B11 sætter rammerne for hvor højt og hvor meget der må bygges på grunden. Hertil har bygherre haft et ønske om en fuld udnyttelse af rammen. Bygherre har derpå fremsendt et projekt med en ønskede bygges i området. Det nye boligområde genbruger de eksisterende bygningskroppe. Kun tagene fjernes og ekstra etager lægges ovenpå.

Lokalplanen bestemmer at eksisterende underetager skal bestå af teglydervægge svarende til dem der i dag. Ovenpå kan ydervægge består af træ eller tegl, når tagmateriale også er samme materiale som de nye ydervægge. Bygherres arkitekt har et koncept om at nybyggeriet bliver en samlede skal der ligger ovenpå den eksisterende underetage.

Skallerne opererer med murhuller som arkitektonisk stemmer overens med muret byggeri der er tradition for i gamle købstæder, herunder bl.a. villaer i bedre byggeskik. Dertil anvendes der ler tegl. Så selvom nybyggeriet i dets nære omgivelser springer i højde og omfang, indpasses det i nærmiljøet i sin arkitektoniske udformning i form af murhuller til døre, vinduer, altaner og kviste og ikke flader som det normalt ses i moderne byggerier. Dertil kræver lokalplanen, at de første 2 etager på bygninger består af tegl, således det i materiale og udtryk

Flere af lokalplanforslagets bestemmelser er upræcise.

17. (CB)

(CB) gør indsigelse mod Forslag til Lokalplan 1236 om opførelsen af etageboliger ved Parkvænget. Projektets nuværende udformning vækker bekymring på flere områder, herunder:

Op til 5 etager er ikke i overensstemmelse med områdets karakter. (CB) henviser til Planlovens § 13 stk. 2 om tilpasning til omgivelserne. (CB) opfordrer til, at byggehøjden begrænses til maksimalt 2 etager, hvilket vil sikre en harmonisk tilpasning til det eksisterende miljø.

Bygninger højere end 2 etager vil skabe skyggeproblemer og øget indblik i naboernes ejendomme. Dette vil forringe lysindfald, udsigt og privatliv for de eksisterende beboere. Kommunen skal udarbejde en skyggeanalyse, der dokumenterer konsekvenserne, således projektet justeres, for at minimere disse gener.

svarer til byens bygninger, både i centrum og lige udenfor som fx villaområdet.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Vejmyndighedens vurdering er, at trafikmængden, ved etablering af 80 – 100 boliger i området mellem Parkvænget og Ingemannsvej vil være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, Børnehavese-minariumet, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Vejmyndigheden er enige i, at placering af overkørsel mod Parkvænget ikke bør ligge i et sving. De anbefaler at overkørsel flyttes og evt. samordnes med overkørsel til strædet.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 2 og 3 konsekvensrettes.

Lokalplanen går ikke ind og detailregulere på indretning af de grønne arealer. De grønne fælles friarealer skal udgøre mindst 20 % af det samlede bruttoetageareal. Bygherre har ved seneste arealoppgørelse redegjort for, at der indenfor lokalplanområdet, er reserveret mere end de 20%. Dertil vil lokalplanområdet blive indrettet med mindre grønne områder der nogen steder vil bestå af græs, andre steder af haver, opholds- og legearealer. Dertil anlægges der buske og træer. Lokalplanen går ikke ind og indretter de grønne områder fordi, bygherre og beboerne selv skal have mulighed for at indrette efter eget ønske. Området ligger som en samlet matrikel og der er derfor ikke tale om en park eller passage, men om et "privat" boligområde, hvor beboerne selv skal kunne præge arealerne.

(CB) En realisering af lokalplanforslaget vil medføre væsentlig trafikforøgelse, som vil belaste både Parkvænget og Parkvej yderligere. Disse veje er allerede præget af tæt trafik, og en yderligere belastning vil skabe farlige situationer for bilister, cyklister og fodgængere. (CB) vil have, at der udarbejdes en omfattende trafikvurdering, og at der implementeres trafikregulerende tiltag, såsom hastighedsdæmpning og øget parkeringskapacitet.

(CB) Den øgede bebyggelse og trafik vil medføre mere støj og dårligere luftkvalitet, hvilket kan have sundhedsmæssige konsekvenser for de nuværende og kommende beboere. Kommunen bør stille krav om støjdæmpende tiltag og grønne løsninger, som kan reducere luftforureningen. Kommunens beslutning om ikke at udarbejde en fuld miljøvurdering virker ufuldstændig. Projektets størrelse og højde kan få væsentlige miljømæssige konsekvenser, herunder tab af biodiversitet, forringelse af luftkvalitet og øget støj. (CB) opfordrer til en omfattende miljøvurdering, der inkluderer biodiversitet, trafik og de sociale konsekvenser af projektet.

(CB) Bemærker at grønne områder spiller en vigtig rolle i at fremme biodiversiteten og skabe rekreative muligheder for beboerne. Projektet risikerer at reducere eller fjerne eksisterende grønne arealer, hvilket vil påvirke både miljøet og områdets trivsel. (CB) projektet bør sikrer bevaring og udvidelse af grønne områder, som både gavner biodiversiteten og understøtter beboernes rekreative behov.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

De overordnede rammer for byggeriet er fastsat i kommuneplanen. Dvs. at det er kommuneplanrammen der bestemmer hvor meget og hvor højt et byggeri må opføres, indenfor et givent lokalplanområde.

Ejendomsejer har valgt at udnytte rammen fuldt ud. Dette forudsætter dog, at projektet overholder dels rammen, men også kommuneplan 2022 retningslinjer og generelle rammebestemmelser, herunder tilbageholdelse af overfladevand, samt kommunens parkeringsnorm mm.

Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 1.1.B11. Dertil er det administrationens vurdering, at lokalplanen tager hensyn til de omkringboende samt at lokalplanens bestemmelser sikre, at det nye byggeri indpasses i området.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

De overordnede rammer for byggeriet er fastsat i kommuneplanen. Dvs. at det er kommuneplanrammen der bestemmer hvor meget og hvor højt et byggeri må opføres, indenfor et givent lokalplanområde.

Ejendomsejer har valgt at udnytte rammen fuldt ud. Dette forudsætter dog, at projektet overholder dels rammen, men også kommuneplan 2022 retningslinjer og de generelle rammebestemmelser, kommunens parkeringsnorm, samt øvrig forbunden lovgivninger som fx tilbageholdelse af overfladevand.

Lokalplanindholdet er i overensstemmelse med den gældende

(CB) påpeger at byggeri højere end 2 etager kan føre til tab af ejendomsværdi for naboerne på grund af skygge, indblik og øget trafik. Kommunen bør sikre, at sådanne konsekvenser minimeres.

(CB) skriver det er vigtigt, at borgernes bekymringer bliver taget alvorligt, og at der sker en tilpasning af planen på baggrund af dialog med beboerne i nærområdet. (CB) foreslår at byggehøjden begrænses til maksimalt 2 etager, så området kan bevare sin nuværende skala og karakter. Derudover bør der sikres bevaring og forbedring af de grønne områder, som er afgørende for biodiversiteten og områdets rekreative værdi. En bæredygtig udvikling skal tage højde for både eksisterende beboere, fremtidige brugere og naturen.

(CB) anmoder om, at kommunen gennemfører grundige analyser af trafik, skygge og miljøpåvirkning, herunder biodiversitet, og tager borgernes bekymringer alvorligt ved at tilpasse planen herefter. (CB) ser frem til at høre, hvordan kommunen vil adressere disse bekymringer.

18. (KRR)

(KRR) har sendt et meget grundigt og subjektivt høringssvar. (KRR) ligger ikke skjul på, at de har en mistillid til både administration og byrådet. Høringssvaret ses i sin fulde form i bilag, hvor der også er suppleret med fotos.

(KRR) købte deres villa med baggrund i en nabobygges med 16 enfamiliehuse i maksimalt 1½ etage. Fordi de ønskede udsigt til grønne arealer, sø og blå himmel. (KRR) ønsker ikke byfortætning da de bor i et villaområde og ikke bor i bymidten.

(KRR) høringssvar, jf. bilag, indeholder flere fotos der viser problemer med parkering i området og henviser til, at problemet bliver større, hvis der bygges som lokalplanforslaget foreskriver. Dertil er Parkvængets vejprofil og udformning er ikke indrettet til også at skulle vejbetjene nye boliger. I bilag ligger flere beskrevne konsekvenser, hvis lokalplanforslagets projekt realiseres og (KRR) påpeger, at Parkvænget og Fredensgade er ikke egnet til den mængde

kommuneplanramme 1.1.B11. Dertil er det administrationens vurdering, at lokalplanen tager hensyn til de omkringboende samt at lokalplanens bestemmelser sikre, at det nye byggeri indpasses i området.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Administrationens vurderer ikke at byggefelt B4 vil medføre gener mod nord. I forbindelse med evt. byggetilladelse, vil dette blive vurderet igen.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanens byggefelter er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Gældende ramme:

Plannummer: 1.1B11

Rammenavn: Børnehaveseminariet mv.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 70

Maks. etageantal og højde: 5

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved nærmere planlægning skal der tages stilling til ny bebyggelses omfang og placering i forhold til påvirkning af omkringliggende områder. Det er en forudsætning for udviklingen af området, at der planlægges for en variation af bygningshøjden og en variation af boligstørrelser, jf. boligpolitikken. Der må kun planlægges for enkelte bygninger i

trafik.

(KRR) oplyser, at bygherre har købt flere villaer for, at få indflydelse på høringerne. Der er tale om et historisk område, og liebhaver villaer hvis pragt vil falme og blive mindre attraktive. Området kan blive et rekreativt område med hyggelige en familier huse eller rækkehuse, med et udtryk af det historiske bryggeri der har været med at skabe dette område. Der må da være brug for eksklusivt villa byggeri i byen også, tæt på sygehuset, hvis man ønsker højt lønnet kan få en bynær villa.

(KRR) oplyser, at den nuværende bygning, som huser auditorie, er der på nuværende tidspunkt ingen vinduer der peger ind mod vores ejendom (Parkvænget 3). Uanset byggeri vil det ikke være acceptabelt, at der peger vinduer ind mod vores ejendom. Det vil være voldsomt intimiderende.

(KRR) synes ikke det er rimeligt, at der på et tidligere borgermøde, blev lovet at høje bygninger skulle opføres inde på grunden. Nu er der lagt op til 3-4 etagers højde ud mod Parkvænget.

4-5 etager centralt på grunden, og bebyggelse i randen af området må opføres i maks. 3 etager. Hvis de eksisterende administrationsbygninger ikke nedrives og omdannes til boligformål, så skal eksisterende parcelhusgrund på Ingemannsvej 19 fastholdes i 1 etage. Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken. Parke-ring skal ske på grunden, og i overensstemmelse med kommu-nens parkeringsnormer. Trafikafvikling/overkørsler til offentli-ge veje skal tage hensyn til trafiksikkerheden og naboerne. Afskærmning mod omkringliggende naboer indtænkes i kom-mende boligprojekt.

Lokalplanens bestemmelser henviser til at ny bebyggelse skal tilsluttes det til en hver tid gældende kloaknet. Desuden står der i lokalplanens redegørelsesdel, under tilladelse eller di-spensation efter anden lovgivning, at der er fælleskloakeret og at der ikke er aktuelle planer om separatkloakering i området.

Når det bliver aktuelt, vil der ske en ændring i spildevandspla-nen. Det er derfor ikke lokalplanen der kan ændre på kloake-ringsforhold da lovgivningen henligger i miljøloven.

Projektet skal desuden overholde reglerne i spildevandsplanen mht. til tilbageholdelse af overfladevand. Lokalplanens rede-gørelse giver bud på mulige løsninger. Dertil giver lokalplanens bestemmelser mulighed for sedumtage.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer da spildevandspla-nen er underlagt anden lovgivning.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformatio-ner er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke, at kvartererne mørkelægges i og med solens stråler re-flekterer og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser

(KRR) oplyser, at for ca. 1 uge siden havde min nabo i nr. 5 kloakvand op i kælderen og kloak-service konstaterede diverse kloaker i området for nedslidt og tilstoppede/sammenfaldet. En udledning fra byggeriet på Absalon grunden vil medføre et væsentlig øget tryk på kloaksyste-met og kan de ikke komme væk vil det stige op i de omkringliggende ejendomme med sort vand. Derudover slås vi gevaldigt med rotter i området.

(KRR) ejendom (Parkvænget 3) blive væsentlig lagt i skygge hvis der bygges i højden selv med den 3,5 etage man ønsker på auditoriet. Men også de 5 etager vil fratage os noget luft, rum og sol i mange timer af året.

blive mørkelagte.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Kommuneplan 2022, ramme 1.1B3 gælder for jeres ejendom. (KRR) ejendom er ikke omfattet af samme ramme mht. fremtidigt byggeri.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer i lokalplanen.

Administrationen er positive overfor tanken om genbrug af de eksisterende ydervægge hvor der derefter tilføjes nye etager og tagflade i et ensartet materiale i enten træ/lamelkonstruktion eller lerteglsklinken som bl.a. Lundgård og Tranberg har anvendt ved Sorø Kunstmuseum og Kanikkegården ved Ribe domkirke.

Administrationen anbefaler derfor, at lokalplanens bestemmelse § 8.5 tilpasses, således det to steder i bebyggelsen bliver muligt med svalegang og udvendig trappe. I den sammenhæng er begge steder ikke direkte synlige fra de offentlige vejstrækninger og bygherre har selv foreslået en inddækning med trælamel eller lertegl og derudover en begrønning, således konstruktionen indarbejdes til konceptet.

Planafdelingen indstiller, at § 8.5 justeres til og der tilføjes visualisering:

Bebyggelsen må ikke udføres med udvendige trapper, elevatortårne, altangange, lukkede altaner eller altaner på søjler.

Undtaget heraf er Byggefelterne B4 og B6, hvor der kan etab-

(KRR) afrunder med: så prøv lige at overveje hvis jeg fremsendte en ansøgning, om at nedrive vores hus og bygge 5 etager på vores grund på Parkvænget 3. Hvordan ville jeg blive mødt med dette. -Nej vel!!

19. ØVRIGE BEMÆRKNINGER

Bygherre har i forbindelse med opmåling og projekteringsdelen gjort administrationen opmærksom på, at de får behov for svalegange i Byggefelt B4 og B6. I og såfremt kommunen som dem, ønsker genbrug af eksisterende ydervægge.

Dertil har bygherre sendt følgende argumenter:

- Vi forventer at kunne bevare og arbejde videre med den eksisterende bebyggelse i området, hvilket både er godt for projektet økonomi, men også for miljø og klima generelt.
- Lejlighederne i den eksisterende bebyggelse kan optimeres, så der skabes større lejligheder (jeg ved kommunen efterspørger større lejligheder med kvalitet)
- Svalegangene vil optage ca. 250 m², hvilket betyder der vil blive bygget mindre i de øvrige byggefelter (mere grønt areal / lavere bebyggelse).
- Svalegangene bliver begrønnet, således at lokalplanområdet både gives en grøn karakter horisontalt (fri- og opholdsarealer) og vertikalt (langs svalegange). Se vedhæftet forslag.

leres svalegang og udvendig trappeløsning i de indre gårdrum. Konstruktionen skal fremtræde med et materiale svarende til overetagerens ydervægge og skal suppleres med beplantning.

Dertil har plan- og byggeriafdelingerne ved gennemgang følgende anbefaling om en justering. **Planafdelingen indstiller**, at § 9.5 justeres til:

§ 9.5

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Langs parkeringspladsen mod det østligste skel er en skrænt. Det er her tilladt at en del af skrænten afgraves og at der opføres en støttemur.

Udover bygherre har byggeriafdelingen ved gennemgang kunnet konstatere at lokalplanens § 9.5 skal justeres i forhold til mulighed for terrænregulering.

1.

Fra: [REDACTED]
Til: Anne Bjergvang; Stine Søgaard
Cc: TPE - Planhøring - Officiel postkasse
Emne: Fwd: Aktindsigt i planlægning for Ingemannsvej, 4200
Dato: 14. december 2024 09:19:44
Vedhæftede filer: [Indsigelse mod Ingemannsvej 17 projektet.pdf](#)

Hej Stine, Anne og Plan

Dette er ikke en endelig indsigelse mod projektet, lokalplanforslaget til 1236 vedr. Boliger på Parkvænget som dog er i gang med at blive udarbejdet og fremsendes inden tidsfristens udløb.

Jeg vil gerne klage over at administrationen ikke har fremsendt eller indikeret min foreløbige indsigelse med min visualisering af indkigsgener og fremtidige manglende udkig og sol!
(se vedlagte "indsigelse mod ingemannsvej 17 projektet.pdf"), som jeg allerede i august indsendte baseret på det materiale som forelå på det tidspunkt.

Det virker helt klart til at Anne ikke har fået den indsigelse, baseret på borgermødet i byrådsalen.

Det er 100% indkigsgener på hele projektet da bygningshøjden er utopi, og vi føler os ikke hørt heller i den proces.

Seneste borgermøde

Jeg ville faktisk ikke sige tak for det 3. gode borgermøde om samme matrikel, vi er ca. 30 personer der er imod projektet der bruger vores aften, for at høre på at at plan udvalget og byrådet har trukket en by fortætning ned over et område som omkring liggende beboere ikke kan se en ide med siden 2017, i forskellige udformninger.

At i har indkaldt til borgermøde efter at byrådet har truffet beslutning er under al kritik, samt at den beslutning som er truffet er på så løst grundlag at hvis Leva tilfældigvis finder frem til at grunden ikke kan holde den "planlagte bygning eller p-plads" så er det helt frit at finde på en anden og mindre brugbar løsning som I og vi ikke kan stoppe eller på anden måde kan lave indsigelser imod.

Demæst vil jeg gerne klage over at vi som borgere ikke har modtaget det materiale som i byrødder har godkendt projektet på til byrådsrådet, da det åbenlyst er med blandt andet bygningssnit og visualiseringer af skygge som dog ikke er med tidspunkter på døgnet som aktuelt netop ville være der man sidder i haver og i stuer - meget belejligt at de tidspunkter ikke er medtaget.

Derudover vil jeg kalde det påfaldende at man har omdøbt lokalplanforslaget til 1236 vedr. Boliger på Parkvænget Da det jo som helhed altid har heddet Seminariegrunden eller Ingemannsvej 17 (så kunne folk jo tro det er et nyt projekt)

Mht. højder er det igen nyt for os at højder på en 3,5 etager kan blive en højde 5 etager som på næsten 20 meter bare fordi der henvises til tagryg højder.

Igen en gentagelse: Kommuneplan rammen er ikke nødvendigvis noget der skal udfyldes, men dette projekt bærer præg at at Leva går lige til rammekanten! Og nu det er ved det, hvorfor præsenterer Leva ikke selv sit projekt til et borgermøde men at kommunens administration skal bruge tid og skatte kroner på at præsentere en privat investors tanker. Det er samtidig når man læser i denne mails korrespondance, at Slagelse Kommune vil Leva, da det er Slagelse Kommune der inviterer til møder.

Sidst men ikke mindst vil jeg gentage mig selv; havde Leva lavet et projekt med 1½ plans boliger (maks. 9 meter) huse på grunden havde I fra mig ikke fået disse mails og indsigelser.

Mange venlige hilsener

[REDACTED]

----- Forwarded message -----

Fra: [REDACTED]
Date: man. 12. aug. 2024 kl. 16.45
Subject: Re: Aktindsigt i planlægning for Ingemannsvej, 4200
To: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>

Hej Else-Marie

Hermed min foreløbige indsigelse baseret på det projektoplæg Leva har fremsendt til jer

Hilsen [REDACTED]

man. 5. aug. 2024 12.12 skrev Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>:

Hej [REDACTED]

Jeg forsøger igen. Vedhæftet er de dokumenter der ligger på kommunens sag: 24-011669.

Venlig hilsen

Else-Marie Hedegaard Jensen
Byplanlægger



Teknik, Plan og Erhverv
Byudvikling og Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Mobiletelefon : 29 62 61 51
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

signaturelogo_2



Fra: [REDACTED]
Sendt: 5. august 2024 11:08
Til: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>
Emne: Re: Aktindsigt i planlægning for Ingemannsvej, 4200

Hej Else-Marie

Jeg kan ikke tilgå de links

Siger:

"Connection refused"

[REDACTED]

man. 5. aug. 2024 10.50 skrev Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>:

[REDACTED]

Via nedenstående links er indsigt i den tidligere sags dokumenter som jeg ikke sendte i forbindelse med tidligere aktindsigt til en nabo i jeres boligområde (min kollega Frederikke har sendt dig de dokumenter som er nye på lokalplansagen). Derudover er der kommet et enkelt dokument til på denne sag (lokalplansagen, nyt dokument er vedhæftet).

Nedenfor kan du tilgå den sag der lå forud for bygherrens reviderede projekt.

Jeg håber materialet er til at gå til, ellers sig til.

VS_ Leva Ejendomme - og et møde om deres tanker_planer.msg

<https://slk.fujitsuvedoc.dk:4000/GetFile.aspx?fileId=7523781>

Møde vedr. Ingemannsvej.msg

<https://slk.fujitsuvedoc.dk:4000/GetFile.aspx?fileId=7523779>

SV_ Møde vedr. Ingemannsvej.msg

<https://slk.fujitsuvedoc.dk:4000/GetFile.aspx?fileId=7523778>

Ingemannsvej

<https://slk.fujitsuvedoc.dk:4000/GetFile.aspx?fileId=7523776>

IID_K01 Arealer

<https://slk.fujitsuvedoc.dk:4000/GetFile.aspx?fileId=7523777>

God dag.

Venlig hilsen

Else-Marie Hedegaard Jensen
Byplanlægger

Teknik, Plan og Erhverv
Byudvikling og Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse

Mobiltelefon : 29 62 61 51
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

----- Forwarded message -----

From: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>
To: "Christian Kromann Nielsen" <ckn@skel.dk>
Cc: "KOM" <KOM@skel.dk>
Bcc:
Date: Wed, 31 Jul 2024 09:27:06 +0000
Subject: SV: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej Christian

Beklager det sene svar. Jeg er så småt begyndt at bearbejde seneste revision med henblik på at sende lokalplanudkastet ud i en intern høring hos de enkelte faggrupper (14 dages høring), i slut august/start september forventer jeg at have konsekvensrettet et egentligt udkast til et lokalplanforslag for byggeriet. I den forbindelse kontakter jeg dig mhb på omfang af eventuelle ændringer, tilpasninger mv.

Hvis der er tale om mindre ændringer som ikke vil begrænse bygherrens planer og hvis ikke I har bemærkninger til eventuelle ændringer. Så kan vi få et Forslag til Lokalplan politisk behandlet i sep/okt (TPL 30.09.24 og BY 28.10.24).

Sig til hvis du har behov for mere pt. jeg sender en opdateret tidsplan efter vi har overstået intern høring og har overblik om der skal justeres eller sættes paragraffer ind, hvor I kan have bemærkninger.

Jeg håber du har haft en god sommer og god ferie, hvis du stadig er så heldig at have lidt ferie endnu.

Venlig hilsen

Else-Marie Hedegaard Jensen
Byplanlægger

Teknik, Plan og Erhverv
Byudvikling og Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse

Mobiltelefon : 29 62 61 51
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>
Sendt: 8. juli 2024 13:15
Til: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>
Cc: KOM <KOM@skel.dk>
Emne: SV: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej Else-Marie

Kan du give en status på hvordan denne er nu?

J.nr. 65306 .

Med venlig hilsen

Christian Kromann Nielsen

Byplanlægger, Projektleder

Tlf: [9215 9318](tel:92159318)

Tlf: [5852 0286](tel:58520286) | CVR: 34203180

Fra: Christian Kromann Nielsen

Sendt: 14. maj 2024 13:12

Til: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>

Cc: KOM <KOM@skel.dk>

Emne: SV: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej Else-Marie

I Forlængelse af tlfsamtale hermed opsamling på punkter:

1. Mht. etageantallet på byggeriet på grunden, så er dette drøftet med Darrin tidligere, hvor I (administration) har indlagt som krav, at bebyggelsen mod Parkvænget kun må være 2½ etage. Vi er derfor bundet på de dimensioner som er fremsendt.
2. Det fælles friareal udgør 4206 m² svarende til ca. 37 % af det samlede grundareal. Det fælles friareal er ekskl. parkeringsarealer, renovation, stræde og udlagt parkering. Man kunne nok argumentere for, at strædet nok rent principielt også burde medgå som et opholdsareal... Medregnes udlagt parkering også, så udgør det fælles friareal ca. 45 % af det samlede grundareal. Der kommer altså til at være rigtig meget friareal på grunden.
3. Se vedhæftede, hvor jeg har tilrettet § 7.4, så det nu er et samlet bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 70.

J.nr. 65306 .

Med venlig hilsen

Christian Kromann Nielsen

Byplanlægger, Projektleder

Tlf: [9215 9318](tel:92159318)

Tlf: [5852 0286](tel:58520286) | CVR: 34203180

Fra: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>

Sendt: 6. maj 2024 12:51

Til: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>

Emne: SV: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej Christian

Mange tak. Du ringer bare, når du har tid.

Venlig hilsen

Else-Marie Hedegaard Jensen
Byplanlægger

Teknik, Plan og Erhverv
Byudvikling og Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse

Mobiltelefon : 29 62 61 51
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>
Sendt: 6. maj 2024 12:26
Til: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>
Emne: SV: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej igen

Vedhæftet kortbilag med angivelse af afstande til skel.

Så kan vi sætte kryds ved den.

Med venlig hilsen

Christian Kromann Nielsen
Byplanlægger, Projektleder

Tlf: [9215 9318](tel:92159318)

Tlf: [5852 0286](tel:58520286) | CVR: 34203180

Fra: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>
Sendt: 6. maj 2024 08:25
Til: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>
Emne: SV: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej Christian

Tak og det passer fint. Vi tales ved.

Venlig hilsen

Else-Marie Hedegaard Jensen
Byplanlægger

Teknik, Plan og Erhverv
Byudvikling og Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse

Mobiltelefon : 29 62 61 51
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>
Sendt: 6. maj 2024 08:12
Til: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>

Emne: Vedr. Ingemannsvej i dag

Hej Else-Marie

Kan jeg ringe til dig f.eks. kl. 13 i dag vedr. Ingemannsvej?

J.nr. .

Med venlig hilsen

Christian Kromann Nielsen

Byplanlægger, Projektleder

Tlf: [9215 9318](tel:92159318)

Tlf: [5852 0286](tel:58520286) | CVR: 34203180

----- Forwarded message -----

From: Darrin Bayliss <darrb@slagelse.dk>

To: Moritz Faloota <moriz@slagelse.dk>

Cc:

Bcc:

Date: Thu, 7 Mar 2024 15:17:09 +0000

Subject:

Hej Moritz

Kommentarer til vedhæftet?

Venlig hilsen

Darrin Bayliss

Afdelingsleder | Teknik, Plan og Erhverv

Tlf: 58 57 92 09 | Mobiltelefon: 29 82 43 09 | EAN: 5798007391850

----- Forwarded message -----

From: Henrik Vestergaard <Henrik@evbolig.dk>

To: Moritz Faloota <moriz@slagelse.dk>

Cc: Rasmus Egede <rasmus@evbolig.dk>

Bcc:

Date: Fri, 6 Oct 2023 11:48:59 +0000

Subject: SV: Møde vedr. Ingemannsvej

Hej Moritz

Rasmus og jeg deltager gerne.

God weekend.

Venlig hilsen

Henrik Vestergaard

Direkte: 40142600

Nytorv 10B, 1. 4200 Slagelse



www.evbolic.dk



Fra: Moritz Faloota <moriz@slagelse.dk>
Sendt: 6. oktober 2023 09:05
Til: Rasmus Egede <rasmus@evbolig.dk>; Henrik Vestergaard <Henrik@evbolig.dk>
Emne: Møde vedr. Ingemannsvej

Hej Henrik og Rasmus

Har I og Leif mulighed for og lyst til at komme til et kort møde på Slagelse Rådhus onsdag den 1. november kl. 9 – 10, så vi sammen kan drøfte proces for udviklingen af Ingemannsvej? På mødet vil jeg, Darrin og Jesper deltage.

Lad mig høre, hvad I tænker.

God dag.

Venlig hilsen

Moritz Faloota
Fagkoordinator, byplanlægger



Teknik, Plan og Erhverv
Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Direkte telefon : 58 57 93 52
Mobiltelefon : 22 28 07 69

EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[signaturelogo_2](#)



----- Forwarded message -----

From: Moritz Faloota <moriz@slagelse.dk>
To: "'rasmus@evbolig.dk'" <rasmus@evbolig.dk>, "'Henrik Vestergaard'" <Henrik@evbolig.dk>
Cc:
Bcc:
Date: Fri, 6 Oct 2023 07:04:42 +0000
Subject: Møde vedr. Ingemannsvej

Hej Henrik og Rasmus

Har I og Leif mulighed for og lyst til at komme til et kort møde på Slagelse Rådhus onsdag den 1. november kl. 9 – 10, så vi sammen kan drøfte proces for udviklingen af Ingemannsvej? På mødet vil jeg, Darrin og Jesper deltage.

Lad mig høre, hvad I tænker.

God dag.

Venlig hilsen

Moritz Faloota
Fagkoordinator, byplanlægger



Teknik, Plan og Erhverv
Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Direkte telefon : 58 57 93 52
Mobiltelefon : 22 28 07 69

EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

signaturelogo_2



Indsigelse mod fornyet Leva Ejendomme vedr. Ingemannsvej 17 af den 23.07.24

Indsigelse af den 11-08-2024

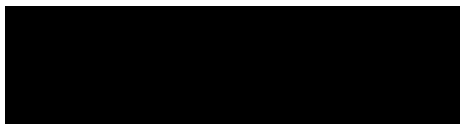


Vi har modtaget fornyet projektudkast via aktindsigt, og vil gerne give indsigelse for følgende punkter

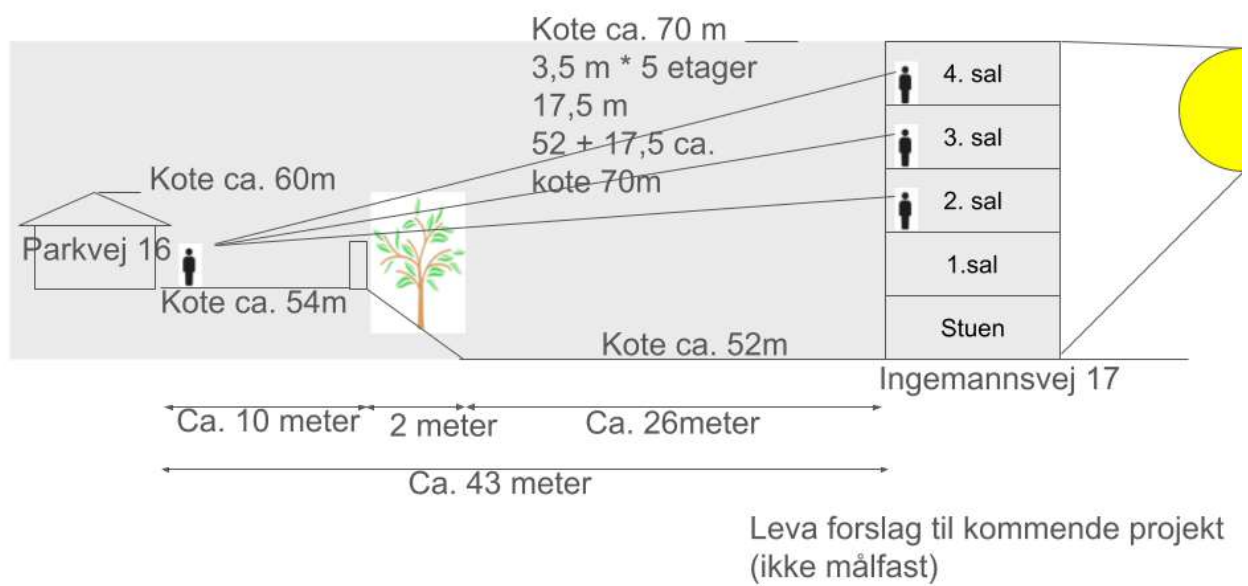
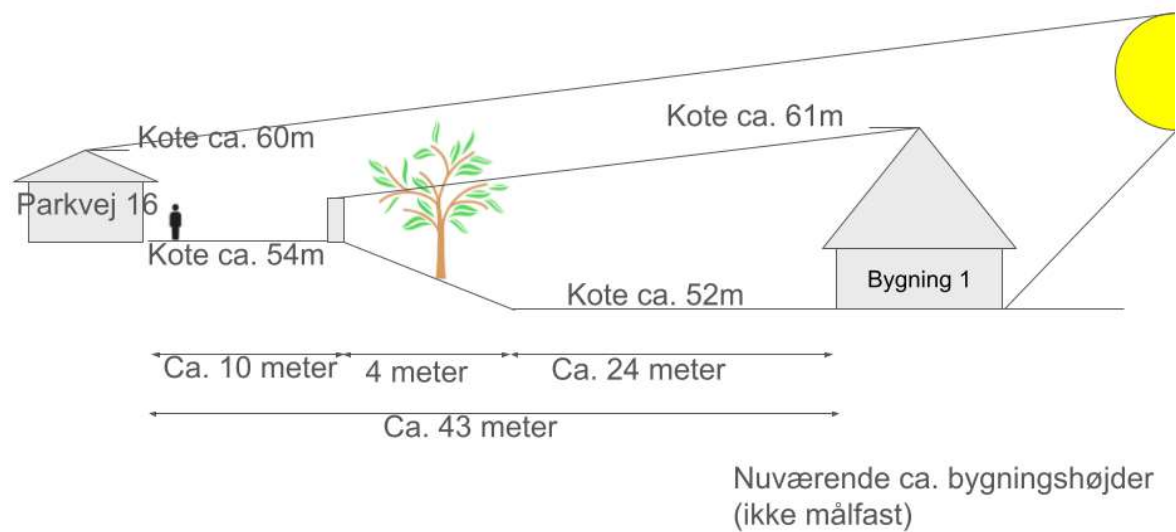
1. Visualisering af alle bygninger mangler, og man skal gætte sig til hvilke bygninger der er med i visualiseringer (nogle er med flere gange).
2. Bygning 1 er 5 etager højt og vil give derfor indkigsgener og skygge for solen og sankts mikkels kirke (se fra Parkvej). Som tidligere indsigelser er 1½ plan stadig hvad vi forventer på grunden eller maks. 10 meter (den sidste meter er dispenseret) som er det højeste der er på grunden idag.
Uagtet hvad en kommuneplan er godkendt til, da vi også har gjort indsigelse mod den, da en ramme ikke nødvendigvis skal udfyldes.
3. Vi på Parkvej og Parkvænget har haft tilflyttet området med den forventning om at der ikke kom Københavner, Køge eller for den sags skyld det nye kvægtorvs indkig med meget kort afstand mellem nye bygninger, med de indkigsgener og skygge forholde det kan give.
4. Skyggeforhold og manglende sollys er ikke angivet ved sommer og vinter sol.
5. Visualisering er ikke indeholdt højder på bygninger, eller bygningssnit med terrænhøjder.
6. Der er ikke indtegnet evt. ventilationsanlæg eller andre tekniske installationer ovenpå Bygning 1 eller de andre bygninger, ergo, er der ingen forventning til yderligere højde på bygninger end hvad der er vist. Vi vil ikke godkende en evt. dispensation.
7. Parkeringspladser mod Parkvej er tegnet næsten i skel, og der er lokalplan 86 fuldstændig skarp på min. 4 meter mellem skel og parkeringspladser hele vejen langs skel.
8. Bebyggelse mod Parkvænget er med direkte indkig i Parkvængets stuer, og derfor gøres også indsigelse mod dette.
9. Den nuværende SAVE 4 bygning og de bygninger ud mod Ingemannsvej er ikke visualiseret, hvad er tanken om SAVE 4 bygningen og dens arkitektur som bør bevares ?

Derfor skal projektet revideres til ikke at indeholde en 5 etagers bygning, der vil skabe indkig og skygge for beboere rundt om Parkvej og Parkvænget samt revideres for ikke at indeholde bebyggelse der har indkig til Parkvængets beboere.

Mange venlige hilsner









2.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Cc: [REDACTED]
Emne: Kommuneplan høring - frist for indsendelse 24/1-2025
Dato: 8. januar 2025 20:03:07
Vedhæftede filer: [Høringssvar til Slagelse Kommune august 2021.pdf](#)
[Indsigelse mod Kommuneplan 2022 - februar 2023.pdf](#)
[Indsigelse vedr byggeriet Ingemannsvej 17.pdf](#)

Hej

Vedhæftet genfremsendes tidligere fremsendte høringssvar vedr. Parkvænget (lokalplan 1236).

Vi fastholder, at bygningshøjder og placeringer af bygninger ikke vil passe ind i området og de omkringliggende ejendomme.

Vi gør indsigelse imod skyggepåvirkninger fra 3-5 etagers ejendomme, placering af ejendomme på området, øget trafik, kloakering som ikke er forberedt til øget pres, samt alt for få parkeringspladser.

Venlig hilsen

[REDACTED]
[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Sendt: 18. juli 2023 15:27
Til: plan@slagelse.dk <plan@slagelse.dk>
Emne: Kommuneplan høring - frist for indsendelse 21/7-2023

Hej

Vedhæftet genfremsendes hermed følgende ifm. høring om Kommuneplan:

- Indsigelse vedr. byggeri Ingemannsvej, Slagelse
- Høringssvar august 2021
- Indsigelse mod Kommuneplan 2022

Bekræft venligst modtagelsen heraf.

Venlig hilsen

[REDACTED]
[REDACTED]



Indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2021

Nye og ændrede rammer

1.1B11 - Børnehaveseminaret

Til:

Center for Miljø, Plan og Teknik
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Email: plan@Slagelse.dk

Slagelse, den 3. august 2021

Vedr. Kommuneplan 2021 – Boliger Børnehaveseminaret, Slagelse, 1.1B11

Idet vi deltog ved borgermøde den 16. juni 2021 vedr. Kommuneplan 2021 fremsendes hermed høringssvar vedr. den gamle Seminariegrund på Ingemannsvej/Parkvænget, Slagelse.

Vi gør indsigelser imod:

- Jf. rammer der ændres, ændres etageantal for nuværende kommuneplan fra 1½ til 4
- Parkeringsnorm: man vælger at fravige den nuværende norm på 1½. Både før Professionshøjskolen Absalon lukkede – og selv nu i ferietid, er der fortsat max pres på parkering på Parkvænget og Fredensgade. Umiddelbart er det medarbejdere fra byens liberale erhverv samt offentlige institutioner, som vælger at parkere her (se *vedhæftede* billeder fra en helt alm. hverdag nedenfor)



Desuden er vi dybt bekymrede over, at man ønsker at bygge i 4 etager – tæt mod eksisterende bebyggelse. Indkig og skyggeforhold vil påvirke mange af området's ejendomme. Såfremt man fastholder at bygge 4 etager, SKAL disse bygges midt på grunden.

Ligeledes ønsker man at fravige parkeringsnorm, hvor området allerede er belastet som beskrevet ovenfor. Tidligere har embedsmænd fra Slagelse Kommune udtalt, at når skolen flyttede, så ville parkeringsudfordringer ophøre!

Med de store arbejdspladser som vi har i Slagelse (Sygehuset inkl. Psykiatrien og Sikringen), Absalon, SDU, Arla mfl., kunne man tiltrække nye borgere til byen, hvis der også blev bygget noget attraktivt tæt på byen.

Alternativt kunne man med fordel bygge nogle seniorboliger, da vores ældre borgere således vil have let adgang til byens centrum, hvor forretningsdrivende ligeledes kunne tilgodeses.

Kære politiker..... hvis du boede i området, hvad ville din tålegrænse for byggeriet være??????????

Områdets beboere har købt deres ejendomme ud fra, at det nuværende område bliver bibeholdt i højde og udseende; ønskede vi at se på andres vinduer havde vi købt en lejlighed i et boligblok kvarter.

Med venlig hilsen



Udpluk fra tidligere fremsendte høringsvar:

LEVA Ejendomme

I og med at LEVA Ejendomme har købt grunden med forudgående møder med kommunen og med tinglyste servitutter om overholdelse af lokalplan 86.

Desuden har LEVA Ejendomme, der ejer matrikel 178cf, som alle andre, haft mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Kommuneplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde at de var enige.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej 17 kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering.

Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej 17 overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser og må derfor nedskalerer deres antal af boliger.

Det arkitektoniske udtryk på lokalområdet:

Bygningerne, placeringen og manglende parkeringspladser

Jf. de fremsendte bygningsskitser i lokalplananmodningen fra LEVA Ejendomme skal byggeriet bestå af 4 massive boligblokke i 4 til 6 etager (nu 4), som placeres helt ud til Parkvænget 3, 5, 20, baghaven til Parkvej 14, 16 og 18, baghaven til Ingemannsvej 11, 13, 15, 19 og 21.

I det tilfælde vil alene indkig, genskær, skygge og trafikale forhold, betyde at hele området vil ændre karakter og forringe fremtidige hussalg/huskøb for området.

Mange villaer er løbende blevet renoveret og står nu smukt. Hele kvarteret indbyder til en aftengåtur mod vores smukke anlægspark. Det må ikke ødelægges af 4 massive boligblokke. At byggeriet skal placeres med hesteskosåbningen mod søen, og således tage solen fra de omkringliggende huse, er manglende respekt for det lille fine økosystem som findes ved Poulsbjergsøen og seminariegrunden. Desuden benyttes området ved søen i dag som rekreativt område, som fremtidige boligblokke vil blokere udsigten til.

Blokkenes placering med ydermur i 4 etager mod Parkvænget, og 6 etager mod Parkvej, vil betyde at alle beboerne her vil få en kæmpe betonmur få meter fra deres stuevinduer, hvilket igen vil give helt urimelige skyggegener og nabokik gener.

Områdets beboere har købt deres ejendomme ud fra, at det nuværende område bliver bibeholdt i højde og udseende; ønskede vi at se på andres vinduer, havde vi købt en lejlighed i et boligblok kvarter.

Masterplan for Slagelse by – Vedtaget af Byrådet december 2017

Masterplanen for Slagelse by er en plan for, hvordan byen kan udvikles og omdannes rent fysisk. Her udpluk fra Masterplanen også kaldet kommuneplan 2017.

“Side 3, afsnit 3. De overordnede principper skal sikre, at helheden i Slagelse by bliver attraktiv og velfungerende...”

*“Side 5, afsnit 6. ...**Byen byder desuden på en bygningskulturarv, der skal værnes om.** By- og områdefornyelse skal sikre, at byens oprindelige karakter bevares.”*

“Side 6, afsnit 12. Hvad mangler byen? Seniorboliger og de handicappede. Behovet for seniorboliger stiger i takt med antallet af ældre. I planperioden fokuseres der på etablering af flere bofællesskaber for ældre, enten som nybyggeri eller som renoveringer af den bestående boligmasse. Etableringen af bofællesskaberne skal naturligvis ske tæt på offentlige transport og indkøbsmuligheder.”

“Side 18. Håndtering af regnvand i Slagelse by. Det fælles kloaksystem i Slagelse by skal aflastes. Da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres lokalt... Alternative muligheder inden for LAR, der skal indtænkes i lokalplanlægningen omfatter:

- Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask
- Grønne strukturer (f.eks. tage, vægge) og beplantninger til forsinkelse og fordampning af regnvand.
- Rekreative vandelementer som et dynamisk element i byens landskab, f.eks. lavninger, søer bassiner og trug, hvor vandet recirkuleres og er synligt.”

Af kommunens boligprogram 2020 ses, at kommunen allerede har planlagt 14 tæt-lav boliger på Ingemannsvej 17 – hvilket også er en naturlig del af nærområdet.

Masterplan

Masterplanen for Slagelse kommune er et gennemarbejdet materiale som Byrådet har vedtaget i 2017. Det planlagte byggeri som LEVA Ejendomme ønsker at opføre på Ingemannsvej er direkte modstridende med kommunens Masterplan. Byggeriet har absolut ingen overvejelser i henhold til Agenda-21 strategien.

Masterplanen erkender, at vi mangler seniorboliger tæt ved transport og indkøbsmuligheder – Ingemannsvej er et perfekt område til at bygge lavt, ældrevenlige, rækkehuse, hvor man naturligt indbyder til nærvær og sammenhold med resten af beboelserne i området. Desuden vil disse ældre være et stort aktiv til at holde detailhandlen i bymidten i live – de ældre handler nemlig lokalt – unge handler på internettet.

Ældre ønsker at bo i rækkehuse med små haver, de ønsker IKKE at bo i boligblokke.

Vi anerkender kommunens Masterplan 2017. Masterplanen skal overholdes og ikke tilsidesættes for enkelte interesser i en konkret sag. Der er intet som taler for at LEVA's boligblokke skal opføres i 2 til 6 etager.

Desuden har LEVA Ejendomme, som alle andre, haft mulighed at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Masterplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde at de var enige.

Hvad er fakta i denne sag?

Hvad siger statistikken?

SKAL Slagelse have mere etage byggeri? Nej!

I marts 2020 har Slagelse kommune i samarbejde med COWI udarbejdet en befolkningsprognose for perioden 2021 – 2034.

Tabellen viser tydeligt at befolkningstilvæksten i Slagelse kommune ligger blandt de 26 – 42 årige og allerstørst blandt de 60 – 80 årige. Tilvæksten ligger altså hos småbørnsfamilier og pengestærke seniorer.

Hvor mon børnefamilier og seniorer gerne vil bo? Alt informationsmateriale og alt historik viser, at netop disse to befolkningsgrupper ønsker at bo i parcelhuse eller rækkehuse, gerne med et nærmiljø, tæt på natur og indkøbsmuligheder – Ingemannsvej 17 er perfekt til den form for bebyggelse.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej, som er få meter fra Parkvej, kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Den naboretlige tålegrænse

En retspraksis, som også gælder for Slagelses Byråd

Begrebet "Den naboretlige tålegrænse" er en retsgrundsætning, som er udtryk for, at der er grænser for hvad man skal tåle af gener fra sine omgivelser. Det omfatter skyggegener, nabo indkigsgener og trafikgener mv. Retsgrundsætninger er skabt ud fra summen af de domme, der er afsagt om emnet. Og der er mange.

Et eksempel er "Blok 5" - en dom fra Fredensborg (UfR 2010.2311/2Ø). I denne sag blev kommunen pålagt en total nedrivning, da både lokalplanen og den naboretlige tålegrænse var overtrådt, på grund af højden på byggeriet. Kommunen blev idømt erstatningskrav kr. 8.000.000. Et andet eksempel er Tvillinge Tårnet i Ikast (MAD2010.968) - her vedtog kommunen en lokalplan om opførelse af etagebyggeri i bymidten. Byggeriet generede en beboelsesvilla på den modsatte side af skellet. Grundejeren blev i denne sag tilkendt fuld erstatning for skyggekast. Omkring denne sag bør det bemærkes, at der var tale om en enkelt bolig. Omkring byggeriet på Ingemannsvej 17, vil det være et helt kvarter, som bliver berørt af skyggekast, nabo indkig og den manglende arkitektoniske samhörighed.

Disse eksempler viser, at der ved de danske domstole er retspraksis for at straffe for netop denne form for generende naboer, som overtræder den naboretlige tålegrænse. Vi har ingen interesse i at denne sag skal ende ved de danske domstole og håber naturligvis, at Slagelse kommune har samme interesse.

Lokalplan 86.

Slagelse byråd har vedtaget og tinglyst lokalplan 86 for området. Af lokalplanen fremgår følgende: *"Side 4, §15 rammerne afsnit B12. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:*

- a. At området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. At bebyggelsesprocenten i områder B12 ved bebyggelse af et ubebygget areal under et, excl. Udlagte vejarealer, ikke fastsættes højere end 10 og ikke for hver enkelt ejendom fastsættes højere end 30.*
- c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etager.*
- d. At bebyggelsen placeres således, at de med grøn signatur viste arealer friholdes for bebyggelse."*

"Side 6, afsnit 6, fremgår:

Poulsbjergsøen og opholdsarealet langs Parkvænget skal uændret anvendes til rekreative formål. Boligerne langs Ingemannsvej og Parkvej fastlægges uændret til boligformål. I forbindelse med nybyggeri eller ombygning må der ikke opføres mere end 1½ etage og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30."

"§6 Bebyggelsens omfang og placering:

Punkt 6.4 Inde for område 1 må bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.

Punkt 6.5 Inde for område 2 må bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

Punkt 7.2 Byrådet kan i øvrigt gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.”

Ovennævnte punkter er kun et udpluk af lokalplan nummer 86.

Som det fremgår af ovennævnte, er området belagt med mange begrænsninger og betingelser.

Disse restriktive bestemmelser for området er jo netop det grundlag, som vi beboere har lagt til grund for vores køb og bibeholdelsen af vores ejendomme. Vi har haft fuld tillid til retssikkerheden og har naturligvis støt på, at Slagelse kommune overholder de regler og bestemmelser, som byrådet selv har vedtaget. At Slagelse kommune nu ønsker at tilsidesætte det gældende retsgrundlag for at imødekomme nogle private investorer, er ikke bare trist og beklageligt – men direkte et angreb på retssikkerheden.

Lokalplan 160 samt bilag for lokalplan 160

Slagelse kommune har i den vedtagne lokalplan 160 lagt stor vægt på, at bymidten skal bevare sit oprindelige udtryk. Kommunen har netop her præciseret vigtigheden i, at der skal være en øget bevidsthed omkring by billedets kvalitet. Udsnit af lokalplan 160, skrevet med kursiv;

“Side 3, afsnit 3 Baggrunden for lokalplaner, at Slagelse byråd ønsker at fastholde og forbedre det eksisterende købstadsmiljø i bymidten. Det er naturligt, at der sker ændringer, - men kvaliteterne må bevares. Ændringer må ske i harmoni med den enkelte bygning – og med gadebilledet som helhed.

“Side 5, afsnit 4 Ved ombygning og nyopførelse bør bygningshøjden afstemmes med gadens bredde, samt højden på omkringliggende bygninger.

“Side 5 nederst Ved renovering og nyopførelse bør det tilstræbes at indpasse tag formen efter de eksisterende forhold. Det er selvfølgelig muligt at lave flotte brud i husrækken, men det kræver en meget bevidst styring - en dygtig arkitekt.

Igen bliver der indskærpet hvor vigtigt det er for bymidten at det arkitektoniske udtryk bevares i Slagelse.

Side 6-7, afsnit 6 mv. Den varierende købstadsbebyggelse med de korte facadelængder på små grunde skal bevares. Der skal udarbejdes en oversigt over bevaringsværdige bygninger og anlæg samt retningslinjer, der sikrer, at facader føres tilbage til den oprindelige arkitektur...

Det er ikke kun de fredede bygninger, der er bevaringsværdige i Slagelse. Der er mange harmoniske randbebyggelser og værdifulde gårdmiljøer.

Der er stadig det krogede middelalderlige vejnet med de relativt korte facadelængder og med en harmonisk sammenhængende, men dog varieret randbebyggelse. Selvom ikke alle forhusene i sig selv er, hvad man traditionelt opfatter som bevaringsværdige, indgår de på harmonisk måde i husrækken og gadebilledet.

At bygge store boligblokke er **ikke** at bevare de korte facadelængder. Det er **ikke** at bibeholde de harmoniske randbebyggelser og værdsætte bevaringsværdien i at gadebilledet er harmonisk, som lokalplanen jo netop bestræber.

Side 9, afsnit 1 Indsatsen for at bevare byens miljøværdier kan kun ske i et samarbejde mellem beboere, forretningsdrivende og kommunen. En forudsætning herfor er øget information og vejledning.

Kommunen har netop her beskrevet, hvor vigtigt det er at vi alle, beboere, erhvervsdrivende og kommunen samarbejder for at finde de bedste løsninger for vores område. Lad os derfor samarbejde om en løsning for beboerne og ikke blive forblændet af profittænkning og prestigeprojekter, som kun tilgodeser grådige pengemænd.

Lokalplan 1215 - fra September 2019 vedr. Parkvej 27 og 29

På denne adresse har anden bygherre ønsket at opføre 5 rækkehuse og har derfor fremsendt lokalplan anmodning til kommunen.

I september 2019 har formanden Jørgen Grüner for Miljø, Plan og Teknik indstillet til Byrådet at forslag til lokalplan 1215, Boligbebyggelse ved Parkvej vedtages. Ved gennemgang af denne indstilling fremgår det af udvalgets egen vurdering:

“De nye boliger kommer til at indgå i en eksisterende husrække langs Parkvej, hvor de tilpasses den eksisterende bebyggelses omfang og udseende... De nye boliger vurderes at appellerer til en bred befolkningsgruppe, der ønsker en mindre bolig, centralt i Slagelse, uden en stor have.”

Som det fremgår af Miljø, Plan og Teknikudvalgets egen vurdering, er det altså vigtigt at byggeriet tilpasses de eksisterende bebyggelser i omfang og udseende. Dette er et område som ligger få meter fra byggeriet Ingemannsvej 17, hvor det samme udvalg nu ikke ønsker at tage det samme hensyn.

Miljøvurderings screening af lokalplan 1215 og kommuneplantillæg nr. 30

I september 2019 udarbejder Slagelse kommune ovennævnte miljøvurdering af området. Af denne vurdering fremgår følgende:

Arkitektoniske arv, bevaringsværdige sammenhænge, bilag 39 “Lokalplanområdet ligger som en del af en husrække fra starten af 1900-tallet. Husene fremstår i 1½ til 2 etager i blank mur eller med pudset mur... Ny bebyggelse indpasses i eksisterende bebyggelse i materialer og omfang...”

Igen lægger udvalget vægt på, at byggeriet indpasses i eksisterende bebyggelse.

Samme vægt skal udvalget også lægge på byggeriet Ingemannsvej 17.

Af kommuneplantillæg nr. 30 har kommunen lagt vægt på, at der udlægges areal til parkering, det fremgår:

Side 7, afsnit 5.4 Parkering. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m. Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicappladsen skal have en størrelse på mindst 4,5 x 8 m.

I forbindelse med bebyggelsen på Parkvej tillægger kommunen det stor værdi, at der til 5 beboelser bliver etableret 2 parkeringspladser pr. bolig ligesom det indskærpes, at der skal anlægges handicapparkeringspladser.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej, som er få meter fra Parkvej, kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser, og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Trafik og parkerings gener

LEVA Ejendomme vil bevilges dispensation for kommunens parkeringsregulativ, eller vil alternativt have opført et parkeringshus på grunden. Et parkeringshus som LEVA Ejendomme dog ikke vil finansiere.

Nej, der skal naturligvis ikke bygges et parkeringshus på en af de få smukke adresser i Slagelse.

Nej, LEVA Ejendomme skal naturligvis ikke have dispensation for parkeringsregulativet. De skal overholde samme regler som alle andre bygherrer i Slagelse kommune.

Nabolaget omkring Ingemannsvej 17 har siden Seminariet blev opført haft store problemer med parkeringsgener. På grund af alt for få parkeringspladser ved Seminariet, har nabolaget været plaget af biler, som blev parkeret på samtlige veje omkring Seminariet (Parkvænget, Fredensgade). Hele nabolaget har ligeledes være plaget af meget tæt trafik mandag til fredag, morgen til aften. En trafik, som disse villakvarterer slet ikke er konstrueret til.

Der er utallige gange gjort opmærksom på disse problemer til kommunens Miljø- Plan og Teknik udvalg, uden resultat. Udvalget har dog i flere omgange, og til flere forskellige naboer, heldigvis kunne henvise til, at problemet løser sig selv når Seminariet lukker.

Trafik og parkerings gener

Miljø- Plan og Teknik udvalget har bl.a. skrevet til vores nabo 4. april 2018:

I henhold til den indgået aftale på mødet med borgmesteren den 4. april 2018, har Erhvervs- og Teknikudvalget d. 4 juni drøftet parkeringssituationen på Parkvænget.

Udvalget har forståelse for jeres frustration over parkeringssituationen. Vi har forsøgt flere initiativer henover årene for at afhjælpe parkeringsproblemet. Men vi må erkende, at der ikke er nogen gode løsninger på den korte bane. Som du er bekendt flytter Professionshøjskolen Absalon til Campus ved Slagelse station i starten af 2021. Når dette er sket, har vi en klar forventning om, at der vil være mindre pres i forhold til parkeringen på Parkvænget og Fredensgade end situationen er i dag. Kommunen har drøftet Jeres forslag om at lave en forsøgsordning med parkering forbudt mellem 9 og 16 med Politiet. Meldingen fra Politiet er, at de ikke har lovhjemmel til at administrere en sådan særordning. Afløst heraf har vi været i kontakt med Vejdirektoratet i forhold til etablering af kommunal parkeringskontrol på enkelte udvalgte kommuneveje. Vejdirektoratet kunne ikke umiddelbart give et svar på dette spørgsmål. Vi er derfor ikke afklaret omkring det forhold, om der kan etableres en begrænset kommunal parkeringskontrol. Udvalget har ikke ønsket at gå videre med en undersøgelse af denne løsning.

Til din orientering er udvalgssagen med bilag vedhæftet denne mail.

Vi skal beklage det ikke umiddelbart er muligt at efterkomme Jeres ønske om etablering af en prøveordning for beboerparkering, og vi håber på at I vil have tålmodighed med forholdene frem til situationen ændres.

Venlig hilsen

Flemming Kortsen, Centerchef, Center for Teknik og Miljø

Centerchefen minder altså til tålmodighed, med henvisning til, at problemet løser sig når Seminariet flytter.

-----00-----

En anden af vores naboer har også bedt udvalget om hjælp med parkeringsgenerne. Her modtages dette svar:

Emne: SV: Ansøgning om tilladelse til privat parkeringsvagt på privat fællesskab

Hej

Jeg har haft gang i en nærmere undersøgelse af mulighed for benyttelse af privat parkeringsfirma.

Desværre har jeg ikke fundet frem til om der findes andre private fællesveje i andre kommuner, som benytter sig af parkeringsregulering ved hjælp af et privat parkeringsfirma.

Dette skal ikke forhindre jer i at ansøge om ovennævnte. Jeg har dog brug for en mere uddybende forklaring og beskrivelse end det du skriver i din mail af 19. december 2019.

Jeg har brug for at vide mere om placering af de markerede p-båse, skiltning, accept fra alle beboerne på vejen, beskrivelse af problemet mm.

Jeg kan dog ikke på forhånd garantere en godkendelse af benyttelse af privat parkeringsfirma.

Spørgsmålet er, om det er en god ide at starte en proces op med udarbejdelse af projektbeskrivelse, ansøgning til Kommunen, evt. entrering med privat p-firma osv., da p-problemet med stor sandsynlighed løser sig selv om ca. 2 år.

Professionshøjskolen flytter i slutningen af 2020 til lokaler ved Campus (Slagelse Station) og området er allerede købt af et firma, som med stor sandsynlighed vil opføre forskellige typer af privatboliger. Der findes en parkeringsstrategi, der beskriver, hvor mange p-pladser der minimum skal etableres pr. bolig.

Jeg har vedhæftet selve parkeringsnormen.

Venlig hilsen

Myndighedsmedarbejder

Trafik og parkerings gener

Som det fremgår af kommunens svar, er forvaltningen igen helt overbevist om at trafik- og parkeringsproblemerne løser sig, så snart Seminariet flytter fra adressen.

Det var alle os i naboområdet også overbevist om, altså at problemet ville løse sig med den nye beboelse, som skulle opføres på Ingemannsvej. Desværre er det ikke LEVA Ejendommens plan. LEVA vil, med hjælp fra kommunen, nemlig bygge så mange beboelser (116) stk., at de ikke samtidig kan overholde Kommunens Parkeringsregulativ. Parkeringsregulativet kræver at der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig i etageboliger. 116 boliger kræver altså 174 parkeringspladser.

Der er slet ikke plads til 174 parkeringspladser på grunden. LEVA Ejendomme vil derfor have dispensation for parkeringskravet – eller alternativt have nogen til at bygge et parkeringshus i flere etager på grunden.

Det er et brutalt overgreb, hvis der gives tilladelse til at bygge et parkeringshus i dette både historisk og arkitektonisk interessante område. Løsningen **må** findes i langt mindre boliger i lav, tæt bebyggelse, nemlig rækkehuse med egne parkeringspladser.

Bygherre LEVA Ejendomme:

LEVA Ejendomme køber området Ingemannsvej 17 matrikel 178cf i 2017. På købstidspunktet har bygherre været fuld bekendt med de gældende lokalplaner for området.

Hvis LEVA Ejendomme ikke mente at lokalplanerne passede i deres byggestrategi, er det naturligvis ikke lokalplanen som skal ændres, men LEVA Ejendommens byggestrategi som må tilrettes.

Desuden har LEVA Ejendomme, som alle andre, haft mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Masterplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde, at de var enige.

LEVA Ejendomme har tilbage i 2017 fået Totalrådgiver/Arkitekt Krydsrum A/S til at udarbejde et konkurrenceforslag; Sø kvarteret. <http://krydsrum.dk/projekter/soekvarteret/>

Dette projekt er også angivet i et dokument som LEVA Ejendomme i 2017, 20 dage efter deres køb af ejendommen, tilbagetrækker og beder om ikke at være i kommunens hvidbog.

Af Krydsrum's beskrivelse fremgår:

Krydsrum konkurrenceforslag udnytter på en meget omkostningseffektiv måde grundens og de eksisterende bygningers potentialer. På området mod søen og med kik til Skt. Mikkel's kirketårn udlægges 30 stk. 2 plans rækkehuse i et landskabeligt forløb med legegader og grønne strøg. Boligerne har en lav byggeomkostning og er baseret på lokal byggeskik.

De eksisterende skolebygninger transformeres til bolig i det omfang det kan lade sig gøre ved indsættelse af dæk, opdelinger og skæring af vindueshuller. Den gamle kantine bruges til fælleslokale for områdets beboere: Et aktiv der via en marginalt forhøjet husleje sikrer ekstra funktionaliteter såsom storkøkken, festlokale, biograf, værksted etc. Imellem husene findes gader, plads og stræder som samler området som en lille landsby i byen.

Krydsrums forslag til LEVA Ejendomme er jo netop den løsning som lokalplan nummer 86 indbyder til.

Hvorfor LEVA Ejendomme pludselig skifter retning og nu ønsker at bygge højt, frem for at følge forslaget fra Krydsrum må alene bunde i grådighed og profittænkning.

LEVA Ejendomme har via tinglyst skøde betalt 17 mill. kr. for ejendommen, som iht. offentligt grundværdi er 34 mill. kr.

Derudover er de opsatte pavilloner midlertidige!! - og skulle have været taget ned 31-7-2017. Dvs. at bygherre har en god lejeindtægt fra seminariet samt pavilloner som vi dog ikke kender værdien af, men formoder må bidrage positivt til egenkapitalen i LEVA Ejendomme.

Indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2022

Til:

Center for Miljø, Plan og Teknik
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Email: plan@slagelse.dk

Slagelse, den 19. februar 2023

Vedr. Kommuneplan 2022

Idet vi deltog ved borgermøde januar 2023 vedr. Kommuneplan 2022 genfremsendes hermed indsigelse/høringssvar vedr. den gamle Seminariegrund på Ingemannsvej/Parkvænget, Slagelse.

Vi gør indsigelser imod:

- Jf. rammer der ændres, ændres etageantal for nuværende kommuneplan fra 1½ til 4
- Parkeringsnorm: man vælger at fravige den nuværende norm på 1½. Både før Professionshøjskolen Absalon lukkede – og selv nu i ferietid, er der fortsat max pres på parkering på Parkvænget og Fredensgade. Umiddelbart er det medarbejdere fra byens liberale erhverv samt offentlige institutioner, som vælger at parkere her (se *vedhæftede* billeder fra en helt alm. hverdag nedenfor)



Desuden er vi dybt bekymrede over, at man ønsker at bygge i 4 etager – tæt mod eksisterende bebyggelse. Indkig og skyggeforhold vil påvirke mange af området ejendomme. Såfremt man fastholder at bygge 4 etager, SKAL disse bygges midt på grunden.

Ligeledes ønsker man at fravige parkeringsnorm, hvor området allerede er belastet som beskrevet ovenfor. Tidligere har embedsmænd fra Slagelse Kommune udtalt, at når skolen flyttede, så ville parkeringsudfordringer ophøre!

Med de store arbejdspladser som vi har i Slagelse (Sygehuset inkl. Psykiatrien og Sikringen), Absalon, SDU, Arla mfl., kunne man tiltrække nye borgere til byen, hvis der også blev bygget nogle attraktivt ejerboliger tæt på byen.

Alternativt kunne man med fordel bygge nogle seniorboliger, da vores ældre borgere således vil have let adgang til byens centrum, hvor forretningsdrivende ligeledes kunne tilgodeses.

Kære politiker..... hvis du boede i området, hvad ville din tålegrænse for byggeriet være?????????

Områdets beboere har købt deres ejendomme ud fra, at det nuværende område bliver bibeholdt i højde og udseende; ønskede vi at se på andres vinduer havde vi købt en lejlighed i et boligblok kvarter.

Med venlig hilsen



Udpluk fra tidligere fremsendte høringsvar:

LEVA Ejendomme

I og med at LEVA Ejendomme har købt grunden med forudgående møder med kommunen og med tinglyste servitutter om overholdelse af lokalplan 86.

Desuden har LEVA Ejendomme, der ejer matrikel 178cf, som alle andre, haft mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Kommuneplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde at de var enige.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej 17 kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering.

Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej 17 overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser og må derfor nedskalerer deres antal af boliger.

Det arkitektoniske udtryk på lokalområdet:

Bygningerne, placeringen og manglende parkeringspladser

Jf. de fremsendte bygningsskitser i lokalplananmodningen fra LEVA Ejendomme skal byggeriet bestå af 4 massive boligblokke i 4 til 6 etager (nu 4), som placeres helt ud til Parkvænget 3, 5, 20, baghaven til Parkvej 14, 16 og 18, baghaven til Ingemannsvej 11, 13, 15, 19 og 21.

I det tilfælde vil alene indkig, genskær, skygge og trafikale forhold, betyde at hele området vil ændre karakter og forringe fremtidige hussalg/huskøb for området.

Mange villaer er løbende blevet renoveret og står nu smukt. Hele kvarteret indbyder til en aftengåtur mod vores smukke anlægspark. Det må ikke ødelægges af 4 massive boligblokke.

At byggeriet skal placeres med hestekosåbningen mod søen, og således tage solen fra de omkringliggende huse, er manglende respekt for det lille fine økosystem som findes ved Poulsbjergsøen og seminariegrunden. Desuden benyttes området ved søen i dag som rekreativt område, som fremtidige boligblokke vil blokere udsigten til.

Blokkenes placering med ydermur i 4 etager mod Parkvænget, og 6 etager mod Parkvej, vil betyde at alle beboerne her vil få en kæmpe betonmur få meter fra deres stuevinduer, hvilket igen vil give helt urimelige skyggegener og nabokik gener.

Områdets beboere har købt deres ejendomme ud fra, at det nuværende område bliver bibeholdt i højde og udseende; ønskede vi at se på andres vinduer, havde vi købt en lejlighed i et boligblok kvarter.

Masterplan for Slagelse by – Vedtaget af Byrådet december 2017

Masterplanen for Slagelse by er en plan for, hvordan byen kan udvikles og omdannes rent fysisk. Her udpluk fra Masterplanen også kaldet kommuneplan 2017.

“Side 3, afsnit 3. De overordnede principper skal sikre, at helheden i Slagelse by bliver attraktiv og velfungerende...”

*“Side 5, afsnit 6. ...**Byen byder desuden på en bygningskulturarv, der skal værnes om.** By- og områdefornyelse skal sikre, at byens oprindelige karakter bevares.”*

“Side 6, afsnit 12. Hvad mangler byen? Seniorboliger og de handicappede. Behovet for seniorboliger stiger i takt med antallet af ældre. I planperioden fokuseres der på etablering af flere bofællesskaber for ældre, enten som nybyggeri eller som renoveringer af den bestående boligmasse. Etableringen af bofællesskaberne skal naturligtvis ske tæt på offentlige transport og indkøbsmuligheder.”

“Side 18. Håndtering af regnvand i Slagelse by. Det fælles kloaksystem i Slagelse by skal aflastes. Da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører

oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres lokalt... Alternative muligheder inden for LAR, der skal indtænkes i lokalplanlægningen omfatter:

- Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask
- Grønne strukturer (f.eks. tage, vægge) og beplantninger til forsinkelse og fordampning af regnvand.
- Rekreative vandelementer som et dynamisk element i byens landskab, f.eks. lavninger, søer bassiner og trug, hvor vandet recirkuleres og er synligt.”

Af kommunens boligprogram 2020 ses, at kommunen allerede har planlagt 14 tæt-lav boliger på Ingemannsvej 17 – hvilket også er en naturlig del af nærområdet.

Masterplan

Masterplanen for Slagelse kommune er et gennemarbejdet materiale som Byrådet har vedtaget i 2017. Det planlagte byggeri som LEVA Ejendomme ønsker at opføre på Ingemannsvej er direkte modstridende med kommunens Masterplan. Byggeriet har absolut ingen overvejelser i henhold til Agenda-21 strategien.

Masterplanen erkender, at vi mangler seniorboliger tæt ved transport og indkøbsmuligheder – Ingemannsvej er et perfekt område til at bygge lavt, ældrevenlige, rækkehuse, hvor man naturligt indbyder til nærvær og sammenhold med resten af beboelserne i området. Desuden vil disse ældre være et stort aktiv til at holde detailhandlen i bymidten i live – de ældre handler nemlig lokalt – unge handler på internettet.

Ældre ønsker at bo i rækkehuse med små haver, de ønsker IKKE at bo i boligblokke.

Vi anerkender kommunens Masterplan 2017. Masterplanen skal overholdes og ikke tilsidesættes for enkelte interesser i en konkret sag. Der er intet som taler for at LEVA's boligblokke skal opføres i 2 til 6 etager.

Desuden har LEVA Ejendomme, som alle andre, haft mulighed at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Masterplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde at de var enige.

Hvad er fakta i denne sag?

Hvad siger statistikken?

SKAL Slagelse have mere etage byggeri? Nej!

I marts 2020 har Slagelse kommune i samarbejde med COWI udarbejdet en befolkningsprognose for perioden 2021 – 2034.

Tabellen viser tydeligt at befolkningstilvæksten i Slagelse kommune ligger blandt de 26 – 42 årige og allerstørst blandt de 60 – 80 årige. Tilvæksten ligger altså hos småbørnsfamilier og pengestærke seniorer.

Hvor mon børnefamilier og seniorer gerne vil bo? Alt informationsmateriale og alt historik viser, at netop disse to befolkningsgrupper ønsker at bo i parcelhuse eller rækkehuse, gerne med et nærmiljø, tæt på natur og indkøbsmuligheder – Ingemannsvej 17 er perfekt til den form for bebyggelse.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej, som er få meter fra Parkvej, kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav

er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Den naboretlige tålegrænse

En retspraksis, som også gælder for Slagelses Byråd

Begrebet "Den naboretlige tålegrænse" er en retsgrundsætning, som er udtryk for, at der er grænser for hvad man skal tåle af gener fra sine omgivelser. Det omfatter skyggegener, nabo indkigsgener og trafikgener mv. Retsgrundsætninger er skabt ud fra summen af de domme, der er afsagt om emnet. Og der er mange.

Et eksempel er "Blok 5"- en dom fra Fredensborg (UfR 2010.2311/2Ø). I denne sag blev kommunen pålagt en total nedrivning, da både lokalplanen og den naboretlige tålegrænse var overtrådt, på grund af højden på byggeriet. Kommunen blev idømt erstatningskrav kr. 8.000.000. Et andet eksempel er Tvillinge Tårnet i Ikast (MAD2010.968) - her vedtog kommunen en lokalplan om opførelse af etagebyggeri i bymidten. Byggeriet generede en beboelsesvilla på den modsatte side af skellet. Grundejeren blev i denne sag tilkendt fuld erstatning for skyggekast. Omkring denne sag bør det bemærkes, at der var tale om en enkelt bolig. Omkring byggeriet på Ingemannsvej 17, vil det være et helt kvarter, som bliver berørt af skyggekast, nabo indkig og den manglende arkitektoniske samhørighed.

Disse eksempler viser, at der ved de danske domstole er retspraksis for at straffe for netop denne form for generende naboer, som overtræder den naboretlige tålegrænse. Vi har ingen interesse i at denne sag skal ende ved de danske domstole og håber naturligvis, at Slagelse kommune har samme interesse.

Lokalplan 86.

Slagelse byråd har vedtaget og tinglyst lokalplan 86 for området. Af lokalplanen fremgår følgende: *"Side 4, §15 rammerne afsnit B12. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:*

- a. At området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. At bebyggelsesprocenten i områder B12 ved bebyggelse af et ubebygget areal under et, excl. Udlagte vejarealer, ikke fastsættes højere end 10 og ikke for hver enkelt ejendom fastsættes højere end 30.*
- c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etager.*
- d. At bebyggelsen placeres således, at de med grøn signatur viste arealer friholdes for bebyggelse."*

"Side 6, afsnit 6, fremgår:

Poulsbjergsøen og opholdsarealet langs Parkvænget skal uændret anvendes til rekreative formål. Boligerne langs Ingemannsvej og Parkvej fastlægges uændret til boligformål. I forbindelse med nybyggeri eller ombygning må der ikke opføres mere end 1½ etage og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30."

"§6 Bebyggelsens omfang og placering:

Punkt 6.4 Inde for område 1 må bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.

Punkt 6.5 Inde for område 2 må bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

Punkt 7.2 Byrådet kan i øvrigt gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.”

Ovennævnte punkter er kun et udpluk af lokalplan nummer 86.

Som det fremgår af ovennævnte, er området belagt med mange begrænsninger og betingelser. Disse restriktive bestemmelser for området er jo netop det grundlag, som vi beboere har lagt til grund for vores køb og bibeholdelsen af vores ejendomme. Vi har haft fuld tillid til retssikkerheden og har naturligvis støttet på, at Slagelse kommune overholder de regler og bestemmelser, som byrådet selv har vedtaget. At Slagelse kommune nu ønsker at tilsidesætte det gældende retsgrundlag for at imødekomme nogle private investorer, er ikke bare trist og beklageligt – men direkte et angreb på retssikkerheden.

Lokalplan 160 samt bilag for lokalplan 160

Slagelse kommune har i den vedtagne lokalplan 160 lagt stor vægt på, at bymidten skal bevare sit oprindelige udtryk. Kommunen har netop her præciseret vigtigheden i, at der skal være en øget bevidsthed omkring by billedets kvalitet. Udsnit af lokalplan 160, skrevet med kursiv;

“Side 3, afsnit 3 Baggrunden for lokalplaner, at Slagelse byråd ønsker at fastholde og forbedre det eksisterende købstadsmiljø i bymidten. Det er naturligt, at der sker ændringer, - men kvaliteterne må bevares. Ændringer må ske i harmoni med den enkelte bygning – og med gadebilledet som helhed.

“Side 5, afsnit 4 Ved ombygning og nyopførelse bør bygningshøjden afstemmes med gadens bredde, samt højden på omkringliggende bygninger.

“Side 5 nederst Ved renovering og nyopførelse bør det tilstræbes at indpasse tag formen efter de eksisterende forhold. Det er selvfølgelig muligt at lave flotte brud i husrækken, men det kræver en meget bevidst styring - en dygtig arkitekt.

Igen bliver der indskærpet hvor vigtigt det er for bymidten at det arkitektoniske udtryk bevares i Slagelse.

Side 6-7, afsnit 6 mv. Den varierende købsstadsbebyggelse med de korte facadelængder på små grunde skal bevares. Der skal udarbejdes en oversigt over bevaringsværdige bygninger og anlæg samt retningslinjer, der sikrer, at facader føres tilbage til den oprindelige arkitektur...

Det er ikke kun de fredede bygninger, der er bevaringsværdige i Slagelse. Der er mange harmoniske randbebyggelser og værdifulde gårdmiljøer.

Der er stadig det krogede middelalderlige vejnet med de relativt korte facadelængder og med en harmonisk sammenhængende, men dog varieret randbebyggelse. Selvom ikke alle forhusene i sig selv er, hvad man traditionelt opfatter som bevaringsværdige, indgår de på harmonisk måde i husrækken og gadebilledet.

At bygge store boligblokke er **ikke** at bevare de korte facadelængder. Det er **ikke** at bibeholde de harmoniske randbebyggelser og værdsætte bevaringsværdien i at gadebilledet er harmonisk, som lokalplanen jo netop bestræber.

Side 9, afsnit 1 Indsatsen for at bevare byens miljøværdier kan kun ske i et samarbejde mellem beboere, forretningsdrivende og kommunen. En forudsætning herfor er øget information og vejledning.

Kommunen har netop her beskrevet, hvor vigtigt det er at vi alle, beboere, erhvervsdrivende og

kommunen samarbejder for at finde de bedste løsninger for vores område. Lad os derfor samarbejde om en løsning for beboerne og ikke blive forblændet af profittænkning og prestigeprojekter, som kun tilgodeser grådige pengemænd.

Lokalplan 1215 - fra September 2019 vedr. Parkvej 27 og 29

På denne adresse har anden bygherre ønsket at opføre 5 rækkehuse og har derfor fremsendt lokalplan anmodning til kommunen.

I september 2019 har formanden Jørgen Grüner for Miljø, Plan og Teknik indstillet til Byrådet at forslag til lokalplan 1215, Boligbebyggelse ved Parkvej vedtages. Ved gennemgang af denne indstilling fremgår det af udvalgets egen vurdering:

“De nye boliger kommer til at indgå i en eksisterende husrække langs Parkvej, hvor de tilpasses den eksisterende bebyggelses omfang og udseende... De nye boliger vurderes at appellere til en bred befolkningsgruppe, der ønsker en mindre bolig, centralt i Slagelse, uden en stor have.”

Som det fremgår af Miljø, Plan og Teknikudvalgets egen vurdering, er det altså vigtigt at byggeriet tilpasses de eksisterende bebyggelser i omfang og udseende. Dette er et område som ligger få meter fra byggeriet Ingemannsvej 17, hvor det samme udvalg nu ikke ønsker at tage det samme hensyn.

Miljøvurderings screening af lokalplan 1215 og kommuneplantillæg nr. 30

I september 2019 udarbejder Slagelse kommune ovennævnte miljøvurdering af området. Af denne vurdering fremgår følgende:

Arkitektoniske arv, bevaringsværdige sammenhænge, bilag 39 “Lokalplanområdet ligger som en del af en husrække fra starten af 1900-tallet. Husene fremstår i 1½ til 2 etager i blank mur eller med pudset mur... Ny bebyggelse indpasses i eksisterende bebyggelse i materialer og omfang...”

Igen lægger udvalget vægt på, at byggeriet indpasses i eksisterende bebyggelse.

Samme vægt skal udvalget også lægge på byggeriet Ingemannsvej 17.

Af kommuneplantillæg nr. 30 har kommunen lagt vægt på, at der udlægges areal til parkering, det fremgår:

Side 7, afsnit 5.4 Parkering. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m. Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicappladsen skal have en størrelse på mindst 4,5 x 8 m.

I forbindelse med bebyggelsen på Parkvej tillægger kommunen det stor værdi, at der til 5 beboelser bliver etableret 2 parkeringspladser pr. bolig ligesom det indskræpes, at der skal anlægges handicapparkeringer.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej, som er få meter fra Parkvej, kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser, og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Trafik og parkerings gener

LEVA Ejendomme vil bevilges dispensation for kommunens parkeringsregulativ, eller vil alternativt have opført et parkeringshus på grunden. Et parkeringshus som LEVA Ejendomme dog ikke vil finansiere.

Nej, der skal naturligvis ikke bygges et parkeringshus på en af de få smukke adresser i Slagelse.

Nej, LEVA Ejendomme skal naturligvis ikke have dispensation for parkeringsregulativet. De skal overholde samme regler som alle andre bygherrer i Slagelse kommune.

Nabolaget omkring Ingemannsvej 17 har siden Seminariet blev opført haft store problemer med parkeringsgener. På grund af alt for få parkeringspladser ved Seminariet, har nabolaget været plaget af biler, som blev parkeret på samtlige veje omkring Seminariet (Parkvænget, Fredensgade). Hele nabolaget har ligeledes være plaget af meget tæt trafik mandag til fredag, morgen til aften. En trafik, som disse villakvarterer slet ikke er konstrueret til.

Der er utallige gange gjort opmærksom på disse problemer til kommunens Miljø- Plan og Teknik udvalg, uden resultat. Udvalget har dog i flere omgange, og til flere forskellige naboer, heldigvis kunne henvise til, at problemet løser sig selv når Seminariet lukker.

Trafik og parkerings gener

Miljø- Plan og Teknik udvalget har bl.a. skrevet til vores nabo 4. april 2018:

I henhold til den indgået aftale på mødet med borgmesteren den 4. april 2018, har Erhvervs- og Teknikudvalget d. 4 juni drøftet parkeringssituationen på Parkvænget.

Udvalget har forståelse for jeres frustration over parkeringssituationen. Vi har forsøgt flere initiativer henover årene for at afhjælpe parkeringsproblemet. Men vi må erkende, at der ikke er nogen gode løsninger på den korte bane. Som du er bekendt flytter Professionshøjskolen Absalon til Campus ved Slagelse station i starten af 2021. Når dette er sket, har vi en klar forventning om, at der vil være mindre pres i forhold til parkeringen på Parkvænget og Fredensgade end situationen er i dag. Kommunen har drøftet Jeres forslag om at lave en forsøgsordning med parkering forbudt mellem 9 og 16 med Politiet. Meldingen fra Politiet er, at de ikke har lov hjemmel til at administrere en sådan særordning. Afløst heraf har vi været i kontakt med Vejdirektoratet i forhold til etablering af kommunal parkeringskontrol på enkelte udvalgte kommuneveje. Vejdirektoratet kunne ikke umiddelbart give et svar på dette spørgsmål. Vi er derfor ikke afklaret omkring det forhold, om der kan etableres en begrænset kommunal parkeringskontrol. Udvalget har ikke ønsket at gå videre med en undersøgelse af denne løsning.

Til din orientering er udvalgssagen med bilag vedhæftet denne mail.

Vi skal beklage det ikke umiddelbart er muligt at efterkomme Jeres ønske om etablering af en prøveordning for beboerparkering, og vi håber på at I vil have tålmodighed med forholdene frem til situationen ændres.

Venlig hilsen

Flemming Kortsen, Centerchef, Center for Teknik og Miljø

Centerchefen minder altså til tålmodighed, med henvisning til, at problemet løser sig når Seminariet flytter.

-----00-----

En anden af vores naboer har også bedt udvalget om hjælp med parkeringsgenerne. Her modtages dette svar:

Emne: SV: Ansøgning om tilladelse til privat parkeringsvagt på privat fællesskab

Hej

Jeg har haft gang i en nærmere undersøgelse af mulighed for benyttelse af privat parkeringsfirma.

Desværre har jeg ikke fundet frem til om der findes andre private fællesveje i andre kommuner, som benytter sig af parkeringsregulering ved hjælp af et privat parkeringsfirma.

Dette skal ikke forhindre jer i at ansøge om ovennævnte. Jeg har dog brug for en mere uddybende forklaring og beskrivelse end det du skriver i din mail af 19. december 2019.

Jeg har brug for at vide mere om placering af de markerede p-båse, skiltning, accept fra alle beboerne på vejen, beskrivelse af problemet mm.

Jeg kan dog ikke på forhånd garantere en godkendelse af benyttelse af privat parkeringsfirma.

Spørgsmålet er, om det er en god ide at starte en proces op med udarbejdelse af projektbeskrivelse, ansøgning til Kommunen, evt. entrering med privat p-firma osv., da p-problemet med stor sandsynlighed løser sig selv om ca. 2 år.

Professionshøjskolen flytter i slutningen af 2020 til lokaler ved Campus (Slagelse Station) og området er allerede købt af et firma, som med stor sandsynlighed vil opføre forskellige typer af privatboliger. Der findes en parkeringsstrategi, der beskriver, hvor mange p-pladser der minimum skal etableres pr. bolig.

Jeg har vedhæftet selve parkeringsnormen.

Venlig hilsen

Myndighedsmedarbejder

Trafik og parkerings gener

Som det fremgår af kommunens svar, er forvaltningen igen helt overbevist om at trafik- og parkeringsproblemerne løser sig, så snart Seminariet flytter fra adressen.

Det var alle os i naboområdet også overbevist om, altså at problemet ville løse sig med den nye beboelse, som skulle opføres på Ingemannsvej. Desværre er det ikke LEVA Ejendommens plan. LEVA vil, med hjælp fra kommunen, nemlig bygge så mange beboelser (116) stk., at de ikke samtidig kan overholde Kommunens Parkeringsregulativ. Parkeringsregulativet kræver at der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig i etageboliger. 116 boliger kræver altså 174 parkeringspladser. Der er slet ikke plads til 174 parkeringspladser på grunden. LEVA Ejendomme vil derfor have dispensation for parkeringskravet – eller alternativt have nogen til at bygge et parkeringshus i flere etager på grunden.

Det er et brutalt overgreb, hvis der gives tilladelse til at bygge et parkeringshus i dette både historisk og arkitektonisk interessante område. Løsningen **må** findes i langt mindre boliger i lav, tæt bebyggelse, nemlig rækkehuse med egne parkeringspladser.

Bygherre LEVA Ejendomme:

LEVA Ejendomme køber området Ingemannsvej 17 matrikel 178cf i 2017. På købstidspunktet har bygherre været fuld bekendt med de gældende lokalplaner for området.

Hvis LEVA Ejendomme ikke mente at lokalplanerne passede i deres byggestrategi, er det naturligvis ikke lokalplanen som skal ændres, men LEVA Ejendommens byggestrategi som må tilrettes.

Desuden har LEVA Ejendomme, som alle andre, haft mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Masterplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde, at de var enige.

LEVA Ejendomme har tilbage i 2017 fået Totalrådgiver/Arkitekt Krydsrum A/S til at udarbejde et konkurrenceforslag; Sø kvarteret. <http://krydsrum.dk/projekter/soekvarteret/>

Dette projekt er også angivet i et dokument som LEVA Ejendomme i 2017, 20 dage efter deres køb af ejendommen, tilbagetrækker og beder om ikke at være i kommunens hvidbog.

Af Krydsrum's beskrivelse fremgår:

Krydsrum konkurrenceforslag udnytter på en meget omkostningseffektiv måde grundens og de eksisterende bygningers potentialer. På området mod søen og med kik til Skt. Mikkel's kirketårn udlægges 30 stk. 2 plans rækkehuse i et landskabeligt forløb med legegader og grønne strøg. Boligerne har en lav byggeomkostning og er baseret på lokal byggeskik.

De eksisterende skolebygninger transformeres til bolig i det omfang det kan lade sig gøre ved indsættelse af dæk, opdelinger og skæring af vindueshuller. Den gamle kantine bruges til fælleslokale for områdets beboere: Et aktiv der via en marginalt forhøjet husleje sikrer ekstra funktionalteter såsom storkøkken, festlokale, biograf, værksted etc. Imellem husene findes gader, plads og stræder som samler området som en lille landsby i byen.

Krydsrums forslag til LEVA Ejendomme er jo netop den løsning som lokalplan nummer 86 indbyder til.

Hvorfor LEVA Ejendomme pludselig skifter retning og nu ønsker at bygge højt, frem for at følge forslaget fra Krydsrum må alene bunde i grådighed og profittænkning.

LEVA Ejendomme har via tinglyst skøde betalt 17 mill. kr. for ejendommen, som iht. offentligt grundværdi er 34 mill. kr.

Derudover er de opsatte pavilloner midlertidige!! - og skulle have været taget ned 31-7-2017. Dvs. at bygherre har en god lejeindtægt fra seminarieret samt pavilloner som vi dog ikke kender værdien af, men formoder må bidrage positivt til egenkapitalen i LEVA Ejendomme.

Indsigelse mod byggeriet

Ingemannsvej 17

(Børnehaveseminariet)



Poulsbjergsøen: Så smukt er kvarteret, en tilfældig dag i skumringen... Lad os sammen bevare dette smukke kvarter.

Vedr. Kommuneplantillæg nr. 39 – Boliger Ingemannsvej 17 - forudgående høring

Slagelse Kommunes borgmester udtaler til pressen, at højhuse i Slagelse er påkrævet for fortsat udvikling – Men passer det?

Nej det passer ikke.

Som beboere i boligkvarteret øst for Slagelse bymidte, har vi med dyb bekymring fulgt debatten om udarbejdelse af en ny lokalplan for matr. Nr. 178cf, Ingemannsvej 17, hvor det er planen, at den tidligere Professionshøjskole skal nedrives og konverteres til et nyt boligområde. Som naboer til området er vi ikke på nogen måde modstandere af en omdannelse til et attraktivt boligområde, men vi er dybt frustrerede over den måde, som den kommende bygherre agter at gøre det på!

Det fremgår af forvaltningens indstilling, at:

"I dag består ejendommen af Professionshøjskolen Absalon der med sine bygninger er placeret mellem Parkvænget og Ingemannsvej. Skolen har ind- og udkørsel til begge veje. Mod vest og i tilknytning til ejendommen ligger Poulsbjergsøen, der er ejet af Slagelse Kommune og som har offentlig adgang. Området nord, syd og øst for ejendommen består af villabebyggelse der spænder fra 1 til 2½ etage. Mod syd (Ingemannsvej) og som direkte genbo er der en 2-etages etageejendom opført i 2 etager i klassicistisk byggestil, der er placeret efter købstadsprincippet (for- og baghus med lavere sidehus). Der er flere bevaringsværdige ejendomme i området og de fleste har høj taghældning (mindst 40 grader) der er belagt med rødt lertegl."

Sagt med andre ord, så er Professionshøjskolen omgivet af et større eksisterende boligområde, som Slagelse kommune agter at bevare. Dette afspejles ved, at kommuneplanen har samlet hele denne bebyggelse i rammeområde 1.1B11 Boligprogram 2020: **Restrummelighed** iht. Kommuneplanramme: **14 tæt-lav boliger**

LEVA Ejendomme

I henhold til de dokumenter og den mailkorrespondance som vi har modtaget aktindsigt i, kan man få mistanke om, at der i denne sag bliver tilgodeset særinteresser. Særinteresser som er helt uacceptable i et demokratisk folkestyre som Danmarks. I og med at LEVA Ejendomme har købt grunden med forudgående møder med kommunen og med tinglyste servitutter om overholdelse af lokalplan 86.

Desuden har LEVA Ejendomme, der ejer matrikel 178cf, som alle andre, haft mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Kommuneplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde at de var enige.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej 17 kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej 17 overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Byrådet kunne jo på næste møde foretage sin egen lille undersøgelse. Spørg: Hvem i dette byråd vil gerne bo i etagebyggeri – hvis det giver nogen tilkendegivelser, kan disse personer så bekræfte, at de er skrevet op til en sådan bolig...??? Vi tænker at resultatet taler sit eget sprog...

Slagelse Kommune har allerede masser af boligbyggeri til ikke ressourcestærke borgere.

Slagelse har ikke brug for flere boligblokke. Helt overordnet viser al statistik, at ressourcestærke borgere med gode uddannelser og orden i økonomien IKKE ønsker at bo i etageblokke.

Områdets beboere har købt deres ejendomme ud fra, at det nuværende område bliver bibeholdt i højde og udseende; ønskede vi at se på andres vinduer havde vi købt en lejlighed i et boligblok kvarter.



Poulsbjergsøen: Den nuværende udsigt fra Parkvænget mod Ingemannsvej



Parkvej 16: Den nuværende udsigt fra baghave mod seminariet på Ingemannsvej

Kære Byråd og Embedsmænd

Selv i disse Covid 19 tider, hvor I gør hvad I kan, så beder vi jer stille spørgsmål til, hvorfor LEVA Ejendomme ønsker at bygge i højden. Det er ikke svært. De økonomiske markeder lige nu gør, at investorer ikke kan få forrentet deres kapital som tidligere.

I de senere år kan der kun opnås en forrentning af kapital ved køb af ejendomme – derfor vil alle bygge. Hvis investor kunne opnå en optimal forrentning ved at investere i sandkorn, ville de søge om at grave sand på Stillinge strand.

Lyt til os. Vi er de borgere som I er sat til at tjene. Tjen os og vores by. Pas på os og vores by.

Værdsæt at vi stadig er nogen som kæmper for vores lokalsamfund, og at vi ikke er ligeglade.

Lad os værne om et naboskab, hvor vi kommer hinanden ved, bekymrer os om hinanden og passer på hinanden.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Det arkitektoniske udtryk på lokalområdet:

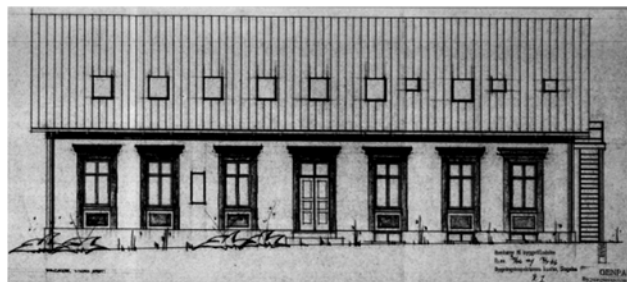
Bygningerne, placeringen og manglende parkeringspladser

Jf. de fremsendte bygningsskitser i lokalplananmodningen fra LEVA Ejendomme skal byggeriet bestå af 4 massive boligblokke i 4 til 6 etager, som placeres helt ud til Parkvænget 3, 5, 20, baghaven til Parkvej 14, 16 og 18, baghaven til Ingemannsvej 11, 13, 15, 19 og 21.

I det tilfælde vil alene indkig, genskær, skygge og trafikale forhold, betyde at hele området vil ændre karakter og forringe fremtidige hussalg/huskøb for området.

Desuden vil LEVA Ejendomme nedrive de eksisterende bygninger på matriklen.

LEVA Ejendomme ønsker at nedrive den smukke eksisterende skoles administrationsbygning som netop giver området sjæl. Bygningen er registreret som bevaringsværdig SAVE 4. Bygningen bør ikke nedrives, den bør renoveres og bibeholdes til fælles formål. Det er en smuk bygning, den skal ikke erstattes af boligblokke.



Ingemannsvej 17

Mange villaer er løbende blevet renoveret og står nu smukt. Hele kvarteret indbyder til en aftengåtur mod vores smukke anlægspark. Det må ikke ødelægges af 4 massive boligblokke.

At byggeriet skal placeres med hesteskosåbningen mod søen, og således tage solen fra de omkringliggende huse, er manglende respekt for det lille fine økosystem som findes ved Poulsbjergsøen og seminariegunden. Desuden benyttes området ved søen i dag som rekreativt område, som fremtidige boligblokke vil blokere udsigten til.

Blokkenes placering med ydermur i 4 etager mod Parkvænget, og 6 etager mod Parkvej, vil betyde at alle beboerne her vil få en kæmpe betonmur få meter fra deres stuevinduer, hvilket igen vil give helt urimelige skyggegener og nabokik gener.

Områdets beboere har købt deres ejendomme ud fra, at det nuværende område bliver bibeholdt i højde og udseende; ønskede vi at se på andres vinduer, havde vi købt en lejlighed i et boligblok kvarter.



Fredensgade 12: et af nabohusene til seminariet grunden.

Masterplan for Slagelse by – Vedtaget af Byrådet december 2017



Masterplanen for Slagelse by er en plan for, hvordan byen kan udvikles og omdannes rent fysisk.

Her udpluk fra Masterplanen også kaldet kommuneplan 2017.

“Side 3, afsnit 3. De overordnede principper skal sikre, at helheden i Slagelse by bliver attraktiv og velfungerende...”

*“Side 5, afsnit 6. ...**Byen byder desuden på en bygningskulturarv, der skal værnes om.** By- og områdefornyelse skal sikre, at byens oprindelige karakter bevares.”*

“Side 6, afsnit 12. Hvad mangler byen? Seniorboliger og de handicappede. Behovet for seniorboliger stiger i takt med antallet af ældre. I planperioden fokuseres der på etablering af flere bofællesskaber for ældre, enten som nybyggeri eller som renoveringer af den bestående boligmasse. Etableringen af bofællesskaberne skal naturligvis ske tæt på offentlige transport og indkøbsmuligheder.”

“Side 18. Håndtering af regnvand i Slagelse by. Det fælles kloaksystem i Slagelse by skal aflastes. Da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres lokalt... Alternative muligheder inden for LAR, der skal ind tænkes i lokalplanlægningen omfatter:

- Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask
- Grønne strukturer (f.eks. tage, vægge) og beplantninger til forsinkelse og fordampning af regnvand.
- Rekreative vandelementer som et dynamisk element i byens landskab, f.eks. lavninger, søer bassiner og trug, hvor vandet recirkuleres og er synligt.”

Af kommunens boligprogram 2020 ses, at kommunen allerede har planlagt 14 tæt-lav boliger på Ingemannsvej 17 – hvilket også er en naturlig del af nærområdet.

Masterplan

SLAGELSE · 20

1104 Parkvænget

Dette område ligger centralt i Slagelse og omfatter ejendommen Ingemannsvej 17, som tidligere var ejet af uddannelsesinstitutionen USCJ, men i 2017 blev solgt. Med Kommuneplan 2017 udlægges den tidligere institution til boliger.

Der er ikke etableret boliger i dette fremskrivningsområde i 2019.

Ingemannsvej 17 planlægges omdannet fra 2021. Der fremskrives derfor boliger i dette område fra 2022.

Restrummelighed

Kommuneplanramme 1.1B11: 14 tæt-lav boliger



Signaturforklaring

	Fremskrivningsområder
	Boligområde, kommuneplanlagt
	Blandet bolig og erhverv, kommuneplanlagt
	Lokalplaner, vedtaget
	Lokalplaner, forslag

Masterplanen for Slagelse kommune er et gennemarbejdet materiale som Byrådet har vedtaget i 2017. Det planlagte byggeri som LEVA Ejendomme ønsker at opføre på Ingemannsvej er direkte modstridende med kommunens Masterplan. Byggeriet har absolut ingen overvejelser i henhold til Agenda-21 strategien.

Masterplanen erkender, at vi mangler seniorboliger tæt ved transport og indkøbsmuligheder – Ingemannsvej er et perfekt område til at bygge lavt, ældrevenlige, rækkehuse, hvor man naturligt indbyder til nærvær og sammenhold med resten af beboelserne i området. Desuden vil disse ældre være et stort aktiv til at holde detailhandlen i bymidten i live – de ældre handler nemlig lokalt – unge handler på internettet.

Ældre ønsker at bo i rækkehuse med små haver, de ønsker IKKE at bo i boligblokke.

Vi anerkender kommunens Masterplan 2017. Masterplanen skal overholdes og ikke tilsidesættes for enkelte interesser i en konkret sag. Der er intet som taler for at LEVA's boligblokke skal opføres i 2 til 6 etager.

Desuden har LEVA Ejendomme, som alle andre, haft mulighed at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Masterplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde at de var enige.

Hvad er fakta i denne sag?

Hvad siger statistikken?

SKAL Slagelse have mere etage byggeri? Nej!

I marts 2020 har Slagelse kommune i samarbejde med COWI udarbejdet en befolkningsprognose for perioden 2021 – 2034.

Tabel 1 - Aldersopdelt udvikling i befolkningen i Slagelse Kommune

Alder	2020	2034	Udvikling (abs)	Udvikling (pct)
0-5 år	4.617	5.189	572	12,4%
6-16 år	9.335	9.247	(88)	-0,9%
17-25 år	9.046	7.760	(1.286)	-14,2%
26-42 år	14.852	16.495	1.643	11,1%
43-59 år	18.916	15.979	(2.937)	-15,5%
60-64 år	5.001	5.458	457	9,1%
65-79 år	13.337	14.888	1.551	11,6%
80+ år	3.963	6.489	2.526	63,7%
Total	79.067	81.504	2.437	3,1%

3

Slagelse Kommune – Befolkningsprognose 2021-2034

Tabellen viser tydeligt at befolkningstilvæksten i Slagelse kommune ligger blandt de 26 – 42 årige og allerstørst blandt de 60 – 80 årige. Tilvæksten ligger altså hos småbørnsfamilier og pengestærke seniorer. Hvor mon børnefamilier og seniorer gerne vil bo? Alt informationsmateriale og alt historik viser, at netop disse to befolkningsgrupper ønsker at bo i parcelhuse eller rækkehuse, gerne med et nærmiljø, tæt på natur og indkøbsmuligheder – Ingemannsvej 17 er perfekt til den form for bebyggelse.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej, som er få meter fra Parkvej, kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Den naboretlige tålegrænse

En retspraksis, som også gælder for Slagelses Byråd

Begrebet "Den naboretlige tålegrænse" er en retsgrundsætning, som er udtryk for, at der er grænser for hvad man skal tåle af gener fra sine omgivelser. Det omfatter skyggegener, nabo indkigsgener og trafikgener mv. Retsgrundsætninger er skabt ud fra summen af de domme, der er afsagt om emnet. Og der er mange.

Et eksempel er "Blok 5"- en dom fra Fredensborg (UfR 2010.2311/2Ø). I denne sag blev kommunen pålagt en total nedrivning, da både lokalplanen og den naboretlige tålegrænse var overtrådt, på grund af højden på byggeriet. Kommunen blev idømt erstatningskrav kr. 8.000.000.

Et andet eksempel er Tvillinge Tårnet i Ikast (MAD2010.968) - her vedtog kommunen en lokalplan om opførelse af etagebyggeri i bymidten. Byggeriet generede en beboelsesvilla på den modsatte side af skellet. Grundejeren blev i denne sag tilkendt fuld erstatning for skyggekast. Omkring denne sag bør det bemærkes, at der var tale om en enkelt bolig. Omkring byggeriet på Ingemannsvej 17, vil det være et helt kvarter, som bliver berørt af skyggekast, nabo indkig og den manglende arkitektoniske samhørighed.

Disse eksempler viser, at der ved de danske domstole er retspraksis for at straffe for netop denne form for generende naboer, som overtræder den naboretlige tålegrænse. Vi har ingen interesse i at denne sag skal ende ved de danske domstole og håber naturligvis, at Slagelse kommune har samme interesse.



Befolkningstilvækst contra etablerede byggeprojekter

Af kommunens boligprogram 2020 fremgår følgende oversigt:

BOLIGPROGRAM 2020 - 10

Samlet udbygning og fremskrivning

I nedenstående skema ses antallet af nye boliger etableret i perioden 2010-2019 og antallet af boliger fremskrevet i perioden 2020-2033 fordelt på skoledistrikter og boligtyper.

SKOLEDISTRIKT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	SUM Historik	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Sum prognose	Sum i alt
Antvorskov Skole	2	2	3	9	13	31	80	16	45	13	214	16	12	8	8	13	13	12	10	10	10	10	10	5	5	142	356
Baggesensskolen	26	10	5	8	4	3	4	27	25	2	114	14	36	20	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	136	250
Boeslunde Skole	0	1	1	3	0	0	0	0	0	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Brokskolen	6	2	2	2	0	25	1	5	4	2	49	0	10	13	16	19	17	19	16	8	6	7	5	7	5	147	196
Dalmose Skole	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Eggeslevmagle Skole	3	0	0	1	0	0	1	0	1	6	12	6	7	6	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	69	81
Flakkebjerg Skole	1	0	2	0	1	0	1	0	0	6	11	10	10	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	42
Hasleholmskolen	11	3	9	6	4	3	5	11	6	3	61	24	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	128	189
Hvilebjergskolen	3	3	0	1	1	0	0	0	0	1	9	0	16	3	3	3	5	3	5	3	5	3	5	1	2	57	66
Kirkeskovsskolen	1	0	2	1	1	0	0	0	0	2	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	10
Marieveangsskolen	12	13	24	9	12	10	22	22	28	50	202	34	162	44	35	35	35	35	7	2	2	2	2	2	2	399	601
Nymarksskolen	6	4	8	9	89	53	17	56	52	194	488	245	122	95	28	24	24	24	24	24	34	34	34	34	31	777	1.265
Omp Skole	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Skælskør Skole	9	8	0	23	0	3	6	8	10	5	72	1	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	56	128
Stillinge Skole	5	4	2	2	1	3	2	0	7	0	26	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0	19	45
Søndermarksskolen	5	1	0	1	5	1	83	25	0	4	125	22	18	18	153	3	3	3	3	3	3	3	1	1	1	233	358
Tårnby Skole	8	3	2	25	4	1	3	3	2	0	51	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	18	69
Vemmeløv Skole	10	2	2	1	20	3	3	0	5	15	61	8	5	4	4	2	3	3	4	4	6	6	6	6	6	67	128
Total	108	56	62	102	156	136	230	173	187	303	1.513	384	413	236	275	127	127	124	95	79	90	89	88	80	75	2.282	3.795
SKOLEDISTRIKT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	SUM Historik	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	Sum prognose	Sum i alt
Parcel	55	29	27	31	22	15	33	37	53	19		32	36	37	36	37	37	35	37	30	29	30	29	26	24	455	776
Række	16	9	14	23	29	5	11	30	39	176		147	128	86	38	43	43	42	39	30	32	30	25	20	20	723	1075
Etage	37	16	17	14	13	53	22	48	95	59		164	109	37	173	19	19	19	19	19	29	29	34	34	31	735	1109
Ungdomsbolig	0	0	0	0	0	0	154	33	0	49		41	140	76	28	28	28	28	0	0	0	0	0	0	0	369	605
Institution	0	0	0	32	88	59	8	25	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	212
Total	108	56	62	102	156	136	230	173	187	303		384	413	236	275	127	127	124	95	79	90	89	88	80	75	2.282	3.795

Som det fremgår af kommunens udbygnings- og fremskrivningsplan har Slagelse i 2034 bygget 3795 nye boliger.

Jf. kommunens egen befolkningsprognose vil Slagelse i samme periode have en befolkningstilvækst på 2.437 personer (se skema under punktet: Hvad siger de fremtidige statistikker?)

Vi vil altså i år 2034 have 1.358 for mange boliger i Slagelse...

HVAD siger andre offentlige instanser om byggeriet!



Anbefaling fra Museum Vestsjælland, dateret marts 2020 (fremsendt 24.03.2020)

Museumsinspektør, Nyere tid, Helle Ålsbøl og Museumsinspektør, Arkæologi Niels Hartmann har 24. marts 2020 anbefalet at villabebyggelse samt bryggeri bygningen (seminariet) langs Ingemannsvej 17 bevares.

Det fremgår bl.a. af anbefalingen at:

“Museum Vestsjælland anbefaler at villabebyggelse samt bryggeri bygning langs Ingemannsvej bevares. Villaerne giver gaden historisk liebhaver karakter, hvilket understreger beliggenheden mellem bykerne og Lystskov. Bryggeriets sidste tilbageværende bygning bør bevares, sådan at det er muligt at genfinde byens historie i gaderummet. Denne bygning har (som nogle af villaerne også) SAVE 4. Bygningen har både historiske og nationalromantiske træk og bør bruges som udgangspunkt for udbygning af lokalplan arealet.

Kommende byggeri bør ikke antage højere dimensioner, end hvad der genfindes i det omliggende byggeri, jf. gældende lokalplan. Dette for at fastholde karakteren af liebhaveri.

Det vil være attråværdigt med en tydelig bæredygtighedsdagsorden, så funktionsdygtige seminariebygninger genbruges i stedet for at blive revet ned.”

Ekspertter fra Museum Vestsjælland understreger her vigtigheden i, at de bevaringsværdige bygninger forbliver og at der bygges i 1½ plan som også beskrevet i den gældende lokalplan.



Ingemannsvej 17: Forsiden af bevaringsværdig bygning på Ingemannsvej – bevar den...

Hvad med administrationsbygningen på Ingemannsvej 17?

Nedenstående er et udpluk af alle de love, bestemmelser, retningslinjer og anbefalinger som Byrådet skal ignorere for at tilgodese en privat investors særinteresser:

På og omkring Ingemannsvej 17 findes der 12 bevaringsværdige bygninger. 1 af de bevaringsværdige bygninger ligger på selve grunden og skal jf. LEVA's planer nedrives.

Af Slagelse kommunes retningslinjer for bevaringsværdige bygninger fremgår følgende:

“Punkt 5.1.6 Nybyggeri i nærheden af bevaringsværdige bygninger skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i, og bør gives et nutidigt udtryk med respekt for den lokale byggeskik.”

Af Slagelse kommunes redegørelse for bevaringsværdige bygninger fremgår følgende:

“Bevaringsværdige bygninger har kvaliteter af regional eller lokal betydning, og ansvaret for disse ligger hos kommunen.

Bevaringsværdige bygninger kan være udpeget og omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller en byplanvedtægt. I nogle tilfælde kan en lokalplan eller byplanvedtægt også indeholde en bestemmelse om, at bevaringsværdige bygninger ikke må om- eller tilbygges uden tilladelse fra kommunen. Bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen, er ligeledes beskytte mod nedrivning.

Hvis kommunen giver tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning, skal Museum Vestsjælland underrettes...”

Det er dybt kritisabelt, hvis Slagelse kommune tilsidesætter alle retningslinjer og ikke påskønner, at der i netop Ingemannsvej området stadig findes 12 bevaringsværdige bygninger. Der er så få områder tilbage, hvor man kan nyde den gamle arkitektur, og hvor det lokalhistoriske udtryk stadig er bevaret. Det må ikke ødelægges af etageblokke midt i oasen.

Poulsbjergsøen – Beskyttet af Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse §3



Poulsbjergsøen, pas på den. Hjælp os med at bevare dette fine lille åndehul i byen

Jf. LEVA Ejendommens lokalplananmodning skal Poulsbjergsøen benyttes til regnvandshåndtering.

Poulsbjergsøen er beskyttet under §3 i Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse, det fremgår heraf:

“§3. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100m²”

Søen er beskyttet af lovgivningen og kan derfor ikke benyttes til regnvandshåndtering. Desuden er søen og det rekreative område omkring den, et lille åndehul i byen, hvor byens beboere nyder at samles og fodre ænder eller tage et hvil på bænken. Lad os bibeholde dette lille åndehul.

Lokalplan 86.

Slagelse byråd har vedtaget og tinglyst lokalplan 86 for området. Af lokalplanen fremgår følgende:

“Side 4, §15 rammerne afsnit B12. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. At området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. At bebyggelsesprocenten i områder B12 ved bebyggelse af et ubebygget areal under et, excl. Udlagte vejarealer, ikke fastsættes højere end 10 og ikke for hver enkelt ejendom fastsættes højere end 30.*
- c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etager.*
- d. At bebyggelsen placeres således, at de med grøn signatur viste arealer friholdes for bebyggelse.”*

“Side 6, afsnit 6, fremgår:

Poulsbjergsøen og opholdsarealet langs Parkvænget skal uændret anvendes til rekreative formål. Boligerne langs Ingemannsvej og Parkvej fastlægges uændret til boligformål. I forbindelse med nybyggeri eller ombygning må der ikke opføres mere end 1½ etage og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.”

“§6 Bebyggelsens omfang og placering:

- | | |
|------------------|---|
| <i>Punkt 6.4</i> | <i>Inde for område 1 må bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.</i> |
| <i>Punkt 6.5</i> | <i>Inde for område 2 må bebyggelse ikke opføres med mere end 1½ etage. §7 Bebyggelsens ydre fremtræden:</i> |
| <i>Punkt 7.2</i> | <i>Byrådet kan i øvrigt gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.”</i> |

Ovennævnte punkter er kun et udpluk af lokalplan nummer 86.

Som det fremgår af ovennævnte, er området belagt med mange begrænsninger og betingelser. Disse restriktive bestemmelser for området er jo netop det grundlag, som vi beboere har lagt til grund for vores køb og bibeholdelsen af vores ejendomme. Vi har haft fuld tillid til retssikkerheden og har naturligvis stillet på, at Slagelse kommune overholder de regler og bestemmelser, som byrådet selv har vedtaget. At Slagelse kommune nu ønsker at tilsidesætte det gældende retsgrundlag for at imødekomme nogle private investorer, er ikke bare trist og beklageligt – men direkte et angreb på retssikkerheden.

Lokalplan 160 samt bilag for lokalplan 160

Slagelse kommune har i den vedtagne lokalplan 160 lagt stor vægt på, at bymidten skal bevare sit oprindelige udtryk. Kommunen har netop her præciseret vigtigheden i, at der skal være en øget bevidsthed omkring by billedets kvalitet. Udsnit af lokalplan 160, skrevet med kursiv;

- “Side 3, afsnit 3 Baggrunden for lokalplaner, at Slagelse byråd ønsker at fastholde og forbedre det eksisterende købstadsmiljø i bymidten. Det er naturligt, at der sker ændringer, - men kvaliteterne må bevares. Ændringer må ske i harmoni med den enkelte bygning – og med gadebilledet som helhed.*
- “Side 5, afsnit 4 Ved ombygning og nyopførelse bør bygningshøjden afstemmes med gadens bredde, samt højden på omkringliggende bygninger.*
- “Side 5 nederst Ved renovering og nyopførelse bør det tilstræbes at indpasse tag formen efter de eksisterende forhold. Det er selvfølgelig muligt at lave flotte brud i husrækken, men det kræver en meget bevidst styring - en dygtig arkitekt.*

Igen bliver der indskærpet hvor vigtigt det er for bymidten at det arkitektoniske udtryk bevares i Slagelse.

- Side 6-7, afsnit 6 mv. Den varierende købstadsbebyggelse med de korte facadelængder på små grunde skal bevares. Der skal udarbejdes en oversigt over bevaringsværdige bygninger og anlæg samt retningslinjer, der sikrer, at facader føres tilbage til den oprindelige arkitektur...*
- Det er ikke kun de fredede bygninger, der er bevaringsværdige i Slagelse. Der er mange harmoniske randbebyggelser og værdifulde gårdmiljøer.*
- Der er stadig det krogede middelalderlige vejnet med de relativt korte facadelængder og med en harmonisk sammenhængende, men dog varieret randbebyggelse. Selvom ikke alle forhusene i sig selv er, hvad man traditionelt opfatter som bevaringsværdige, indgår de på harmonisk måde i husrækken og gadebilledet.*

At bygge store boligblokke er **ikke** at bevare de korte facadelængder. Det er **ikke** at bibeholde de harmoniske randbebyggelser og værdsætte bevaringsværdien i at gadebilledet er harmonisk, som lokalplanen jo netop bestræber.

- Side 9, afsnit 1 Indsatsen for at bevare byens miljøværdier kan kun ske i et samarbejde mellem beboere, forretningsdrivende og kommunen. En forudsætning herfor er øget information og vejledning.*

Kommunen har netop her beskrevet, hvor vigtigt det er at vi alle, beboere, erhvervsdrivende og kommunen samarbejder for at finde de bedste løsninger for vores område. Lad os derfor samarbejde om en løsning for beboerne og ikke blive forblændet af profittænkning og prestigeprojekter, som kun tilgodeser grådige pengemænd.

Lokalplan 1215 - fra September 2019 vedr. Parkvej 27 og 29



På denne adresse har anden bygherre ønsket at opføre 5 rækkehuse og har derfor fremsendt lokalplan anmodning til kommunen.

I september 2019 har formanden Jørgen Grüner for Miljø, Plan og Teknik indstillet til Byrådet at forslag til lokalplan 1215, Boligbebyggelse ved Parkvej vedtages. Ved gennemgang af denne indstilling fremgår det af udvalgets egen vurdering:

“De nye boliger kommer til at indgå i en eksisterende husrække langs Parkvej, hvor de tilpasses den eksisterende bebyggelses omfang og udseende... De nye boliger vurderes at appellerer til en bred befolkningsgruppe, der ønsker en mindre bolig, centralt i Slagelse, uden en stor have.”

Som det fremgår af Miljø, Plan og Teknikudvalgets egen vurdering, er det altså vigtigt at byggeriet tilpasses de eksisterende bebyggelser i omfang og udseende. Dette er et område som ligger få meter fra byggeriet Ingemannsvej 17, hvor det samme udvalg nu ikke ønsker at tage det samme hensyn.

Miljøvurderings screening af lokalplan 1215 og kommuneplantillæg nr. 30

I september 2019 udarbejder Slagelse kommune ovennævnte miljøvurdering af området. Af denne vurdering fremgår følgende:

Arkitektoniske arv, bevaringsværdige sammenhænge, bilag 39

“Lokalplanområdet ligger som en del af en husrække fra starten af 1900-tallet. Husene fremstår i 1½ til 2 etager i blank mur eller med pudset mur... Ny bebyggelse indpasses i eksisterende bebyggelse i materialer og omfang...”

Igen lægger udvalget vægt på, at byggeriet indpasses i eksisterende bebyggelse.

Samme vægt skal udvalget også lægge på byggeriet Ingemannsvej 17.

Af kommuneplantillæg nr. 30 har kommunen lagt vægt på, at der udlægges areal til parkering, det fremgår:

Side 7, afsnit 5.4 Parkering. Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m. Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Handicappladsen skal have en størrelse på mindst 4,5 x 8 m.

I forbindelse med bebyggelsen på Parkvej tillægger kommunen det stor værdi, at der til 5 beboelser bliver etableret 2 parkeringspladser pr. bolig ligesom det indskræpes, at der skal anlægges handicapparkeringer.

I forbindelse med byggeriet på Ingemannsvej, som er få meter fra Parkvej, kan bygherre ikke opfylde parkeringskravet med 2 parkeringspladser pr. bolig ved 116 boliger, ligesom der intet krav er til handicapparkering. Naturligvis skal byggeriet på Ingemannsvej overholde kommunens regler omkring etablering af parkeringspladser, og må derfor nedskalere deres antal af boliger.

Trafik og parkerings gener

LEVA Ejendomme vil bevilges dispensation for kommunens parkeringsregulativ, eller vil alternativt have opført et parkeringshus på grunden. Et parkeringshus som LEVA Ejendomme dog ikke vil finansiere.

Nej, der skal naturligvis ikke bygges et parkeringshus på en af de få smukke adresser i Slagelse.

Nej, LEVA Ejendomme skal naturligvis ikke have dispensation for parkeringsregulativet. De skal overholde samme regler som alle andre bygherrer i Slagelse kommune.

Nabolaget omkring Ingemannsvej 17 har siden Seminariet blev opført haft store problemer med parkeringsgener. På grund af alt for få parkeringspladser ved Seminariet, har nabolaget været plaget af biler, som blev parkeret på samtlige veje omkring Seminariet (Parkvænget, Fredensgade). Hele nabolaget har ligeledes være plaget af meget tæt trafik mandag til fredag, morgen til aften. En trafik, som disse villakvarterer slet ikke er konstrueret til.

Der er utallige gange gjort opmærksom på disse problemer til kommunens Miljø- Plan og Teknik udvalg, uden resultat. Udvalget har dog i flere omgange, og til flere forskellige naboer, heldigvis kunne henvise til, at problemet løser sig selv når Seminariet lukker.

Slagelse kommune
Teknisk Forvaltning
Rådhuset
4200 Slagelse

07.04.1998

Vedr. Nabohøring Matr. 178 cf Slagelse Bygrunde, Ingemannsvej 17, sag nr. 1998.0022.

Jeg vil på det kraftigste protestere mod det påtænkte byggeri af følgende grunde.

- 1) Hverken jeg eller min nu afdøde mand har på noget tidspunkt givet nogen form for tilsagn til omtalte byggeri, tværtimod har jeg i vidners nærvær meddelt Seminariet, at jeg ikke ønsker, det nævnte byggeri.
Ansøgningen af 9 januar til forvaltningen bygger således på et forkert grundlag.
Seminariet har også forespurgt om eventuelt køb af min ejendom.
Jeg har gennem min søn [redacted] meddelt Seminariet, at jeg ikke er interesseret i dette.
- 2) Mange beboer i Parkvænget, undertegnede inkl. indbefattet mener, at grunden i forvejen er voldsomt overbebygget, med deraf følgende parkeringsbesvær for gadens beboer og skolens elever. Man har gang på gang protesteret mod dette uden at blive taget alvorligt. Jeg vil ikke lægge mig ud med beboerne her på gaden ved at give et tilsagn til yderligere byggeri. Jeg så hellere, at hvis man har for meget jord, man så brugte denne til parkeringsplads.
- 3) Jeg mener, at byggeriet vil forringe min ejendom i en eventuel salgssituation.
- 4) I øvrigt mener jeg ved at have studeret gamle kort at en strimmel på fra 20cm til 1 meter bag garagerne tilhører mig.

Med håbet om at min protest bliver taget alvorligt

Med venlig hilsen



Byggesag lb. nr. 1998.0022

Trafik og parkerings gener

Miljø- Plan og Teknik udvalget har bl.a. skrevet til vores nabo 4. april 2018:

I henhold til den indgået aftale på mødet med borgmesteren den 4. april 2018, har Erhvervs- og Teknikudvalget d. 4 juni drøftet parkeringssituationen på Parkvænget.

Udvalget har forståelse for jeres frustration over parkeringssituationen. Vi har forsøgt flere initiativer henover årene for at afhjælpe parkeringsproblemet. Men vi må erkende, at der ikke er nogen gode løsninger på den korte bane. Som du er bekendt flytter Professionshøjskolen Absalon til Campus ved Slagelse station i starten af 2021. Når dette er sket, har vi en klar forventning om, at der vil være mindre pres i forhold til parkeringen på Parkvænget og Fredensgade end situationen er i dag.

Kommunen har drøftet Jeres forslag om at lave en forsøgsordning med parkering forbudt mellem 9 og 16 med Politiet. Meldingen fra Politiet er, at de ikke har lovhjemmel til at administrere en sådan særordning. Afledt heraf har vi været i kontakt med Vejdirektoratet i forhold til etablering af kommunal parkeringskontrol på enkelte udvalgte kommuneveje. Vejdirektoratet kunne ikke umiddelbart give et svar på dette spørgsmål. Vi er derfor ikke afklaret omkring det forhold, om der kan etableres en begrænset kommunal parkeringskontrol. Udvalget har ikke ønsket at gå videre med en undersøgelse af denne løsning.

Til din orientering er udvalgsagen med bilag vedhæftet denne mail.

Vi skal beklage det ikke umiddelbart er muligt at efterkomme Jeres ønske om etablering af en prøveordning for beboerparkering, og vi håber på at I vil have tålmodighed med forholdene frem til situationen ændres.

Venlig hilsen

Flemming Kortsen, Centerchef, Center for Teknik og Miljø

Centerchefen minder altså til tålmodighed, med henvisning til, at problemet løser sig når Seminariet flytter.

-----00-----

En anden af vores naboer har også bedt udvalget om hjælp med parkeringsgenerne. Her modtages dette svar:

Emne: SV: Ansøgning om tilladelse til privat parkeringsvagt på privat fællesskab

Hej

Jeg har haft gang i en nærmere undersøgelse af mulighed for benyttelse af privat parkeringsfirma.

Desværre har jeg ikke fundet frem til om der findes andre private fællesveje i andre kommuner, som benytter sig af parkeringsregulering ved hjælp af et privat parkeringsfirma.

Dette skal ikke forhindre jer i at ansøge om ovennævnte. Jeg har dog brug for en mere uddybende forklaring og beskrivelse end det du skriver i din mail af 19. december 2019.

Jeg har brug for at vide mere om placering af de markerede p-båse, skiltning, accept fra alle beboerne på vejen, beskrivelse af problemet mm.

Jeg kan dog ikke på forhånd garantere en godkendelse af benyttelse af privat parkeringsfirma.

Spørgsmålet er, om det er en god ide at starte en proces op med udarbejdelse af projektbeskrivelse, ansøgning til Kommunen, evt. entrering med privat p-firma osv., da p-problemet med stor sandsynligvis løser sig selv om ca. 2 år.

Professionshøjskolen flytter i slutningen af 2020 til lokaler ved Campus (Slagelse Station) og området er allerede købt af et firma, som med stor sandsynlighed vil opføre forskellige typer af privatboliger. Der findes en parkeringsstrategi, der beskriver, hvor mange p-pladser der minimum skal etableres pr. bolig.

Jeg har vedhæftet selve parkeringsnormen.

Venlig hilsen

Myndighedsmedarbejder

Trafik og parkerings gener

Som det fremgår af kommunens svar, er forvaltningen igen helt overbevist om at trafik- og parkeringsproblemerne løser sig, så snart Seminariet flytter fra adressen.

Det var alle os i naboområdet også overbevist om, altså at problemet ville løse sig med den nye beboelse, som skulle opføres på Ingemannsvej. Desværre er det ikke LEVA Ejendommens plan. LEVA vil, med hjælp fra kommunen, nemlig bygge så mange beboelser (116) stk., at de ikke samtidig kan overholde Kommunens Parkeringsregulativ. Parkeringsregulativet kræver at der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig i etageboliger. 116 boliger kræver altså 174 parkeringspladser.

Der er slet ikke plads til 174 parkeringspladser på grunden. LEVA Ejendomme vil derfor have dispensation for parkeringskravet – eller alternativt have nogen til at bygge et parkeringshus i flere etager på grunden.

Det er et brutalt overgreb, hvis der gives tilladelse til at bygge et parkeringshus i dette både historisk og arkitektonisk interessante område. Løsningen må findes i langt mindre boliger i lav, tæt bebyggelse, nemlig rækkehuse med egne parkeringspladser.

Bygherre LEVA Ejendomme:

LEVA Ejendomme køber området Ingemannsvej 17 matrikel 178cf i 2017. På købstidspunktet har bygherre været fuld bekendt med de gældende lokalplaner for området.

Hvis LEVA Ejendomme ikke mente at lokalplanerne passede i deres byggestrategi, er det naturligvis ikke lokalplanen som skal ændres, men LEVA Ejendommens byggestrategi som må tilrettes.

Desuden har LEVA Ejendomme, som alle andre, haft mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med høringen omkring Masterplan 2017. LEVA Ejendomme har på intet tidspunkt officielt gjort indsigelser mod planen, hvilket implicit må betyde, at de var enige.

LEVA Ejendomme har tilbage i 2017 fået Totalrådgiver/Arkitekt Krydsrum A/S til at udarbejde et konkurrenceforslag; Søkvarteret. <http://krydsrum.dk/projekter/soekvarteret/>

Dette projekt er også angivet i et dokument som LEVA Ejendomme i 2017, 20 dage efter deres køb af ejendommen, tilbagetrækker og beder om ikke at være i kommunens hvidbog.

Af Krydsrum's beskrivelse fremgår:

Krydsrum konkurrenceforslag udnytter på en meget omkostningseffektiv måde grundens og de eksisterende bygningers potentialer. På området mod søen og med kik til Skt. Mikkel's kirketårn udlægges 30 stk. 2 plans rækkehuse i et landskabeligt forløb med legegader og grønne strøg. Boligerne har en lav byggeomkostning og er baseret på lokal byggeskik.

De eksisterende skolebygninger transformeres til bolig i det omfang det kan lade sig gøre ved indsættelse af dæk, opdelinger og skæring af vindueshuller. Den gamle kantine bruges til fælleslokale for områdets beboere: Et aktiv der via en marginalt forhøjet husleje sikrer ekstra funktionaliteter såsom storkøkken, festlokale, biograf, værksted etc. Imellem husene findes gader, plads og stræder som samler området som en lille landsby i byen.

Krydsrums forslag til LEVA Ejendomme er jo netop den løsning som lokalplan nummer 86 indbyder til. Hvorfor LEVA Ejendomme pludselig skifter retning og nu ønsker at bygge højt, frem for at følge forslaget fra Krydsrum må alene bunde i grådighed og profittænkning.

LEVA Ejendomme har via tinglyst skøde betalt 17 mill. kr. for ejendommen, som iht. offentligt grundværdi er 34 mill. kr.

Derudover er de opsatte pavilloner midlertidige!! - og skulle have været taget ned 31-7-2017. Dvs. at bygherre har en god lejeindtægt fra seminariet samt pavilloner som vi dog ikke kender værdien af, men formoder må bidrage positivt til egenkapitalen i LEVA Ejendomme.



Forslag til en landsby i byen – Sø kvarteret. En smuk helhedsløsning som passer perfekt til området, bymidten og Kommuneplan 2017

Date: Fri, 15 Sep 2017 13:42:58 +0000

Subject: SV: Aftale om at se bort fra høringssvar vedr. Ingemannsvej 17

Tak for din mail.

Jeg bekræfter hermed, at jeres bemærkning og forslag til Kommuneplan 2017 vedrørende Ingemannsvej 17, Slagelse pilles ud af hvidbogen og offentliggøres ikke.

Med venlig hilsen

Moritz Faloota

Byplanlægger

LEVA Ejendomme

Det fremgår af bemærkninger til Kommuneplan 2017, fremsendt af Skel.dk landinspektører på vegne af LEVA Ejendomme, at:

RAMMEBESTEMMELSER

Med hensyn til selve rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017 er ejer forundret over de meget restriktive bestemmelser som er med i forslaget for så vidt angår bebyggelsesprocent, etageantal og højder. Forslaget stemmer på ingen måde overens med de foreløbige udmeldinger som er fremsat ved møder med Kommunen forud for købet af ejendommen. Bestemmelserne stemmer heller ikke overens med den nuværende bebyggelse på ejendommen.

Området er i dag planlagt til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 50 og max. etageantal på 2. I forslaget til kommuneplan 2017 er bebyggelsesprocenten nedjusteret til 40 og max. etageantal fastsat 1 ½ etage. Dette er ikke i overensstemmelse med det projekt for ejendommen som er under udarbejdelse.

Som det fremgår af ovenstående, mener LEVA Ejendomme ikke, at Kommuneplan 2017 stemmer overens med det, de er blevet lovet forud for købet af Ejendommen.

Hvad mon LEVA Ejendomme er blevet lovet og af hvem?

Men som det fremgår af nedenstående mailkorrespondance, er der måske alligevel nogen, som er gået ud over deres beføjelser.

Se nedenstående mail dateret i december 2019, mellem følgende personer:

- Henrik Vestergaard, EVbolig (LEVA ejendomme)
- Michael Thomsen, Skel.dk (landinspektør som arbejder for LEVA Ejendomme)
- Christian Kromann Nielsen, (landinspektør som arbejder for LEVA Ejendomme)
- Darrin Bayliss, Afdelingsleder, Slagelse kommune, Center for Miljø, Plan og Teknik

Fra: Darrin Bayliss <darrb@slagelse.dk>
Sendt: 20. december 2019 13:29
Til: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>
Cc: Michael Thomsen <mt@skel.dk>; Henrik Vestergaard <Henrik@evbolig.dk>
Emne: SV: Parkeringsforhold Ingemannsvej

Hej Christian.

Tak for det sendte. Det var ikke helt det, vi havde håbet på; som du selv er inde på, går det udover de fælles friarealer.

Det er modtaget, at I mener kommunens parkeringsnorm på 1,5 p-pladser per bolig er for høj. Parkeringsnormen er dog det er derfor grundlaget for vores administration.

Men vi er meget løsningsorienteret – derfor vil vi gerne fremlægge **bygherrens forslag** fra vores sidste møde. Det drejer sig om 1,5 pladser per bolig jf. parkeringsnorm, men anlæg af 1 per bolig med mulighed for en dæk løsning mod øst, hvis der er behov for flere.

Vi ser frem til at arbejde videre med sagen i det nye år.

Venlig hilsen

Darrin Bayliss

Afdelingsleder

Center for Miljø, Plan og Teknik

Fra: Darrin Bayliss <darrb@slagelse.dk>
Sendt: 7. januar 2020 13:25
Til: Christian Kromann Nielsen <ckn@skel.dk>
Cc: Michael Thomsen <mt@skel.dk>; Henrik Vestergaard <Henrik@evbolig.dk>
Emne: SV: Parkeringsforhold Ingemannsvej

Absolut – jeg går ud fra, det er en realistisk løsning.
Det bør også fremgå af projektbeskrivelsen/anmodningsskemaet.

Vi har frist for udvalgets februar møde allerede nu på fredag.

Godt nytår!

Venlig hilsen

Darrin Bayliss

Afdelingsleder
Center for Miljø, Plan og Teknik



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



Direkte telefon : 58 57 92 09
Mobil telefon : 29 82 43 09
EAN : 5798007391850

Her opfordres i en gradbøjning, byggeplanerne som er i konflikt med samtlige af kommunens retningslinjer, nemlig:

- Lokalplan 86
- Parkeringsregulativet
- Naturbeskyttelses loven
- Masterplan 2017 for Slagelse kommune
- Kommunens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger

For bare at nævne nogle enkelte.

Det menneskelige aspekt:

Etagebyggeri contra lavt byggede rækkehuse

Etagebyggeri tiltrækker især unge mennesker og enlige forsørgere. Det er desværre et faktum, at flere unge mennesker betyder uro. Slagelse Kommune har allerede nu store udfordringer med de unge, som opholder sig i parkanlægget med høj musik, druk og affald.

Lavt byggede rækkehuse tiltrækker pengestærke 30 til 45+ beboere som nyder at vedligeholde og passe deres haver og være aktive i lokalområdet. (se bare på Naverhaven og Fruegade).

Unge mennesker er på uddannelse i dagtimerne, og er derfor ikke at finde i bymidten, desuden handler størstedelen af de unge på nettet.

Modne beboere derimod, de gør bymidten levende i dagtimerne, de holder liv i vores butikker, for de handler lokalt. Bymidten er perfekt for modne mennesker, de kan blive i boligerne til og når de bliver ældre. Når de ikke kan køre bil, vil de stadig selv kunne handle, komme til frisør, tandlæge, motion og benytte udbuddet af sociale arrangementer som foredrag mv.

(det kan undres at mange ældre mennesker vælger at bo f.eks. Ibihaven på Elmesvinget, hvor der er relativt langt på gåben til nærmeste indkøbsmulighed)

At bebyggelsesplanerne for Ingemannsvej indeholder både ungdomsboliger og seniorboliger er en skrivebordsillusion. Der findes ingen fællesnævner for disse to gruppers interesser. Det giver ingen mening at sammensætte disse to borgergrupper, det kan give anledning til konflikter.

De unge 17 – 25 årige vil naturligvis gerne feste. Desuden er de endnu ikke nået en alder, hvor de værdsætter skønhed og orden – det kommer senere. De unge ønsker at være tæt på uddannelsesstedet, og de ønsker at bo billigt. De midaldrende ønsker derimod fred og ro.

Hvis der skal findes en fællesnævner, så findes den mellem børnefamilier og de midaldrende, de ønsker at bo sammen. Så når der planlægges ungdomsboliger og seniorboliger i samme bebyggelse, så er det mere et udtryk for optimering af bygningerne (og hermed forrentningen af investeringen), end det er et udtryk for medmenneskelig omtanke.

3.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: vedr.: Lokalplanforslag 1236 - Indsigelser og Indlæg
Dato: 17. januar 2025 20:00:50
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[image003.png](#)
[Lokalplan 1236 Bemærkninger 2.docx](#)

Hermed fremsendes ovennævnte Indsigelse og indlæg til lokalplanforslag 1236 som vedhæftet fil.

Venlig hilsen [REDACTED]

Til,
Slagelse Kommune, Plan
Dahls vej 3,
4220 Korsør
Plan@slagelse.dk

Indsigelser eller kommentarer til Lokalplanforslag 1236 Seminariegrunden



Lokalplan 1236 – Seminariegrunden.

Indsigelser og Indlæg.

Ad Bygninger:

5 etager. 19,5 m. eks. værn for tagterrasse, Dette rykket 1 m. ind. Dvs. at bygherre KAN anlægge en terrasse med udsigt og hele området 360 gr.!

Eksklusiv evt. tekniske installationer som jo ikke beregnes som en del af etagehøjden! KAN vi regne med ca. 25 m. i alt?

Vedrørende tagkonstruktion: Iflg. Forslaget skal den højeste bygning være maximalt 20m men KAN godt være mindre. Andre bygninger med 2.1/2 etage. På dem skal der være et skrå tag. Hvad KAN den maximale højde blive for dem?

Facader: Det samlede bygningsindtryk lyder spændende idet der er mange KAN måder dette KAN laves på. Mon ikke det KAN blive det lettest mulige og KAN det ikke være et SKAL på den smukkeste og mest bæredygtige mådemåde?

Bygning: (Mod søen B1 og B2) Disse bygningers nære placering af eksisterende bolig vil komme så tæt på Parkvænget 8, at beboere ikke vil kunne have andet end mur at kigge på og vil ligge i skygge i en væsentlig tid om dagen, uanset årstid og klokkeslæt. Man har i tidligere lokalplanforslag fået det rykket, så det blev acceptabelt, men er nu genfremsat. Det må være muligt at rykke B1 og B2 og i stedet få parkeringsarealerne til anden side. Som forslaget er nu vil det uagtet skyggevirkningsmodel, genere parkvænget 8 uhensigtsmæssigt meget.

Ad Lejlighedsareal:

(7.5)

Lejlighederne skal opføres i varierede størrelser og boligernes gennemsnitsareal skal være mindst 83 m².)

Det vil sige af varierende størrelser. Der er ikke afsat minimumsbegrænsninger. DVS bygherre i princippet kan bygge penthouselejligheder på 400 m² og resten på m²?? op til ca. 500 lejligheder som antallet er omtalt? Der bør sættes en nedre grænse for størrelsen af den enkelte lejlighed af grunde, som ikke behøves at nævnes her.



Adgangsveje:

Ændres Parkvænget og Fredensgades status som C vej til B vej? Der tænkes på vedligeholdelse, snerydning, adgangsbetingelser for renovation og redningskøretøjer? Dette vil givet have indvirkning på kommunens vedligeholdelses budget

Parkering:

1. Der er fastsat kvote for 0,8 pr. bolig.
At antallet af p. pladser synes for lille allerede fra begyndelsen skyldes bl.a. de befolkningsgrupper man ønsker at tiltrække, nemlig en varieret, bred middelklasse med forskellige arbejdskompetencer; også studerende har egen bil! Denne befolkningsgruppe kræver mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Det er meget få, der kan opretholde et arbejde eller studium uden eget transportmiddel. Slagelse kommune er også en pendler-by.
2. Under hvilke omstændigheder vil og KAN kommunen forlange de 0,4 parkeringspladser etableret af bygherre.? Hvis svaret er "*når kommunen finder det formålstjenligt af hensyn til*" gøres opmærksom på de problemstillinger der opstod ved seminariets brug. På trods af henstillinger; brug af p-plads ved Slagelse Hallen, brug af nærmeste område ved sygehuset, medfødte, det alligevel massive parkeringsproblemer på vejene omkring institutionen. Der blev indført parkeringsforbud i den ene side af vejen og tidsbegrænsning i den anden. Dette i øvrigt til stor gene for de som ikke kan etablere parkering på egen parcel.
3. At vejadgangen til området via Parkvænget og Fredensgade meget hurtigt KAN blive indsnævret til gene for renovation; rednings og ambulance kørsel og de tilstødende parceller er således uomtvisteligt.
4. Der ses ikke krav om anlæg af ladepladser for el-biler i byggefasen. Hvorfor ikke?
Skal en ejerforening/Nordlys/Clever etablere dette efterfølgende?
Slagelse kommune vil gerne være så fremtidsrettet og grøn som muligt. Ville det så ikke være et rimeligt grønt krav?



Offentlig Transport.:

Rettelse: Den offentlige transport foregår via Parkvej og ikke Parkvænget som beskrevet.

Overfladevand/ Kloakvand:

Der er ikke planlagt separering af regnvand og kloakvand i Slagelse kommune. Nuvel. Men jeg undrer mig over at der ikke skal gøres klar til dette ved nybyggerier af en størrelse på 8.028 m².

Det siges, at myndigheden for kloak –og spildevand har godkendt de planer der foreligger for selve lokalplansområdet.

Har samme myndighed undersøgt og sagligt vurderet om de eksisterende omgivende kloakanlæg KAN håndtere det ekstra pres **500 boliger** vil give.?

Det eksisterende kloaksystem vil blive presset pga. de større regnmængder, der forekommer, og som ikke bliver mindre i fremtiden. Kloaksystemets er af ældre dato i området ikke at forglemme, og vedligeholdelse!

Området omkring Ingemanns vej, Parkvej, Parkvænget og Fredensgade har i de senere år været plaget af problemer med stigende pres på og fra kloakker. Derfor har man i mange tilfælde måtte ty til at etablere højvandslukke på private parceller fordi de eksisterende kloakker ikke kan klare presset, og det er ikke kun ved spidsbelastninger, hvor det er særlig galt. Højvandslukke er løsning for den enkelte ikke for kloaksystemet.

2l/s/ha inden overfladevand må udledes til spildevandsledninger. Kan nuværende spildevandsnet klare det øgede pres, eller KAN det ende i min kælder for enden af Parkvænget?

At kloakker er en kommunal opgave uden for parcellen er uomtvisteligt. Men er kommunen klar til at håndtere denne udfordring?

2 l/s/ha. inden det må udledes til kloaknettet, som KAN betegnes som spildevandskloak i denne sammenhæng. KAN kloaknettet klare dette pres? Eller KAN det ende i min kælder ved skybrud og mere regnfuldt vejrlig?



Grundvand:

Vi ved at grundvandet i området står meget højt, højere end det nogensinde har stået. Grundvandet vil kunne gå andre veje og da det omliggende terræn dels er gammel mose og mange steder lerjord, er det begrænset hvor meget mere området kan opsuge, selvom der anlægges regnvandsfaskiner og andre LAR muligheder. Vi ved også, der ligger en del vandårer i området. Bliver de "forstyrret" og finder andre veje p.a. byggeriet?

Ad Servitutter:

Det er uklart for mig om servitut/deklaration for beskyttelsesrum skal opretholdes eller slettes. Jeg vil anbefale, at man bibeholder kravet om opførelse af beskyttelsesrum for ejendomskomplekset, set i lyset af den globale udvikling.

Afsluttende bemærkninger:

Der er utrolig mange "KAN" bemærkninger i dette lokalplansforslag. Hvad hvis det ikke "KAN" lade sig gøre, f.eks. at bruge de eksisterende bygninger i de i lokalplanforsalgets foreslåede muligheder.

Nuvel, et lokalplansforslag er et forslag, men må også gerne indeholde nogle flere "SKAL" bemærkninger; som lille eksempel kunne nævnes, at adgangsvejene ikke trafikalt må genere de omliggende parceller hverken med indsigt, lys-eller trafikpåvirkning.

Et hjertesuk: At nuværende projekt synes at være mindste fællesnævner og at 5 etager ikke er indpasset i det omliggende bygningskvarter, er åbenlyst. Man kan diskutere bygnings arkitektur; dets udseende, muligheder og effektivitet. Kunne man dog ikke i Slagelse kommune opfordre til, at byggerier af den størrelse og i det omfang, på et af Slagelse kommunes bedst beliggende dele af midtbyen, skulle have et nyt positivt, grønt udtryk som kunne blive et vartegn og særkende for kommune og arkitekter. Andre kommuner har gjort det. Slagelse kommune, Leva og dennes samarbejdspartner kan også, hvis der er politisk og administrativ vilje til det.

Venlig hilsen



4.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Indsigelser - Lokalplan 1236
Dato: 20. januar 2025 11:55:15
Vedhæftede filer: [Indsigelse mod lokalplan 1236 - Slagelse.pdf](#)
[Bilag 1.pdf](#)

Til Else-Marie Hedegaard Jensen,

Tak for muligheden for indsigelser mod Lokalplan 1236.
De er i vedhæftede.

Håber de når igennem til de rigtige, takker.

[REDACTED]

Til:

Teknik, Plan og Erhverv

Byudvikling og Plan

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Slagelse, 20. januar 2025

Høring / Indsigelse mod Forslag til Lokalplan 1236

I efteråret 2019 købte jeg ejendommen Parkvænget 11, stuen. Købet skete efter at have læst lokalplan 86. Jeg vidste på købstidspunktet, at Absalon skulle flytte ud af de nuværende lokaler på Ingemannsvej 17, og var derfor opmærksom på mulige konsekvenserne heraf i forbindelse med købet. Derfor var Lokalplan 86 interessant, som Slagelse Byråd havde vedtaget for området. I lokalplanen fremgår følgende:

“Side 4, §15 rammerne afsnit B12. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. At området anvendes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

b. At bebyggelsesprocenten i områder B12 ved bebyggelse af et ubebygget areal under et, excl. Udlagte vejarealer, ikke fastsættes højere end 10 og ikke for hver enkelt ejendom fastsættes højere end 30.

c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etager.

d. At bebyggelsen placeres således, at de med grøn signatur viste arealer friholdes for bebyggelse.”

Ovenstående plan var betryggende for fremtiden, og med viden og tryghed i ovenstående lokalplan købte jeg ejendommen og fik lov at låne pengene til købet i Danske Bank her i byen. Købet skete i den tro, at det var en god investering i fremtiden - i et godt område i Slagelse by.

Vi kan alle have forskellige holdninger til, hvad der vil være godt og pænt for området. Men en lokalplan, i dette tilfælde en meget specifik beskrevet og vedtaget lokalplan, fastsætter rammerne. Maksimalt 1½ etage og med en fastsat byggeprocent således, at en række personer, inkl. mig selv, som har taget deres livs største økonomiske beslutning på denne baggrund og for de flestes vedkommende gældsat sig markant på. Desværre har det vist sig at være en falsk tryghed. Hvorfor ønsker Slagelse Kommune nu at foretage så store ændringer til en allerede aftalt lokalplan?

Nu ligger Lokalplan 1236 i høring. Unægtelig ukendelig fra ovenstående indhold.

Forslag herfra til ændringer:

1) Vigtigt: At Parkvænget bliver spærret ved ind- & udkørsel til Parkvej (se bilag 1)

Det er meget voldsomt, at der fra kommunens side foreslås at føre så voldsom en daglig trafik ind på en lille villavej som Parkvænget, som på ingen er dimensioneret til det. Hertil, at der er et blindt sving på vejen, hvor der i forvejen er mange farlige situationer. Der bliver kørt stærkt, og svinget er blindt, og grundet parkerede biler mange steder (som må tænkes at blive forværret væsentligt) er svinget reelt ét sporet. Derfor er den klare opfordring herfra, også som plaster på såret for de meget omfattende ændringer i lokalplanen, at Parkvænget spærres ved Parkvej.

Indkørsel kan let ske via Smedegade/Fredensgade, som også er bedre dimensioneret til det end Parkvænget/Parkvej.

2) Reducering af antal af lejligheder

Jeg kan godt forstå, at bygherre ønsker at maksimere profitten ved at opføre så mange lejemål som muligt. Men det er stadig mere svært at forstå, hvorfor man ønsker fra Slagelses Kommunes side at lave et så stort etagebyggeri midt i et villakvarter, som trafikmæssigt på ingen måde er dimensioneret til det.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Bilag 1: Høring af Lokalplan 1236

Spærring af Parkvænget ved Parkvej.



5.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Indsigelse til Lokalplan 1236 - Etageboliger ved Parkvænget
Dato: 20. januar 2025 21:00:06
Vedhæftede filer: [Indsigelse til Lokalplan 1236. Etageboliger ved Parkvænget.pdf](#)

Til Slagelse Kommune afd. Plan

Vedhæftet er vores indsigelse mod byggeriget på Ingemannsvej 17.

Hilsen [REDACTED]

Indsigelse vedrørende byggehøjde, byggeprocent, beboelsesplacering samt parkeringsplads forhold på Ingemannsvej 17 (1.1B11), Slagelse

Til: Slagelse Kommune

Att.: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Vedr.: Indsigelse mod de nuværende rammebestemmelser for byggeri og parkeringsforhold på Ingemannsvej 17, Lokalplan 1236 Etageboliger ved Parkvænget.

Hvor er den rettidige omhug og den retfærdighed i forbindelse med kommunens forslag til Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget?

I kommunens forslag til Lokalplan 1236, er det lokalplanen der opfylder ønsket fra byggeherre og ikke omvendt.

Det ville under normale omstændigheder være lokalplanen der definerer rammerne, som én byggeherre så efterfølgende skal efterleve, og ikke som tilfældet er hér, hvor det er byggeherren der definerer rammerne og Slagelse Kommune via lokalplanen der så retter ind efter byggeherres ønsker. Denne proces som kommunen hér tillader er dybt kritisabel.

Det er med stor bekymring, at vi, som direkte berørte naboer og grundejere, er vidne til denne unfair proces i forhold til byggeprojektet på Ingemannsvej 17 (1.1B11). Vores bekymringer omfatter byggehøjden, byggeprocenten, beboelsesplaceringen samt de planlagte parkeringsforhold og støjgener.

Manglende hensyntagen til borgernes indsigelser

Det er dybt problematisk, at kommunen har valgt at imødekomme bygherres (Leva) ønsker ved at tillade et byggeri på op til fem etager i et område, der hovedsageligt er karakteriseret ved ældre villaer og lav bebyggelse. Denne beslutning virker uforståelig, især når borgernes indsigelser til kommuneplanen ikke er blevet taget til følge. Dette afspejles tydeligt i den aktuelle lokalplan, hvor kommunen fortsat ser ud til at favorisere den kendte bygherre ved at fastholde et højt byggeri, som primært tilgodeser bygherrens egne interesser og planer – planer, kommunen allerede er bekendt med.

Kommunens håndtering af denne sag afslører en skæv magtbalance, hvor borgere, der ofte repræsenterer enkeltpersoner eller familier, står over for en professionel bygherre med langt større ressourcer, bedre juridisk og teknisk indsigt samt betydelige økonomiske interesser. I sådanne sager bør kommunen have en forpligtelse til at beskytte borgernes interesser og sikre en retfærdig proces, hvor alle parter høres og behandles ligeværdigt. Det kan ikke være acceptabelt, at ansvaret overlades til parterne selv, som det fremgik af kommuneplanen. Kommunen bør aktivt varetage borgernes interesser og sikre en balanceret udvikling, der respekterer områdets eksisterende karakter og fællesskab.

Vores ønsker og forslag til ændringer

Vi ønsker, at boligbyggeriet på Ingemannsvej 17 tilpasses områdets eksisterende karakter og bebyggelse, der primært består af villaer og private boliger. Mere konkret foreslår vi følgende ændringer til de nuværende rammebestemmelser:

Byggehøjde og konsekvenser i lokalplan 1236.

- **Maksimal byggehøjde for delområde B5.** Det anbefales at fastsætte en maksimal byggehøjde på 4 etager for den centralt placerede bygning i delområde B5. Denne begrænsning vil skabe bedre harmoni mellem byggehøjderne på grunden- og det omkringliggende områder. En reduktion i byggehøjden udviser respekt over for det centrale boligområde og mindsker de indkigs gener, som området ellers vil opleve ved en højere bygning. Byggehøjden bør inkludere tekniske anlæg og installationer, som specificeret i afsnit 6.3, og holdes på niveau med 4 etager med fladt tag.
- **Tilpasning af byggehøjde i randzoner.** Byggehøjden i randzonerne bør tilpasses, så den ikke overstiger højden på de omkringliggende villaer. Dette skal måles fra bygningens højeste punkt, inklusive tekniske anlæg og installationer (jf. afsnit 6.3). En sådan tilpasning vil sikre visuel sammenhæng med de eksisterende bygninger og reducere de visuelle gener (indkig) for de nærmeste naboer.
- **Mangelfulde skyggeberegninger.** De fremlagte skyggeberegninger i forbindelse med høringen af lokalplan 1236 giver ikke et klart billede af de specifikke gener, som det foreslåede byggeri kan medføre. Beregningerne illustrerer alene en samlet situation, der omfatter både eksisterende område og foreslået bebyggelse. For at vurdere konsekvenserne mere præcist bør der udarbejdes en isoleret analyse af skyggepåvirkningen fra det nye byggeri.

Krav om fladt tag og fastsættelse af maksimal totalhøjde.

For at sikre, at de nye beboelsesejendomme integreres harmonisk i området, bør der stilles krav om flade tage og en maksimal totalhøjde, som tager hensyn til de omkringliggende bygninger og områdets karakter.

- **Flade tage for reduceret visuel dominans**
Det foreslås, at opførelsen af beboelsesejendomme kun tillades med flade tage for at begrænse bygningernes visuelle og fysiske dominans. Flade tage vil mindske højden og den visuelle påvirkning af de nye bygninger, hvilket bidrager til en mere balanceret bygningsmasse i området. Dette kræver en præcisering i afs. 8.6 i lokalplanen, så det tydeligt fremgår, at byggeri i byggefelt 5 skal udføres med fladt tag.
- **Maksimal totalhøjde for harmonisk integration**
Der bør fastsættes en maksimal totalhøjde, inklusive tekniske anlæg og installationer, som angivet i afs. 6.3 i lokalplanen. Denne højde bør ikke overstige højden på de eksisterende bygninger i området for at bevare balancen i det arkitektoniske udtryk.
Konkret foreslås det, at højden i randzonen begrænses til maksimalt to etager, hvilket harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse.

Disse krav vil sikre en skånsom integration af de nye bygninger og minimere påvirkningen på det omkringliggende miljø og naboejendomme.

Støj- og randzone på minimum 6 meter til naboskel.

For at reducere generne fra det planlagte beboelsesområde, der foreslås opført i henhold til lokalplanen, bør der indarbejdes en klar bestemmelse om en støj- og randzone. Denne zone skal sikre, at der skabes en buffer mod de omkringliggende naboer mod øst og nord.

- Det foreslås, at zonen fastlægges med en minimumsbredde på 6 meter, hvor der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, som kan medføre støj- og trafikgener. Dette inkluderer parkeringspladser, opholds- og fællesarealer samt beboelse.
- For at bevare områdets visuelle og akustiske kvalitet anbefales det, at randzonen udelukkende anvendes til lav beplantning, som samtidig understøtter et æstetisk grønt miljø og fungerer som en naturlig afskærmning mellem beboelsesområdet og de omkringliggende naboer. Denne tilgang vil bidrage til en hensynsfuld og bæredygtig integration af det nye beboelsesområde i det eksisterende miljø.

Opsætning af støjskærm for reduktion af støjgener fra tæt bebyggede områder.

- Som direkte nabo til det kommende byggeri ved Ingemannsvej 17 ønsker vi, at der etableres støjskærme langs skellet mellem dette område og de omkringliggende naboer mod nord og øst, herunder vores grund.

Formålet med opsætningen af støjskærme er at reducere de forventede støjgener fra den øgede trafik, som vil opstå i området. Dette omfatter blandt andet lyde fra smækken med bildøre samt motorstøj i forbindelse med start og acceleration af køretøjer. Vi anser støjskærme som en væsentlig foranstaltning for at sikre en højere livskvalitet og et bedre lydmiljø for de omkringliggende naboer.

Reducering af parkeringspladsens størrelse mod naboers skel.

For at minimere gener for de omkringliggende naboer og fremme en mere bæredygtig og hensynsfuld arealplanlægning foreslår vi følgende:

- **Reduktion af parkeringspladsens omfang ved skel.**
Det anbefales, at den del af parkeringspladsen, der grænser op til nabogrundene, reduceres mest muligt. Samtidig foreslås etablering af lav, tæt beplantning i skellet, som både kan fungere som en visuel barriere og bidrage til en dæmpning af støjniveauet.
- **Forebyggelse af støjgener og forstyrrelser.**
Parkeringspladser tæt på naboer kan medføre unødige støjgener, herunder lyde fra bildøre, motorer og trafik. Disse gener kan reduceres ved at indarbejde et grønt bælte mellem parkeringsarealet og naboerne. Dette skaber samtidig en æstetisk og miljømæssig forbedring.
- **Alternative løsninger for parkeringskapacitet**
De planlagte parkeringspladser mod øst bør om disponeres ved at udnytte det allerede udlagte parkeringsområde mod Ingemannsvej. Dette kan frigøre plads til etablering af et grønt bufferområde mod øst, der yderligere kan afhjælpe støjpåvirkningen og sikre bedre forhold for naboerne.

Ved at tage disse hensyn sikres en mere balanceret løsning, der tilgodeser både praktiske behov og naboernes trivsel.

Øget trafikbelastning på Parkvej.

Den planlagte udvidelse af boligområdet vil medføre en betydelig stigning i trafikken og yderligere belastning af Parkvej, der allerede er en belastet strækning.

For at afbøde de negative konsekvenser af den øgede trafik foreslår vi, at Slagelse Kommune implementerer følgende tiltag:

- **Hastighedsreduktion:** Indfør en hastighedsgrænse på 30 km/t på strækningen fra Smedegade til krydset mellem Ingemannsvej og Parkvej for at øge sikkerheden og reducere støjgener.
- **Støjreducerende vejbelægning:** Anlæg en ny vejbelægning med støjdæmpende egenskaber for at minimere gener fra køretøjer.

Disse tiltag vil ikke kun bidrage til en forbedret trafiksikkerhed for alle trafikanter, men også reducere de støjgener, som påvirker de omkringliggende beboere. Vi opfordrer Slagelse Kommune til at tage højde for disse forslag i planlægningen af infrastrukturen omkring Parkvej.

Opsummering

Vi opfordrer Slagelse Kommune til at udvise ansvarlighed og lytte til de indsigelser, som kommunen modtager fra lokalmiljøet vedrørende lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget.

Vores ønsker og forslag sigter mod at skabe et harmonisk og afbalanceret boligmiljø til glæde for alle parter – både nuværende og fremtidige beboere på Parkvej, Parkvænget og Ingemannsvej. Vi opfordrer derfor kommunen til at sikre, at hensynet til områdets karakter, borgernes trivsel og et sundt miljø vægtes højere end de kortsigtede økonomiske interesser.

Vi ser frem til en imødekommende behandling af denne indsigelse og håber, at Slagelse Kommune vil tage de nævnte forhold alvorligt.

I forbindelse med kommunens behandling og vurdering af de indkomne indsigelser til lokalplan 1236 bør der tages højde for en væsentlig forvaltningsretlig problemstilling. Det er relevant at bemærke, at bygherren (Leva) allerede har erhvervet ejerskab til mere end fem boliger i lokalområdet, herunder flere ejendomme, som direkte grænser op til Ingemannsvej 17 – det område, som lokalplanen omhandler.

Denne disposition kan have en væsentlig betydning for vægten og repræsentativiteten af de indkomne indsigelser. Som ejer af disse ejendomme har bygherren mulighed for at undlade at fremføre indsigelser fra disse adresser, hvilket kan resultere i, at det samlede antal indsigelser fremstår lavere end det faktiske niveau af modstand blandt de berørte naboer. Dette kan potentielt forvride billedet af borgernes reelle interesser og deres retligt beskyttede forventninger til områdets karakter.

I henhold til forvaltningslovens principper om saglighed og proportionalitet bør kommunen sikre, at denne kontekst bliver inddraget i vurderingen af de indkomne indsigelser. En beslutning baseret på et ufuldstændigt

eller forvansket grundlag risikerer ikke blot at være juridisk problematisk, men kan også stride imod god forvaltningsskik og princippet om partshøring.

Det er derfor afgørende, at kommunen anlægger en helhedsorienteret vurdering af de fremsatte indsigelser og tager højde for, at bygherrens ejerskabsstruktur potentielt kan have påvirket det samlede antal og indhold af de indkomne bemærkninger. Dette vil være i overensstemmelse med god forvaltningsskik og sikre en retvisende og saglig behandling af sagen.

Med venlig hilsen

[Redacted signature block]

6.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Cc: [Anne Bjergvang; Stine Søgaard](#)
Emne: Indsigelse mod lokalplansforslag LP 1236
Dato: 20. januar 2025 22:33:55
Vedhæftede filer: [Indsigelse mod lokalplansforslag 1236.pdf](#)

Hej Plan

Hermed vores indsigelse mod lokalplansforslag 1236 boliger på Parkvænget

(Ingemansvej 17 / Seminariegrunden / vores baghave
mange navne om samme sted...

Mange venlige hilsener

[REDACTED]

**Indsigelse mod Lokalplanforslag 1236 - Etageboliger ved Parkvænget,
Slagelse** matrikel 178cf, i høring indtil 24-01-2025, vedtaget af byrådet i november 2024.

Som en start på dette dokument vil vi glæde os over at Leva Ejendomme er begyndt at lege med tanken om at genbruge den eksisterende bygningsmasse/placering som udgangspunkt for et nyt projekt, men seminariet er allerede nu i stærkt forfald og nok af økonomiske grunde bliver ved med at være sådan til lokalplanen godkendes.

Skal vi lige huske på at Leva ejendomme i sin tid overtog grunden med de servitutter tilknyttet og havde en plan som de straks trækker tilbage og som i dag havde været en oase hvis det projekt havde været gennemført.

OBS: Havde projektet været rækkehuse eller andet under 9 meter byggehøjde, havde denne indsigelse ikke fundet sted.

Vi omkringboende skal leve med følgerne af vedtagelse af lokalplan 1236 i sin nuværende form der vil give:

- Skygge fra bygninger
- Manglende sollys grundet høje bygninger/etager med høj rejsning der ikke passer i området
- Indkigsgener fra beboere
- Reflektioner og genskær i vinduer, reflektioner fra solceller mv.
- Ejendomsværdi tab som evt. følger af et dårligt placeret byggeri eller ydre påvirkninger.
- Pilotering og/eller udføres tunge arbejder/kran og lastbiltrafik som vil kunne påvirke de omkringliggende ejendommers fundamenter, dvs. vores huse vi bor og lever i.
- En randzone på 4 meter bliver til en randzone på 2 meter mod Parkvej.
- Manglende parkeringspladser undervejs i byggeriet og efterfølgende manglende parkeringspladser som er brugt af byggeriets nye indflyttere samt deres gæster.

Der mangler bedre indblik i:

- Kloakeringsforhold som ikke kan følge med de dystre fremtids regnvandsmængder og et nybyggeri, hvor der på borgermødet endda også er udlagt fremtidige kloakvands korridorer ned af Ingemannsvej mod nr. 12b og munkevænget mod park anlægget. Og det er omtalt i §9.15, men hvordan sikres dette på det store areal?
- Visualisering af byggeriet med korrekte materialer mv. samt skyggediagrammer der mangler på tidspunkter som ikke er der hvor solen skinner i vores haver og stuer. Sommerperioden april til september efter arbejde, til hvor solen går ned i Storebælt. Byggeriet er ikke beskrevet eller tegnet udførligt, og kan derfor ændres fuldstændigt med andet udtryk end det i lokalplanen er vist og visualiseret.

OBS: Citat af Rasmus Egede fra Leva ejendomme uge 47-2024 Sjællandske
(ugen inden vedtagelse af lokalplanen på byrådsmødet...)

“Vi har ikke haft ingeniører til at måle på, hvor meget der kan bygges ovenpå det de eksisterende bygninger. Derfor kan det godt ende med, at der ikke bygges fem etager, men i stedet noget lavere byggeri et andet sted på grunden. Det må vi se på når vi skal bygge, siger Rasmus Egede”.

Dermed en proforma godkendelse af projektet af Slagelse kommunens byråd...

- Nedbrydning/omforandring/tegninger af en adm. bygning fra Slagelse Bryghus, som museum Vestsjælland finder forkert at nedbryde.

Forvaltningen anmodes om at bekræfte/svare på, at:

- lokalplanen sikrer, at alle etager inkl. tag og tagfod mv., ikke bliver i betonoverflade i materialevalg og udseende.

- altaner vendes mod syd

- tagetager af bygninger ikke kan benyttes til udsigtsplatform eller tagterrasse.
Ydermere skal tagterrasse frabedes grundet en mulighed for fester i højden.

- der skal anlægges offentligt tilgængelige legepladser og grillpladser mv. for at familier kan samles, dog placeret med godkendelse af forvaltningen så disse ikke forstyrrer

- Side 26 indeholder en tegnefejl på kortet, at matrikel 178bk ikke er medtaget i 178cf projektet. Da lokalplan 1236 ikke er i overensstemmelse med tegningen..

- §13.2 Ekspropriation ikke kan ske på de omkringliggende 178cf matrikler, hvoraf 178bl, bi og bk er Leva ejendommers nuværende bygninger, hvorved Leva kunne opnå økonomisk gevinst i ekspropriation, genereret af deres eget byggeri!

- at tagflader ikke benyttes af tekniske installationer, såsom ventilationsanlæg og indtag/afkast

I §6.3 er der skrevet at de skal indarbejdes i projektet til ikke at være umiddelbart synlige fra terræn.

Det er et umiddelbart fortolkningsspørgsmål:
hvilket terræn er der tale om?

§7.2 Hvor mange skure må opføres ?

§9.9 Træer, hvilke type træer mod parkvej (se billede omkranset med **blåt**) er der tænkt der til erstatning af de eksisterende, og hvilken maks. højde er de tænkt skulle blive ?

Parkeringsplads i skel (se billede omkranset med **rødt/blåt**), hvordan er det tænkt udført ?
Da der i dag er randzone på 4 meter med en hæk i skel!



Borgermøder og indsigelser:

Vi er mange omkring Seminariegrunden (matrikel 178cf) beboende borgere i Slagelse kommune, der nu siden 2017 har været imod adskillige kommuneplan og lokalplansændringer, der som udgangspunkt alle har været baseret på højden af byggeriet og parkeringsproblemer.

Har deltaget i 3 kommuneplan ændringer hvor sidste KP gav lov til at ændre rammen for højden til 5 etager på netop seminariegrunden.

Har været med til 3 borgermøder uden andet indtryk end;

“Vi (politikere) hører jer, men Leva kommer først, da de har 100 mill. at spendere.”

Der er forfattet utallige indsigelser i alle sagens punkter og der har været skrivelser i pressen, men stadig har vi følelsen af at være tilsidesat i en så væsentlig ændring af vores nærmeste nabogrund, nogle ville sige baghave, andre ville sige forhave, men for de fleste ville vi skulle leve med udsigten til et projekt som vores byrødder ikke bor ved siden af eller skal leve med for fremtiden, men det skal vi omkringboende

“med mindre i ikke kan lide lugten, så må i flytte” - ja, bevares, men hvorhen og for hvilken pris?

For de boliger de fleste har købt i den tro at der ikke kommer mere en maks. 9 meter byggehøjde på matrikel 178cf.

Ydermere har bygherren af matrikel 178cf (Leva ejendomme) opkøbt adskillige ejendomme omkring seminariegrunden, og dette bidrager også til en væsentlig utryghed for hvem der reelt har magten i disse lokalplans forslag, der er udarbejdet med direkte materiale fra Leva ejendommens arkitekt og landmåler, derfor vil Leva kunne dæmpe indsigelser markant på projektet.

Kommuneplanens “Rammer”

Er det først fastsat en ramme som kunne give en bygherre, der i forvejen sammen med byrådet virker til at være sammentømret og borgere bare er en pestilens, så bliver der malet helt til kanten af rammen, og for at få rammen til at blive pæn, så bliver der malet rundt på siderne med en dispensation her og der og lidt andet smørelse der.

KP2022 kan give en ejendomsudvikler rammer som i princippet vil kunne føre til en bebyggelse i vores baghave der svarer til at stå midt på rådhuspladsen i Slagelse og have rådhusets højde som primær udsigt!. ØV!

Området nord, syd, øst og vest for seminariegrunden består i villabebyggelse der spænder fra 1 til 2 etager. Mod syd (Ingemannsvej) og som direkte genbo er der en 2 etages etageejendom opført i 2 etager i klassicistisk byggestil, der er placeret efter købstadsprincippet (for- og baghus med lavere sidehus).

Der er flere bevaringsværdige ejendomme i området og de fleste har høj taghældning der er belagt med lertegl. Sagt med andre ord, så er Ingemannsvej 17 omgivet af et større eksisterende lavt boligområde, som Slagelse kommune bør værne om og bevare og ikke bebygge med over 2 etager.

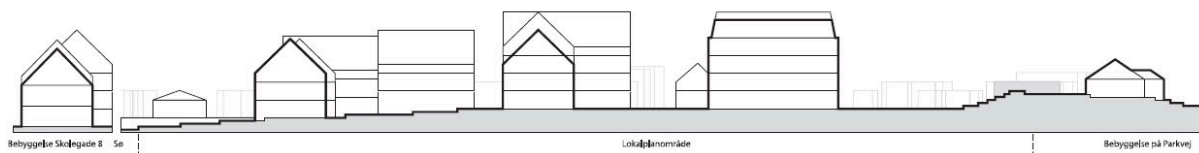
Skygger og manglende sollys samt indkigsgener

For os der bor på Parkvej som har baghave til lokalplanforslaget, er det væsentlige problem byggehøjden der vil skabe skygge så vi ikke får sollys på de tidspunkter om eftermiddagen og aftenen hvor vi forventeligt skulle bruge/sidde i vores haver som det rekreative område disse jo også er. Ydermere vil højderne flere steder på grunden skabe indkigsgener, til de omkring boende og der må vel være tale om privatlivets fred, når man kan se ind og op. Ville vi havde haft lyst til at blive kigget på, havde vi bosat os anderledes!



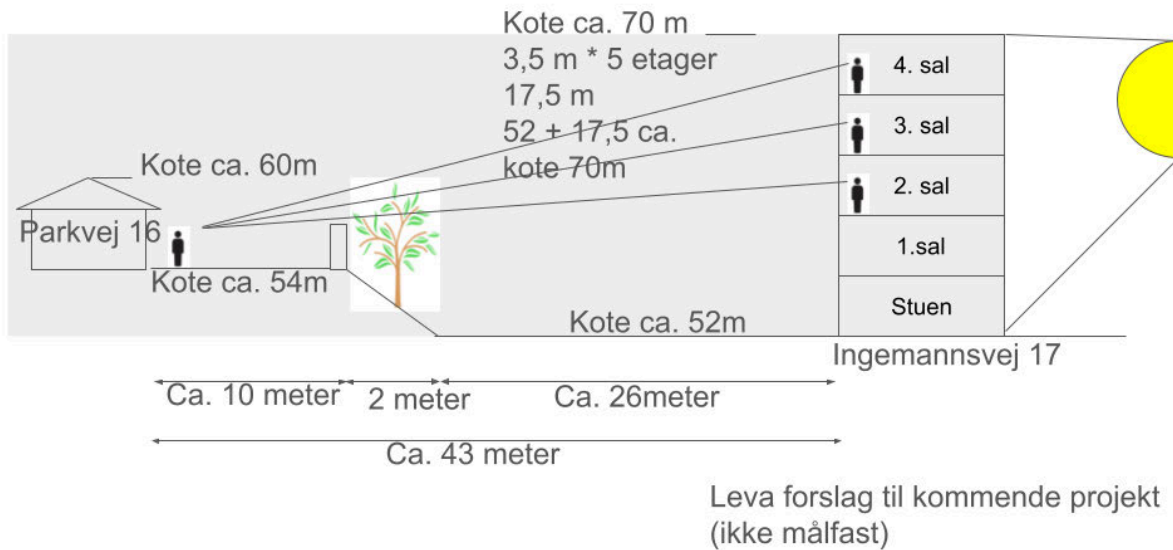
LANDSKABSSNIT

1:500



Skygge påvirkning og indkigsgener

svarer til at stå at kigge på Slagelse Rådhus fra parkeringspladsen



Ophævelse af servitutter og lokalplaner:

Forvaltningen anmodes om at svare på

12.1 Lokalplan: Hvordan kan man ophæve lokal plan 86 uden at have de 5 villaer med mod Parkvej - da de indgår som en del af lokalplan 86 - hvilket limbo er de så gældende i en fremtidig lokalplansændring ?, ydermere så er opsigelse af lokalplan 160 for matrikel 178cf gældende for bymidtens udseende, hvor der er godkendt en lokalplan 1299 som omhandler digitale skilte i købstæderne - altså to forskellige lokalplaner som ikke har noget med hinanden at gøre. Men et pennestrøg for at få lokalplan 160 til at glide ud af billedet...

12.2 Servitutter

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21.12.1994

Titel: Deklaration om beskyttelsesrum.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune.

Redegørelse side 28:

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21.12.1994-114738-23

Titel: Dok om forbud mod ændring af beskyttelsesrum

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servitutten omhandler etableret beskyttelsesrum i en eksisterende bygning på matriklen.

Servitutten fastlægger forbud mod ændringer af beskyttelsesrummet. Ifm. realisering af projektet kan det blive nødvendigt at nedlægge beskyttelsesrummet og hermed aflyse servitutten.

Sikringsrum kan da ikke bare nedtages - når nu verden og eksempelvis Norge er ved at genindføre beskyttelses rum !

Side 33 redegørelse - Museum Vestsjælland (vedlagt i lokalplansforslaget)

“Ifølge kommuneplanen betragtes bygninger med bevaringsværdi 4 (SAVE-værdi) som høj bevaringsværdi. Ingemannsvej 17, som er den sidste rest af Slagelse Bryggeri, har SAVE 4 og bør bevares som vidnesbyrd om byens ølproduktion. Det undrer at den bevaringsværdige bygning på FBB-kortet er markeret med blå farve, så den fremstår med lav bevaringsværdi.”

“Museum Vestsjælland anbefaler at bryggeribygning langs Ingemannsvej bevares.”

Villaerne giver gaden historisk liebhaverkarakter, hvilket understreger beliggenheden mellem bykerne og Lystskov. Bryggeriets sidste tilbageværende bygning bør bevares, sådan at det er muligt at genfinde byens historie i gaderummet. Denne bygning har (som nogle af villaerne også) SAVE 4. Bygningen har både historicistiske og nationalromantiske træk og bør bruges som udgangspunkt for udbygning af lokalplanarealet.

Kommende byggeri bør ikke antage højere dimensioner, end hvad der genfindes i det omliggende byggeri, jf. gældende lokalplan. Dette for at fastholde karakteren af liebhaveri. Det vil være attraktivt med en tydelig bæredygtighedsdagsorden, så funktionsdygtige seminariebygninger genbruges i stedet for at blive revet ned.”

“Det kan hertil tilføjes, at bygningen har gennemgået væsentlige ombygninger ift. det originale byggeri, bl.a. med installation af ovenlysvinduer, hvilket er en af årsagerne til, at bygningen 'kun' har en bevaringsværdi på 4. Afvejningen må derfor også ses i lyset af, at bygningen, trods bevaringsværdig, ligger i den lave ende af skalaen.”

Konklusion:

Hvis i tilfælde af at adm. bygningen nedrives ombygges ville det være god stil fra Leva at bygge et hus som er nyt og moderne, men udenpå med de træ detaljer og murværk/tagtype som det eksisterende. Men det kan vi jo ikke vide før byggeriet er godkendt som lokalplan...

Det nuværende byggeri som er på grunden er netop kun 9 meter højt baseret på utallige indsigelser på seminariet allerede i midt 1980'erne, sammen med vores mange indsigelser.

Fra dybt bekymrede borgere



7.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Bemærkning til høringssvar/lokalplan nr. 1236
Dato: 21. januar 2025 09:52:13
Vedhæftede filer: [Bemærkninger til Forslag til Kommuneplan 2022.pdf](#)
[Bemærkninger til Forslag til Kommuneplan 2025.pdf](#)

Hej Slagelse Kommune

Vi vedhæfter hermed vores bemærkninger til Lokalplan nr. 1236 og forslag til Kommuneplan 2024.

Dette omhandler etageboliger ved Parkvænget i Slagelse.

Vi har ligeledes vedhæftet vores tidligere bemærkninger til tidligere høringssvar.

I bedes bekræfte modtagelsen af denne mail og sende til rette vedkommende.

Venlig Hilsen

[REDACTED]

Center for Miljø, Plan og Teknik

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Email: plan@slagelse.dk

Slagelse den 20. februar 2023.

Bemærkninger til Forslag til Kommuneplan 2022

Vores bemærkninger er speciel rettet mod området 1.1B11 Børnehaveseminariet, men er også rettet mod den generelle holdning i Kommuneplan 2022 om tættere og højere bebyggelser af områder i Slagelse.

Tættere og højere bebyggelse vil ændre byens udseende og dna, med meget mere trafik og P-problemer end der er i dag. Fortætning af byen vil ødelægge den charme og miljø som karakteriserer en provinsby og som kan tiltrække menneske der vil væk fra København.

Slagelse er karakteristisk ved gamle boligområde med villaer som Parkvænget/Ingemannsvej og hvis disse områder skal udbygges, bør man gøre med respekt for områdes dna, det vil sige med lavt byggeri der tilpasser sig arkitekturen.

Forslag til kommuneplan 2022 tager i alt for grad udgangspunkt i hvad bygherren ønsker vedr. udformning og udnyttelse af områderne i Slagelse og ikke hvad borgerne ønsker. Byrådet er valgt af borgerne og derfor bør byen udvikle sig som borgerne ønsker.

Vores bemærkninger til Kommuneplan 2022 vedr. Område 1.1B11

-er at 5 etage er for højt i forhold til de omkring liggende ejendomme. Hvis der tillades 5 etage vil det give gener vedr. Indkig og skygge påvirkninger.

-at 5 etageejendomme vil virke som en "elefant i glasbutik" i forhold til de omkring liggende villa.

-en bebyggelsesprocent på 70 virker urimelig højt, 60 er mere normalt. Området vil ikke kunne bære en så stor fortætning af boligerne. Hvis Kommuneplanen 2022 gennemføres uden ændringer, vil beboer antal kunne mere end fordobles i området.

-området er i forvejen kraftig påvirket af udefra kommende bilister, der bruger vejene til heldags parkering. Når der er ceremoni i kapellet på Parkvej og kommer der så et stor ejendomskompleks hvor der ikke er p-pladser nok i forhold til beboer, vil det kun gøre forholdene endnu være.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Center for Miljø, Plan og Teknik

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Email: plan@slagelse

Slagelse den 18. januar 2025.

Bemærkninger til Forslag til Kommuneplan 2024

Høringssvar til lokalplan nr 1236, etageboliger ved Parkvænget 8, 4200 Slagelse.

I forhold til den nye lokalplan for området har vi følgende kommentare.

På den nye plantegning ser vi, at der igen er placeret en to en halv etage bygning B1 ud mod Parkvænget og 8 meter fra skel til Parkvænget 8!

Tidligere blev den bygning trukket 20 meter tilbage på grunden, grundet indkigsgener og skyggevirkning. det har vel ikke ændret sig ? vi er uforstående!

Grundet ændret planløsning for området, har man valgt at byfortætte ned mod søen, hvor de tidligere tilbagetrukne bygninger ligger, og så er B1 bygningen pludselig igen blevet placeret der, hvor den tidligere blev fjernet fra.!!

Vi kunne godt tænke os at tage tidligere forslag op om rækkehusei 1 til 2 etage, som kan indpasses til det omkring liggende villa kvarter. Et så voldsomt byggeri midt i Slagelse er en ommer!

Vi henviser til vores styregruppes skrivelse til politikerne 3.november 2024. Håber den er blevet læst!

Vi kan også være bekymrede for vores nuværende kloakering i området. Kan denuværende kloaker klare vandudledningen fra 100 lejligheder og hvis ikke, er det så vores kældre der skal oversvømmes? Vi har i forvejen problemer med vand i vores kældre.

P. PLADSER: 80 parkeringspladser til 100 lejligheder!!!! Her bliver trafikale problemer. Villa ejerne bruger i forvejen gaderne til parkering. vejene bliver også brugt til parkering, når der 11er bisættelser fra kapellet. Området er ikke gearet til så stort et byggeri.

Har svært ved at forstå, at man som kommune, vil have så meget trafik ind i bymidten. Tænk fremadrettet!! De biler kan ikke bare lige fjernes. vores vejnet i området er ikke til så voldsom en bebyggelse. Husk på det er et gammelt eksisterende villakvarter, hvor man ikke bare lige kan udbygge vejnettet. Vejene rundt om er i forvejen meget trafikeret. Synes der skal tages hensyn til det eksisterende område/beboere hvad man som kommune giver lov til. HUSK AT TÆNKE KLIMA OG MILJØ IND!!!

§ 1 FORMÅL 1.3: at en ny bebyggelse gives et principielt udtryk der gør, at den har et godt sammen spil med det omkringliggende bymiljø.

Vedhæftet tidligere høringssvar fra 20. februar 2023.

Med venlig hilsen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8.

Fra: [Else-Marie Hedegaard Jensen](#)
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Cc: ["Heidi Meldgaard"](#); [Kim Becker](#)
Emne: VS: Høringssvar offentlig høring, Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, 4200 Slagelse, frist 24.01.2025
Dato: 23. januar 2025 07:08:49
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[Forslag til Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, 4200 Slagelse, offentlig høring, frist 24.01.2025.pdf](#)
[Høringssvar offentlig høring Lokalplan 1236 Etageboliger ved Parkvænget 4200 Slagelse frist 24.01.2025 endelig.pdf](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Hej Ulla

Et høringssvar mere til LP 1236 til lokalplansagen.

Venlig hilsen

Else-Marie Hedegaard Jensen

Byplanlægger



Teknik, Plan og Erhverv
Byudvikling og Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Mobiltelefon : 29 62 61 51
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Heidi Meldgaard <heimel@envafors.dk>

Sendt: 22. januar 2025 17:07

Til: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>

Cc: Kim Becker <kimbec@envafors.dk>

Emne: Høringssvar offentlig høring, Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, 4200 Slagelse, frist 24.01.2025

Hej Else-Marie.

Vedhæftet høringssvar vedr. drikke-, spilde- og regnvand.

Der er to filer vedhæftet. Det ene er i brevform. Det andet er kommentarer i selve lokalplansforslaget. De to ting viser det samme, bare på to forskellige måder.

Såfremt du har nogen spørgsmål eller andet, er du meget velkommen til at kontakte mig.

Hav en rigtig god dag

Med venlig hilsen

Heidi Meldgaard

Projektmedarbejder

D: [58 36 25 80](tel:58362580)



Envafors A/S

Nordvej 6 · 4200 Slagelse (Postadresse Nordvej 7)

T: [58 36 25 00](tel:58362500) · kontakt@envafors.dk · envafors.dk

Slagelse Kommune
Att.: Planafdelingen/Else-Marie Hedegaaard Jensen
Dahlsvej 3
4220 Korsør

22. januar 2025

Kontaktperson:
Heidi Meldgaard
T: 58 36 25 80
E: heimel@envafors.dk

Høringssvar offentlig høring, forslag til lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, 4200 Slagelse

Under henvisning til lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, 4200 Slagelse har Envafors nedenstående kommentarer vedr. drikkevand, spildevand og regnvand.

SK Vand

Der er i dag 3 stikledninger til matriklen, 2 stk. fra Parkvænget og 1 stk. fra Ingemannsvej. Der skal muligvis optages en dialog med ejer omkring fremtidig forsyning. Det er oplagt at fastholde forsyning fra både Ingemannsvej og det ene stik fra Parkvænget. Men det afhænger også af, om området udmatrikuleres.

SK Spildevand

Pkt. 1.2 Formål – side 5

- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,

Der skal også fastlægges arealer til forsinkelse af regnvand. Som udgangspunkt for den enkelte matrikel.

Pkt. 4.1 Udstykning – side 6

- 4.1 Udstykning
Området kan udstykkes i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist på korulag 2, enten i storparceller til boligformål, i enkelte ejerlejligheder til boligformål eller som sokkeludstyknings.

Det forventes, at der skal udføres forsinkelse på egen matrikel, før der udledes regnvand til den offentlige kloak. Ved sokkeludstykning er forsinkelse af regnvandet som regel ikke muligt at etablere inden for egen grundgrænse. Dette er dog et krav jfr. spildevandsplanen og kommuneplanen, hvor der vil være krav om forsinkelse ud fra nedenfor viste diagram:

Ved 0,7 bebyggelsesprocent					
	2 ls/ha	Forsinkelses volumen	Ca. forventet forsinkelses areal		Procent areal
1000 m2	0,2	44 m3	88 m2		8,80%
2000 m2	0,4	89 m3	178 m2		8,90%
3000 m2	0,6	133 m3	266 m2		8,87%
4000 m2	0,8	178 m3	356 m2		8,90%
5000 m2	1	222 m3	444 m2		8,88%
6000 m2	1,2	267 m3	534 m2		8,90%
7000 m2	1,4	311 m3	622 m2		8,89%
8000 m2	1,6	355 m3	710 m2		8,88%
9000 m2	1,8	400 m3	800 m2		8,89%
10000 m2	2	444 m3	888 m2		8,88%
11000 m2	2,2	489 m3	978 m2		8,89%
12000 m2	2,4	533 m3	1066 m2		8,88%
13000 m2	2,6	578 m3	1156 m2		8,89%
14000 m2	2,8	622 m3	1244 m2		8,89%
15000 m2	3	667 m3	1334 m2		8,89%
16000 m2	3,2	711 m3	1422 m2		8,89%
17000 m2	3,4	755 m3	1510 m2		8,88%

Udstykkens området og forsyningen skal levere stik til hver matrikel, skal forsinkelse jfr. spildevandsplanen ske på hver matrikel inden tilslutningen til offentlig kloak.

Pkt. 5.10 Befæstelse – side 8

5.10 Befæstelse

Parkeringspladser, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Veje der betjener parkeringspladserne samt strædet skal udføres med fast belægning, som f.eks. asfalt eller belægningssten. Ved parkeringspladser kan anvendes permeable belægninger som f.eks. græsarmering. Stier kan udføres med fast belægning, grus eller stenmel.

Dette strider lidt imod kommunens egen regel om, at der ikke må nedsives regnvand i Slagelse by.

Omvendt mener forsyningen, at der bør stilles større krav til regnvandshåndteringen og fremtidssikringen af området. Så det ikke blot er en mulighed, men et krav. Både med permeable belægninger, sedumtage/grønne tage, regnvandsbede, forsinkelsesbassiner mv.

Når det blot er en mulighed og ikke krav, så vælger udvikler som regel at bygge traditionelt, da det er velkendt og billigst.

6.5 Kloakering – side 9

6.5

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet

Jvf. kommunens spildevandsplan er området udlagt til fælleskloakering. Det ligger også på en allerede fælleskloakeret grund.

Men for at fremtidssikre, bør dette ændres med et tillæg til spildevandsplanen, hvor lokalplansområdet ændres til separatkloakering og med så meget lokal håndtering af regnvandet som muligt.

Vi ser ind i en fremtid med kun mere vand samt, på sigt, måske alligevel at skulle separere byerne. Og så er der ingen grund til ikke at være på forkant, når der alligevel ændres på eksisterende grunde i disse områder.

Ad 7.4 Bebyggelsesprocent – side 9

Ad 7.4

Kommuneplanprogrammen, der omfatter lokalplanområdet, fastlægger en maks. bebyggelsesprocent for området på 70, der svarer til 8.028 m².

70% i bebyggelsesprocent er ret højt og giver begrænset plads til regnvandshåndtering på området. Og med de stigende klimaudfordringer er 70% et højt tal.

Pkt. 8.10 Tagmaterialer, sedumtage – side 13

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som sedumtage/grønne tage.

Det er kun fremlagt som en mulighed, ikke et krav. Forsyningen ønsker i høj grad, at der fremtidssikres mere i forhold til regnmængder og krav til lokal regnvandshåndtering. Vores recipienter og tilhørende udledningstilladelser er udfordret, så en mere fremtidssikret regnvandshåndtering er nødvendig.

Pkt. 9.3 Hegn, private haver – side 14

9.3 Hegn, private haver

Hegn omkring private haver kan bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske samt træer, hvor det vurderes at kunne indpasses. Hæk omkring private haver må maks. have en højde på 1,2 m.

Tekst skal tilføjes:

Dette omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg.

Pkt. 9.7 Fælles friareal – side 15

9.7 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Inden for de fælles friarealer må der anlægges nytte- og/eller prydhaver, boldbane, legepladser med lege-redskaber samt etableres regnbede og grøfter som et rekreativt element. Det fælles friareal må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

Må der..... etableres regnbede og grøfter som et rekreativt element.

Der SKAL etableres regnbede og grøfter eller lignende. Der kommer kun mere vand og vi er nødt til sammen at fremtidssikre og etablere forhold til det.

Og da I allerede stiller krav om, at de enkelte matrikler skal forsinke, så er grøfter/faskiner/regnvandsbede/lignende et nødvendigt element.

Pkt. 9.15 Regnvand – side 16

9.15 Regnvand

Regnvand skal tilbageholdes inden for lokalplanområdet, og afledningen af regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det ledes til regnvandskloak

Ændres til: *offentlig kloak*. Regnvandet skal tilbageholdes på egen grund og ikke lokalplanområdet, såfremt området udstykkes.

Jfr. spildevandsplanen skal denne forsinkelse ske på egen grund. Hvis matriklen udstykkes og forsyningen derfor skal levere stik til flere matrikler, skal der foretages forsinkelse på hver matrikel.

Pkt. 11.1 Medlemspligt – side 17

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Hvis der opstår mere end én grundejer inden for lokalplanområdet, så skal der oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Forsyningen skal ikke være medlem af alle de grundejerforeninger. Denne tekst skal derfor tilføjes:

Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg.

Tilslutning kloak – side 27

Tilslutning kloak

Lokalplansområdet er i henhold til Slagelse Kommunes spildevandsplan fælleskloakeret, der er ikke aktuelle planer om at området skal separatkloakeres. Spildevand ledes til forsyningens kloaksystem

Jvf. kommunens spildevandsplan er området udlagt til fælleskloakering. Det ligger også på en allerede fælleskloakeret grund.

Men for at fremtidssikre, bør dette ændres med et tillæg til spildevandsplanen, hvor lokalplansområdet ændres til separatkloakering og med så meget lokal håndtering af regnvandet som muligt.

Vi ser ind i en fremtid med kun mere vand samt, på sigt, måske alligevel at skulle separere byerne. Og så er der ingen grund til ikke at være på forkant, når der alligevel ændres på eksisterende grunde i disse områder.

Tilslutning overfladevand – side 27

Tilslutning overfladevand

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det tilsluttes forsyningens regnvandssystem. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Tekst ændres til: "inden det tilsluttes offentlig kloak".

Som nævnt længere oppe:

Jvf. kommunens spildevandsplan er området udlagt til fælleskloakering. Det ligger også på en allerede fælleskloakeret grund.

Men for at fremtidssikre, bør dette ændres med et tillæg til spildevandsplanen, hvor lokalplansområdet ændres til separatkloakering og med så meget lokal håndtering af regnvandet som muligt.

Vi ser ind i en fremtid med kun mere vand samt, på sigt, måske alligevel at skulle separere byerne. Og så er der ingen grund til ikke at være på forkant, når der alligevel ændres på eksisterende grunde i disse områder.

Og når I alligevel stiller krav om forsinkelse af regnvandet inde på området, så er de nødsaget til at separatkloakere alligevel.

Efter forsinkelse af regnvandet ledes regnvandet til forsyningens regnvandssystem, hvor det renses i bassiner inden udledning til recipient.

Dette ovenfor skal slettes, da det ikke er korrekt. Pt. udledes det til fællessystem og regnvandet håndteres derfor på renseanlæg sammen med spildevandet.

Kloakplanlægning og Regnvandshåndtering– side 31

● Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

● Regnvandshåndtering

Jf. gældende spildevandsplan er området fælleskloakeret. der er ikke planer om at området skal separatkloakeres. Det er ikke et krav til Lokalplanområdet at blive separatkloakeret, da området, jf. spildevandsplanen er udlagt til fælleskloak dvs. én stikledning til at modtage spildevand og regnvand.

Til begge punkter gælder:

Der bør stå, at det skal separatkloakeres. Dette ud fra de øvrige krav der stilles i lokalplanen, samt for at fremtidssikre.

Jvf. kommunens spildevandsplan er området udlagt til fælleskloakering. Det ligger også på en allerede fælleskloakeret grund.

Men for at fremtidssikre, bør dette ændres med et tillæg til spildevandsplanen, hvor lokalplansområdet ændres til separatkloakering og med så meget lokal håndtering af regnvandet som muligt.

Vi ser ind i en fremtid med kun mere vand samt, på sigt, måske alligevel at skulle separere byerne. Og så er der ingen grund til ikke at være på forkant, når der alligevel ændres på eksisterende grunde i disse områder.

Bilag 2 Arealanvendelseskort – side 39

Der er slet ikke indlagt plads til regnvandshåndtering:



Bilag – side 6

VAND			
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X		Område med drikkevandsinteresse.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.	X		I henhold til kommunens spildevandsplan skal der tilbageholdes 2l/sek/ha overfladevand, inden det kobles på eksisterende ledningsnet.
Receptivtåvirkning fra overfladevand.	X		

Der er ikke udlagt arealer inde på området, til regnvandshåndtering. Hvilket leder tilbage til den høje bebyggelsesprocent samt befæstelsesgrad. Så skal man tænke i underjordiske løsninger.

Med venlig hilsen

Envafors A/S



LOKALPLAN NR. 1236

FORSLAG

ETAGEBOLIGER VED PARKVÆNGET, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med denne lokalplan bliver der skabt grundlag for omdannelse af den gamle professionshøjskole til nyt boligområde. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres ny etagebebyggelse på mellem 2½ og 5 etager. Bebyggelsen placeres så der skabes et åbent bymiljø, med størstedelen af byggeriet placeret på fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse på grunden.

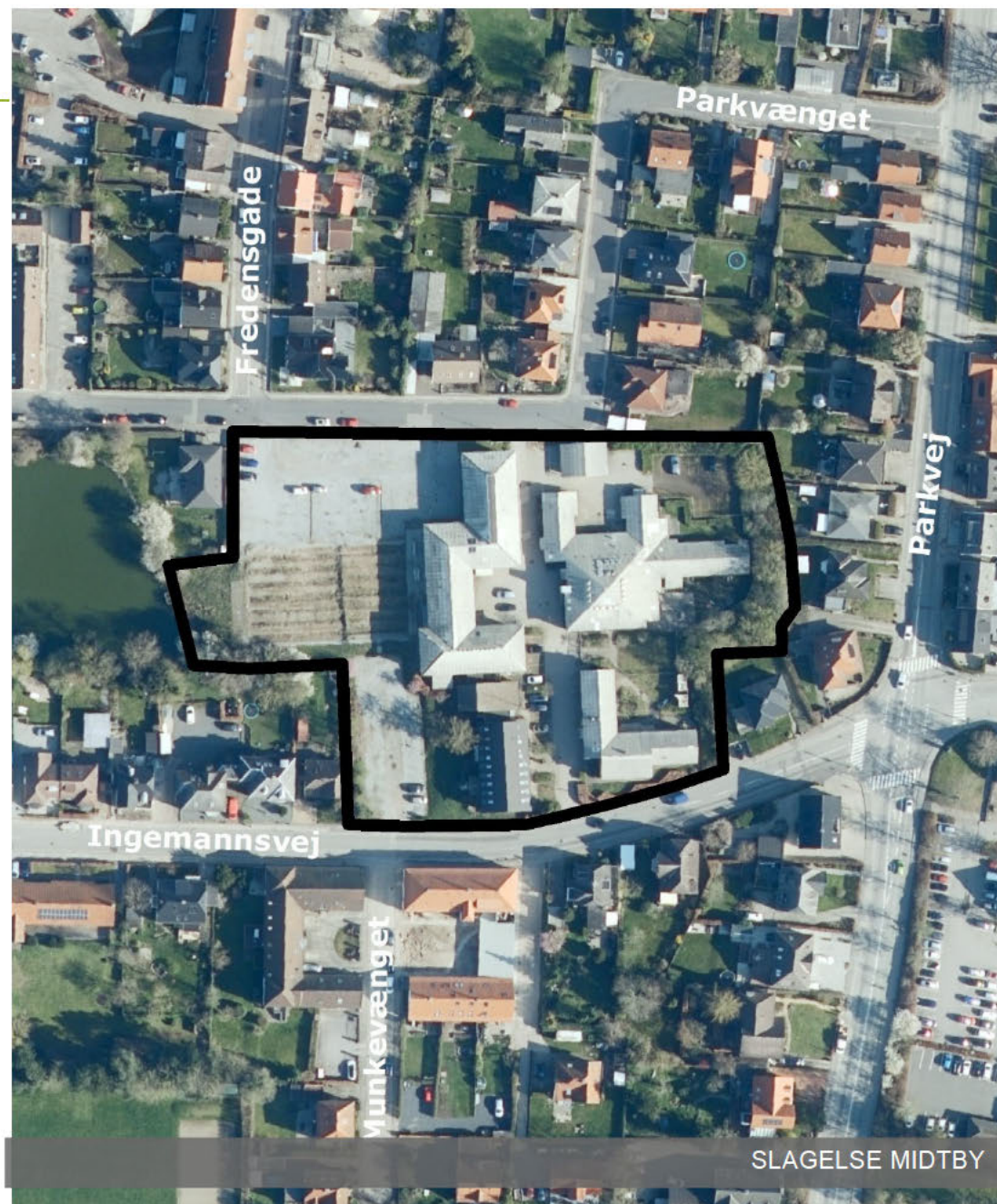
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 29. november 2024 til den 24. januar 2025.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. januar 2025.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk



SLAGELSE MIDTBY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1236.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	38
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	39
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	37
BILAG 4: BEPLANTNING	38
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	39

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at ny bebyggelse gives et principielt udtryk der gør, at den har et godt sammenspil med det omkringliggende bymiljø.
- 1.4 At sikre, at der etableres et gennemgående stræde forbeholdt bløde trafikanter.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer:

Slagelse bygrunde

Matr. 178cf

samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme, inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.3

Strædet tiltænkes forbeholdt cyklende og gående samt med mulighed for gennemkørsel af renovations- og/eller flyttebiler.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist på kortbilag 2, enten i storparceller til boligformål, i enkelte ejerlejligheder til boligformål eller som sokkeludstyknings.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ingemannsvej og Parkvænget som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejanlæg indenfor lokalplanområdet samt adgangsveje, Strædet til og fra lokalplanområdet skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.3 Stræde

Der udlægges areal til etablering af et stræde som vist på kortbilag 2. Strædet skal etableres med en bredde på min. 3,6 m. Ved overkørslerne mod Parkvænget og Ingemannsvej skal strædet afsluttes med bom, pullerter eller lign., så uønsket gennemkørsel forhindres.

Ad 5.5

Kommunens parkeringsnorm for den centrale del af Slagelse by giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet skal etableres 1,2 p-pladser pr. bolig. I henhold til normen skal parkeringsarealer der muliggøre dette være udlagt i lokalplanen, hvor mindst 0,8 p-pladser skal være anlagt inden ibrugtagning af boligerne. De resterende 0,4, kan anlægges som rekreativt eller anden form for opholdsareal, inden de anvendes til parkering, hvis behovet skulle opstå.

STIER

5.4 Stier

Der skal etableres adgangsgivende stier fra parkeringspladserne til etageboligbebyggelsen. Stierne skal etableres med en bredde på min. 1,5 m.

Der skal herudover etableres forbindelsesstier til områdets øvrige funktioner, f.eks. til renovation og opholdsarealer.

PARKERING

5.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal før ibrugtagning anlægges mindst 0,8 parkeringsplads pr. etagebolig. Der skal desuden være udlæg til yderligere 0,4 parkeringsplads pr. etagebolig som skal anlægges når Slagelse Kommune kræver det. Indtil de reservede udlæg til parkering skal bruges, må arealet kun anvendes som friareal.

Parkeringspladserne anlægges i en bredde af min. 2,5 m og en længde af min. 5 m.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres min. 1,5 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af handicappede køretøjer.

Heraf skal mindst 1 handicaparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

LOKALPLAN NR. 1236 || FORSLAG

Ad 5.10

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

Ad 6.2

Slagelse Kommune opfordrer til, at der tidligt i processen tages kontakt til bygningsmyndigheden med henblik på at klarlægge placeringer af tekniskskabe og lignende mindre anlæg.

Ad 6.3

Bestemmelsen betyder, at installationer og bygningsdele placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Ad 6.4

Tilladelse til solcelleanlæg kræver byggetilladelse. Her vil eventuelle anlæg blive helhedsvurderet, således eventuelle anlæg placeres i tagfladen, så et anlæg underordner sig tagfladen hvor det placeres samt bygningen som helhed. Desuden vil det blive vurderet, hvorvidt et anlæg kan medføre nabogener.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.9 Vendepladser

'Strædet' fungerer som gennemkørsel for renovations-, flyttebiler o.lign. der har brug for en midlertidig standsning, hvormed der ikke er behov for vendepladser i lokalplanområdet.

5.10 Befæstelse

Parkeringspladser, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Veje der betjener parkeringspladserne samt strædet skal udføres med fast belægning, som f.eks. asfalt eller belægningssten. Ved parkeringspladser kan anvendes permeable belægninger som f.eks. græsarmring. Stier kan udføres med fast belægning, grus eller stenmel.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Teknikskabe og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres hensigtsmæssigt på grunden.

6.3 Tekniske anlæg og installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til f.eks. udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, så de ikke er umiddelbart synlige fra terræn.

6.4 Solceller og Solenergianlæg

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes under forudsætning af:

- At aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne
- At skinner og beslag, som solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning.
- At solceller/solfangere placeres, så de følger hældning på tagfladen.

LOKALPLAN NR. 1236 || FORSLAG

Ad 6.5

Området er fælleskloakeret, der er jf. kommunens spildevandsplan, ikke aktuelle planer om at området skal separatkloakeres.

Ad 7.3

Underliggende lejligheder, skal sikres tilstrækkeligt med dagslys i henhold til bygningsreglementets regler.

Ad 7.4

Kommuneplanrammen, der omfatter lokalplanområdet, fastlægger en maks. bebyggelsesprocent for området på 70, der svarer til 8.028 m².

Ad 7.5

Lokalplanområdet er et af de områder som indgår i Slagelse Kommunes boligpolitik.

At solceller på flade tage må opsættes på stativer med hældning op til 15 grader, når de placeres min. 1 m fra tagkant. Hvis bygningerne opføres med en murkrone, der er højere end 30 cm, må anlægget føres ud til murkronen.

Tagflader må bestå af solcelletag, såsom f.eks. solartag eller lignende producent.

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Specifikt for Byggefelt 2 gælder, at der ikke må etableres vinduer, døre og altaner i sydgavlen. Dertil skal altaner i Byggefelt 2 på øvrige facader trækkes mindst 2,5 m væk fra sydgavl.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på hver især op til 50 m² må opføres uden for byggefelterne.

7.3 Altaner

Der må etableres altaner op til 1,5 m fra bygningsfacaden. Altaner må overskride de angivne byggefelter på kortbilag 2.

OMFANG

7.4 Bruttoetageareal

Der kan maksimalt opføres et bruttoetageareal på 8.028 m².

7.5 Lejlighederne skal opføres i varierede størrelser og boligernes gennemsnitsareal skal være mindst 83 m².

Ad 7.6



Illustration 2

7.6 Etager

Det maksimale antal etager tilladt i hvert byggefelt er vist på kortbilag 2.

Tagterrasse jf. § 8.7 medgår ikke i etageantallet.

Bebyggelse med tagetage kan udformes med gavlkvistudformning som vist på illustration 2.

7.7 Bygningshøjde

Facadens højde målt fra terræn til skæring med tagfladen, må max have en højde på:

- 2½ etage: 7 m
- 3½ etage: 10,5 m
- 5 etager: 19,5 m ekskl. evt. værn på tagterrasse jf. § 8.7.

Bygningshøjden måles ud fra et af Slagelse Kommunes fastsat niveauplan i forbindelse med byggeansøgning.

7.8 Bevaringsværdig bygning

Den bevaringsværdige bygning må nedrives eller ombygges til en etagebolig i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

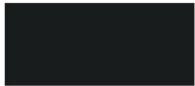
FACADER

Ad 8.1

Konceptet er vist på illustration 1 og 2 der ses på side 23 i lokalplanens redegørelsesdel. Den nævnte covertegl er af materiale ler.

Ad 8.2

Udvalgte jordfarver fra den klassiske farveskala. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Oxydsort (varm)
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Varm grå
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Grønjord
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt

8.1 Facader, byggefelt B1 og B2

Facader på op til 1 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils.

Facader, byggefelt B3 og B4

Facader på op til mindst 1 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils.

Facader, byggefelt B5

Facader på "punkthusdelen" op til mindst 2 etager skal fremstå i lertegl.

Sidefløjes facader på op til 1 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils.

Facader, byggefelt B6

Facade på op til 2 etager skal fremstå i lertegl. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils. På øvrige etager skal materialer være tegl, træ, pudsede eller med fils.

8.2 Farver

Dele af facaden som ikke fremstår som tegl i gul/rød/brunlig nuance, skal holdes inden for udvalgte jordfarver som ses overfor i tabel.

Det er hertil tilladt at facaden fremstår med træ i sin naturlige fremtoning.

Ad 8.4

Vinduer ind til boliger tæller ikke med i denne beregning.

Ad 8.6



Kildeangivelse: Petersens Tegl: Eksempel med covertegl på tag og facade.

8.3 Grønne facader

Facader må udformes med beplantning.

8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 10 %) kan udføres i andre materialer.

8.5 Bebyggelsen må ikke udføres med udvendige trapper, elevatortårne, altangange, lukkede altaner eller altaner på søjler.

TAGE

8.6 Tagform

Tag skal udformes med symmetrisk sadeltag med mulighed for at etablere gavlkviste.

Byggefelt 5 kan udføres med fladt tag.

Tag på bygninger indenfor byggefelt må ikke udføres med udhæng.

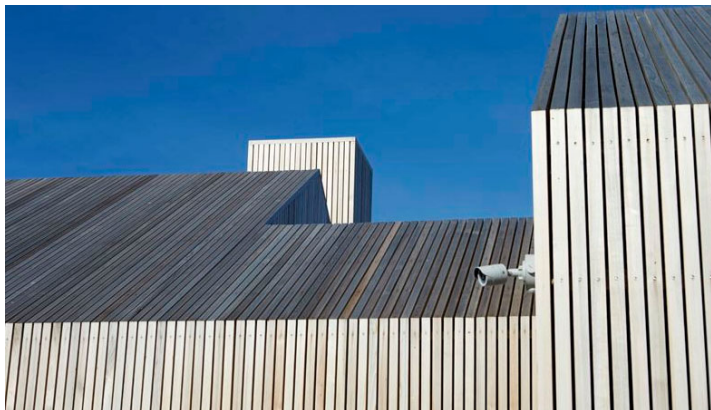
8.7 Tagform, tagterasse

Bebyggelse i byggefelt B5 kan udføres med tagterasse. Tagterrassen skal tilbagerykkes min. 1 m fra tagkant.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som affaldsskure, cykelskure, redskabsskure og andre lignende småbygninger skal opføres med fladt tag eller med sadeltag.

Ad 8.9



Eksempel hvor træ anvendes i nybyggeriet. Kildeangivelse: Mikkel Lang Mikkelsen annonce i Byggefakta A/S.

Ad 8.10

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad 9.1

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

8.9 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med mat rød tegl af materialet ler.

Tage må også bestå af covertegl af materialet ler i andre farver end mat rød, når dele af facade og tag er ensartet.

Tage kan også etableres med materialet træ eller ét solcelletag, når dele af facade og tag er ensartet.

Bygning i byggefelt 5 kan udføres med pap eller andet egnet materiale, når taget er fladt. Dog kan tagmateriale også være tegl.

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som sedumtage/grønne tage.

SKILTE

8.11 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer, markeret på kortbilag 2, skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

Ad 9.2

Bebyggelsesstrukturen, hvor der bygges videre på eksisterende bygninger, betyder at mange af de fælles friarealer indenfor lokalplanområdet vil bestå af mange arealer, men i forskellige former og størrelser. Det er tanken at der vil blive indrettet lommehaver og andre mindre, men gode opholdsarealer der vil byde på varierede former. Dertil vil der i lokalplanområdet kunne plantes med rododendron, vildvin, lavendel mv. Beplantningstyper generelt til byliv, lommehaver mv. der også kendes fra villahaverne.

Slagelse Kommune vil gerne fremme biodiversitet og brugen af terrænet på en oplevelsesrig måde. Det vil sige, at græsbanker, vilde græsser, jordvolde og jordbunker kan være med til både at styrke biodiversiteten og oplevelsen af friarealet som helhed.

Ad 9.4

Beplantning der eksisterer i dag, er ikke omfattet da den jf. planloven er et lovligt eksisterende forhold. En oversigt over egnskarakteristiske og hjemmehørende arter findes på kortbilag 4.

Ad 9.5

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.

9.2 Fælles friareal, beplantning

Beplantning inden for de fælles friarealer, som er markeret på kortbilag 2, kan ske med forskellige arter, således der kan skabes lommehaver og andre mindre have- og opholdsformer med træer og buske. Friarealer må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

HEGN

9.3 Hegn, private haver

Hegn omkring private haver kan bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske samt træer, hvor det vurderes at kunne indpasses. Hæk omkring private haver må maks. have en højde på 1,2 m.

9.4 Hegn, langs lokalplanområdets afgrænsning

Træer og buske langs med lokalplanens afgrænsning skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske buske.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Langs parkeringspladsen mod det østligste skel er en skrænt. Det er her tilladt at en del af skrænten afgraves og at der opføres en støttemur.

Byggefeltet B2 grænser mod vest op til en sø. Ved byggefeltet er det tilladt at lave afgravning og opføre støttemur mod søen.

9.6 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.7 Fælles friareal

Der udlægges fælles friareal for hele lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Inden for de fælles friarealer må der anlægges nytte- og/eller prydhaver, boldbane, legepladser med lege-redskaber samt etableres regnbede og grøfter som et rekreativt element. Det fælles friareal må, inden for et afgrænset område i tilknytning til bygninger, hvor det må blive nødvendigt at sikre brandveje, befæstes med græsarmering.

9.8 Private haver

Der kan etableres private haver omkring bygningerne. De private haver må maks. have en længde på 5 m ud fra bygningskroppen.

9.9 Træer

Eksisterende træer langs strædet, som vist på kortbilag 2, skal bevares. Hvis der er behov for at fjerne træerne under anlægsfasen, eller at træerne på et senere tidspunkt går ud, så skal de genplantes.

9.10 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer, friarealer og parkeringsarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

9.11 Oplag

Oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

Ad 9.8

Med bestemmelsen gives der mulighed for, at en begrænset del af det fælles friareal, vist på kortbilag 2, kan anvendes som private haver. Dette forudsætter, at Slagelse Kommuneplan 2022, retningslinjer vedr. minimumskrav til størrelse på fælles friarealer for etagebyggeri, kan overholdes, herunder 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Ad 9.12

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for hus-holdningsaffald.

Ad 9.13

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.15

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, rørbassiner eller andre LAR-løsninger.

Generel kommentar

*Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.12 Renovation

Der er afsat areal til renovation med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Områder til fælles opsamling, renovation o.lign. skal foregå afskærmet, herunder bygning eller hegning. Hegning skal fremstå med stedsegrøn beplantning.

9.13 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede fællesarealer inden for hele lokalplanens område.

9.14 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.15 Regnvand

Regnvand skal tilbageholdes inden for lokalplanområdet, og afledningen af regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det ledes til regnvandskloak.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet eksisterende kloaksystem.

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgange og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regn- og overfladevand.

- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

Ad 11.2

Planlovens § 15, stk.2 pkt. 20 stiller krav om at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet. Desuden, at grundejerforeningen har ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse.

Grundejerforeningen skal som øvrige overholde lokalplanens bestemmelser, men vil derudover have ophæng i foreningsret og er derfor uvedkommende for kommunen.

10.4 Støj

Boligbebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Hvis der opstår mere end én grundejer inden for lokalplanområdet, så skal der oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra ejer af ejendommen at overtage veje, fællesarealer, samt øvrige fællesanlæg inden for lokalplanområdet. Det er grundejerforeningen der skal forestå al drift og vedligeholdelse af bl.a. grønne områder, herunder beplantning, vej, be-lysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal stemme overens med den gældende lokalplan for området.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer samt øvrige fællesanlæggende.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes når der er mindst 2 grundejere indenfor lokalplanområdet.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1236 ophæves lokalplan 86 som vedtaget 22. juli. 1985 og lokalplan 160 som vedtaget 11. april 1994, for det område, der er omfattet af lokalplan 1236.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1236 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 30.07.1934-1090-23

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr. 178bh, Slagelse Bygrunde.

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21.12.1994

Titel: Deklaration om beskyttelsesrum.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune.

Ad 12.1

Gældende lokalplan 85 omfatter tidligere børnehaveseminarium, Poulsbjergsøen og 5 villaer mod Parkvej, det er kun den del der vedrører seminariet der aflyses ved endelig vedtagelse af Lokalplan 1236.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget, bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29. november 2024 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 29. november 2025.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Ad 13.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1236

Lokalplan 1236 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. november 2024.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1236's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund og formål

Området blev tidligere benyttet af Professionshøjskolen Absalon, og længere tilbage i tid husede området Slagelse Bryghus, der blev opført i 1851.



Illustration 1. Eksisterende bebyggelse centralt på grunden suppleret med 3 etager.



Illustration 2. Ny bebyggelse mod Parkvænget samt eksisterende bebyggelse suppleret med tagetage.

I dag er professionshøjskolen fraflyttet området til en ny lokalitet ved Slagelse station. Der er hermed brug for at området finder ny anvendelse igen.

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for omdannelse af området for den gamle professionshøjskole, til et nyt moderne boligområde.

Når området er fuldt udviklet, vil det fremstå med ny etagebebyggelse mod Parkvænget og Ingemannsvej samt med ny bebyggelse placeret centralt på grunden. Placeringen af den nye bebyggelse tilgodeser, at en del af den gamle bebyggelse kan genanvendes og suppleres med nye etager. På denne måde vil den tilbageværende bebyggelse være med til at bevare eksisterende byggeri set ud fra et bæredygtighedsaspekt. På illustration 1 og 2 er vist eksempler på hvor eksisterende bebyggelse genanvendes og suppleres med ekstra etager.

Det er tanken, at den nye bebyggelsesform skal indpasses i området og indgå som et supplement og anden boligform, end de omkringliggende lejligheder, rækkehuse og villabebyggelse. Indenfor Lokalplan 1236 forventes et nybyggeri i form af moderne boliger i varierende størrelser, der i øvrigt stemmer overens med kommunens boligpolitik. I alt giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres op til 8.028 m² til boligformål.

Lokalplanområdet har en central placering i Slagelse by. Fra området er der ca. 100 m til 'Lys-tanlægget', som er en stor park med grønne arealer, legeplads, grillplads og aktiviteter som koncert. Caféter, butikker og offentlige funktioner kan nås indenfor få hundrede meter med bl.a. Nytorv, Schweizerpladsen og Rådhuspladsen liggende i umiddelbar nærhed. Slagelse Station og den nye campus ligger mindre end 1 km fra området og kan nås på cykel på omkring 5 min. Med den centrale beliggenhed forventes området at være attraktiv for en stor målgruppe, hvorfor det er oplagt at tænke i flere forskellige lejlighedstyper.

Indhold

Lokalplanen udlægger 6 byggefelter, hvor der kan opføres ny bebyggelse i form af etageboliger. 4 af byggefelterne er udlagt omkring fodaftrykket for den eksisterende bebyggelse på grunden, hvilket muliggør at denne kan genanvendes og suppleres med ekstra etager. Den fremtidige bebyggelsesstruktur vil derfor i sin helhed ikke adskille sig væsentligt fra den eksisterende. Lokalplanen muliggør at der kan opføres bebyggelse i 2½ - 5 etager, med den højeste bebyggelse placeret centralt på grunden, og med lavere bebyggelse mod Ingemannsvej og Parkvænget.

Der bliver givet mulighed for at opføre etagebebyggelse med mulighed for et nutidigt udtryk, bl.a. materialer hvor det bliver muligt at opføre dele i træ, som vist på illustration 2 der ses overfor. Ny bebyggelse i byggefelt 5 kan desuden etableres med tagterasse.

Lokalplanen udlægger fælles friarealer svarende til ca. 45 % af det samlede grundareal, og der er hermed sikret masser af luft omkring bebyggelsen, med mulighed for indretning af både mindre 'lommeparker' og større opholdsarealer.

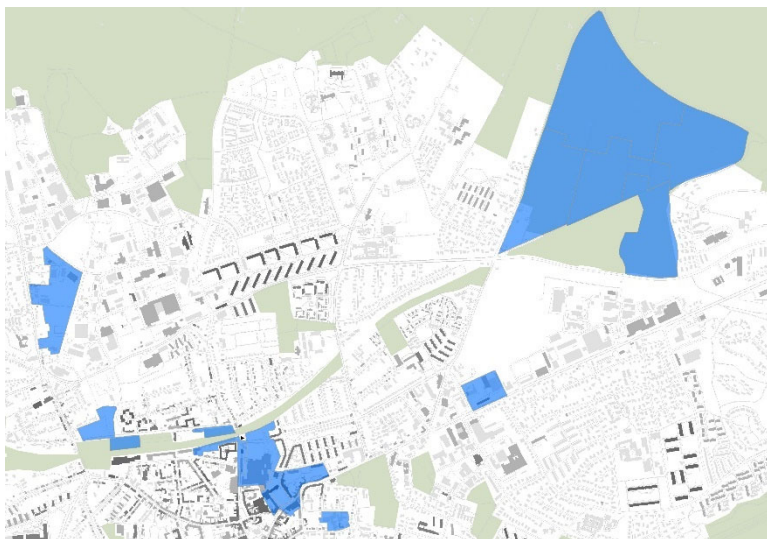
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm, hvor det er muligt kun at anlægge dele af den samlede norm. Dog skal de nødvendige arealer være reserveret og indeholdt i lokalplanen. De arealer der "kun" udlægges til en start, kan med fordel indgå som fælles friareal, indtil der skulle opstå behov for flere parkeringspladser.

Lokalplanen sikrer at det nye boligområde bindes sammen med den omkringliggende by, ved etablering af et gennemgående stræde, forbeholdt gående og cyklende. Strædet kommer til at være et knudepunkt i området, som både tjener som transitvej mellem Ingemannsvej og Parkvænget, men også som et mødested, hvor kantzonen mellem private haver og forbindelsesvej skaber muligheden for uplanlagte møder beboerne imellem.

Lokalplanområdet vejbetjenes via 1 overkørsel til Ingemannsvej og 1 til Parkvænget. Strædet kan hertil benyttes af renovations- og flyttebiler til gennemkørsel. Der opsættes bomme, pulterter eller lign. i hver ende af strædet, for at sikre uønsket biltrafik holdes ude.

Parkeringen samles på 2 store parkeringspladser, så størstedelen af boligområdet holdes bilfrit. Der er udlagt areal til ekstra parkeringspladser som vist på kortbilag 2, hvis de anlagte parkeringspladser ikke er tilstrækkelige ift. behovet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Indenfor de blå markerede områder, vil det gælde, at der ved ny planlægning for etageboliger skal planlægges for boliger med en gennemsnitsstørrelse på min. 83 m², jf. princip nr. 2 på forrige side.

Kommuneplan 2022

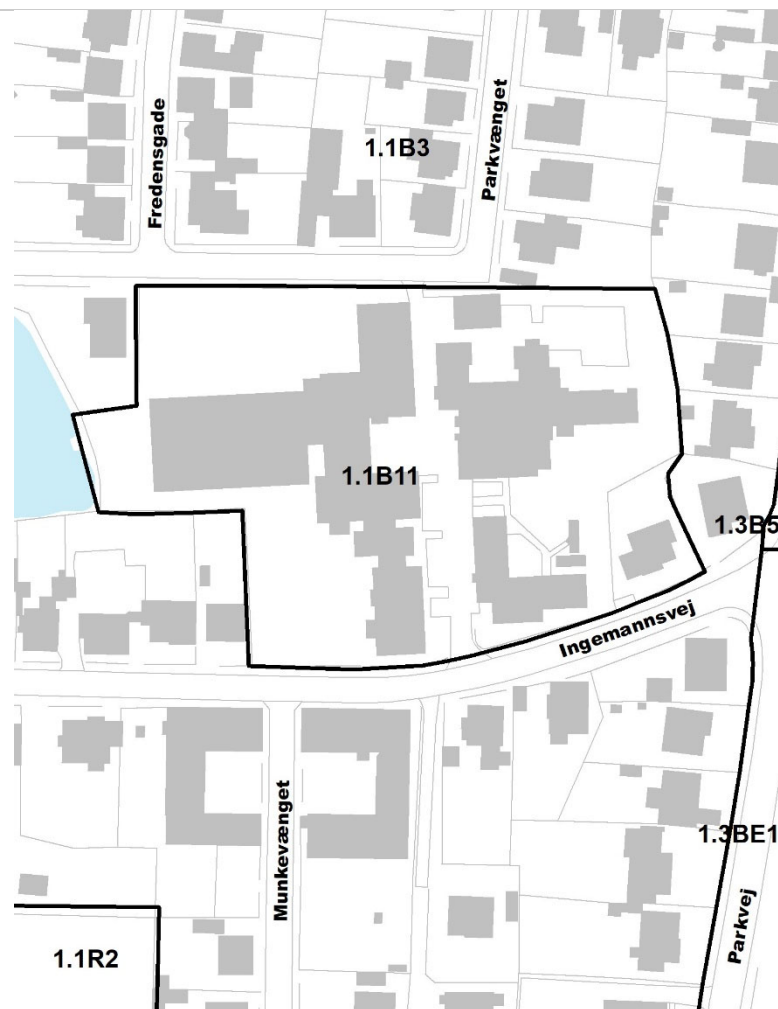
Slagelse Kommune ønsker at udvikle en bred vifte af attraktive boligområder, der har det til fælles, at de er rare at være i for dem, der bor der og for dem, der besøger. Der skal være plads til bevægelse og til fællesskabet, til køretøjet, om det er bil eller cykel.

Med ophæng i kommuneplanen har kommunen udarbejdet en boligpolitik der skal understøtte dette og skal sikre, at der foretages en gennemtænkt boligudbygning, der skaber attraktive by- og boligområder, hvor målsætningen er at skabe blandede boligområder med en variation af boligtyper og boligstørrelser. Samt sikre at boligområder indrettes med gode opholdsarealer, høj arkitektonisk kvalitet og med bæredygtige tiltag. Der er med baggrund i politikken lagt op til at boliger indenfor lokalplanområdet skal rumme boliger i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 83 m².

Kommuneplanens retningslinjer

I lokalplanindholdet indgår følgende generelle retningslinjer:

- Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger og være i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kommunens boligpolitik, som er en del af kommuneplanen. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser.
- I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.



Kort over gældende rammeområder som lokalplanen omhandler

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1B11, hvorom gælder:

Plannummer: 1.1B11

Rammenavn: Børnehaveseminariet mv.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 70

Maks. etageantal og højde: 5

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved nærmere planlægning skal der tages stilling til ny bebyggelses omfang og placering i forhold til påvirkning af omkringliggende områder. Det er en forudsætning for udviklingen af området, at der planlægges for en variation af bygningshøjden og en variation af boligstørrelser, jf. boligpolitikken. Der må kun planlægges for enkelte bygninger i 4-5 etager centralt på grunden, og bebyggelse i randen af området må opføres i maks. 3 etager. Hvis de eksisterende administrationsbygninger ikke nedrives og omdannes til boligformål, så skal eksisterende parcelhusgrund på Ingemannsvej 19 fastholdes i 1 etage. Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken. Parkering skal ske på grunden, og i overensstemmelse med kommunens parkeringsnormer. Trafikafvikling/overkørsler til offentlige veje skal tage hensyn til trafiksikkerheden og naboerne. Afskærmning mod omkringliggende naboer indtænkes i kommende boligprojekt.

Lokalplan 1236 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Det kan på arealer inden for lokalplanområdet være nødvendigt at terrænregulere mere end +/- 0,5 m. Terrænregulering herover skal godkendes af Slagelse Kommune.

Tilslutning kloak

Lokalplanområdet er i henhold til Slagelse Kommunes spildevandsplan fælleskloakeret, der er ikke aktuelle planer om at området skal separatkloakeres. Spildevand ledes til forsyningens kloaksystem.

Der skal forud for en ibrugtagningstilladelse, være blevet godkendt en tilslutning hertil.

Tilslutning overfladevand

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det tilsluttes forsyningens regnvandssystem. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Efter forsinkelse af regnvandet ledes regnvandet til forsyningens regnvandssystem, hvor det renses i bassiner inden udledning til recipient.

EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Området har tidligere huset Slagelse Bryghus, der blev opført i 1851. Bryggeriets mest markante bygning bestod af en produktionsbygning i 3 etager, som i dag er nedrevet. I 1927 blev der opført en ny administrationsbygning til bryggeriet, som stadig er eksisterende. Administrationsbygningen er udført i 1 etage med udnyttet tagetage og fremstår med facade i røde teglsten og med symmetrisk sadeltag i skifer. Foruden administrationsbygningen rummer området 3 bygninger, som er blevet benyttet af Professionshøjskolen Absalon samt til daginstitution. Bygningerne er udført i 1 – 2 etager og fremstår med facade i rød teglsten og med sadeltag i bølgeeternit.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ingemannsvej og Parkvænget.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busbetjenes med rute 903 fra Parkvænget.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger med kort afstand til flere skoler, bl.a. Østre Skole beliggende få hundrede meter fra området. Inden for en radius af 1 km findes både vuggestuer og børnehaver.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i Slagelse centrum, lige udenfor den historiske bykerne i et område der er et fuldt bebygget område. Mod vest grænser området op til Poulsbjergsøen. Der er gode stier fra Ingemannsvej og Munkevænket mod Slagelse Lystanlæg.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafrænsningen:

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21.12.1994-114738-23

Titel: Dok om forbud mod ændring af beskyttelsesrum

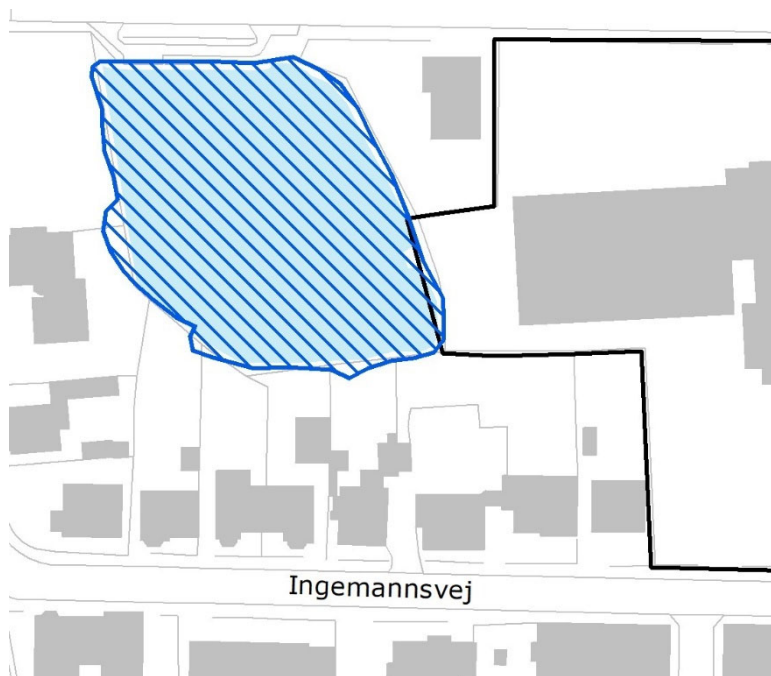
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servituten omhandler etableret beskyttelsesrum i en eksisterende bygning på matriklen. Servituten fastlægger forbud mod ændringer af beskyttelsesrummet. Ifm. realisering af projektet kan det blive nødvendigt at nedlægge beskyttelsesrummet og hermed aflyse servituten.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Lednings-ejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD



Poulsbjergsøen er § 3 jf. naturbeskyttelsesloven. En del af søbredden ligger indenfor lokalplanområdet. Ingen dele fra byggeri eller anlæg må påvirke tilstanden af § 3 udpegningen.

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik, Plan og Miljø har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ube-fæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Sø og vandløb

Lokalplanområdet grænser op til en sø (Poulsbjerg) mod vest, der er registreret som § 3 sø i henhold til Lov om naturbeskyttelse. En mindre del af søens bred ligger arkurat indenfor lokalplanens afgrænsning. Fremtidige bygge- og anlægsopgaver skal sikre, at tilstanden ikke ændres.

Natura 2000

Det nye boligområde vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område nr. 93, 'Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Sagmosen' - idet afstanden til området er mere end 10 km. Der er ingen Ramsarområder eller Natur- og vildtreservater i nærheden.

Slagelse Kommune vurderer, at der ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

BILAG IV ARTER

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelser. På baggrund af luftfotos og en egentlig besigtigelse tidligere i processen vurderes det, at bygningerne ikke er egnede som yngle-/rastesteder for flagermus. Der er samtidig ikke andre arealer som vurderes egnede som yngle eller rasteområde for bilag IV arter. Planen vil derfor ikke forringe den økologiske funktionalitet for yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Der findes en beskyttet sø i umiddelbar nærhed til lokalplanprojektet. Det skal i projektet sikres, at planlægningen ikke påvirker søen, så der opstår tilstandsændringer. Der må f.eks. ikke ledes vand fra befæstede arealer og parkeringspladser til den beskyttede sø.

Naturnetværk

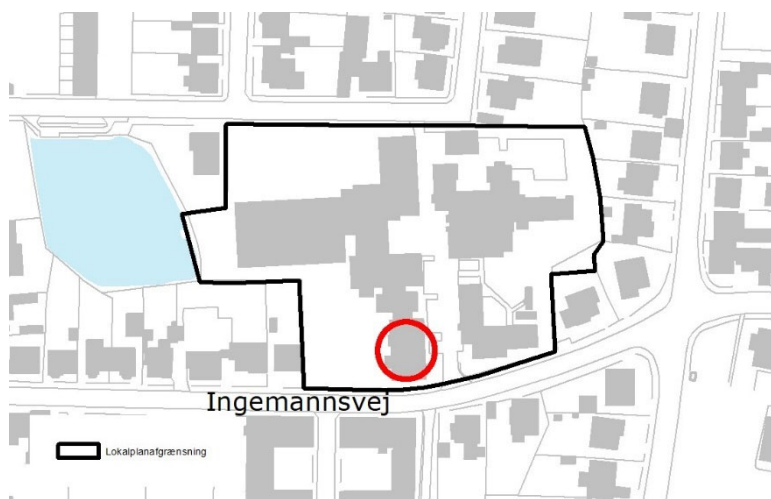
Der findes ingen økologiske forbindelser i eller omkring lokalplanområdet.

Fredning og bevaring

Seminargrunden har én bygning der er registreret som værende bevaringsværdig, det vedr. skolens administrationsbygning. Bygningen er registreret bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 4.

Nærværende lokalplan ophæver bygningens bevaringsværdig, så bygningen vil kunne nedrives og/eller ombygges, i henhold til bygherres planer om fremtidigt byggeri.

I den sammenhæng har der fra administrationens side været ønske om at kunne tilpasse boligbyggeriet, således bygningen kunne bevares i sin helhed. Dette har dog ikke været muligt da ejer af lokalplanområdet ønsker at forhøje med flere etager. I den kontekst vil bygningen miste sin bevaringsværdi, da den kun ved sin kulturhistoriske værdi, vil være uændret. I den sammenhæng er bygningen eneste resterende bygning fra bryggeriet, hvor flere af disse bygninger for længst er nedrevet.



Administrationsbygningen er beliggende Ingemannsvej 17, 4200 Slagelse.

STØJFORHOLD



Støjdata for 2022

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

I forbindelse med en ibrugtagning til boligformål skal der jf. planloven forlægge en støjberegning.

I henhold til de målinger som kommunen ligger inde med, er lokalplanområdet ikke støjplaget fra veje i nærområdet. Lokalplanområdet er omkranset af alm. byveje hvor der maksimalt må køres 50 km/t. I korteste luftlinje, ligger området over 0,5 km fra jernbanen. Der er ingen støjende virksomheder i nærheden.

Boligbebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj fra veje eller jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Lokalplanområdet er opdelt henover to kloakoplande 1SL2220 og 1SL5220, som renses via Slagelse renseanlæg med udløb til Lagunen.

Regnvandshåndtering

Jf. gældende spildevandsplan er området fælleskloakeret. der er ikke planer om at området skal separatkloakeres. Det er ikke et krav til Lokalplanområdet at blive separatkloakeret, da området, jf. spildevandsplanen er udlagt til fælleskloak dvs. én stikledning til at modtage spildevand og regnvand.

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

I henhold til forsyningsloven er der individuel opvarmning. Det betyder, at den enkelte ejendoms ejer selv bestemmer opvarmningsformen. Området er fjernvarmeforsynet og nye boliger har derfor mulighed for at komme på fjernvarmenettet.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.



DK set fra luften 1939. Midt i billedet ses de tilbageværende del af bryggeriet

Museum Vestsjællands kontrol viser følgende for lokalområdet.

Arkæologi/jordfund:

Da der tydeligvis er tale om et lokalplansareal, der er tæt belagt med stående bygningsmasse og befæstede pladser, må arealet i gennemgribende omfang forventes forstyrret, og spor efter forhistorisk aktivitet, der måtte have været på stedet, må formodes i væsentligt omfang at være fjernet. Der må på den baggrund antages ikke at være væsentlige arkæologiske interesser bevareret på arealet, med den mulige undtagelse, at der op mod arealets centrale sydlige del jf. rytterdistriktsskorte synes angivet en gammel byport.

Nærmere stillingtagen til dette forhold må dog afvente de specificerede planer for fremadrettet byggeri på grunden.

Nyere tids interesser:

Museum Vestsjælland noterer sig, at bygningerne Ingemannsvej 11, 13 og 15 er taget ud af planområdet. Det er også godt at nogle af seminariebygningerne transformeres til ny funktion.

Dog: Ifølge kommuneplanen betragtes bygninger med bevaringsværdi 4 (SAVE-værdi) som høj bevaringsværdi. Ingemannsvej 17, som er den sidste rest af Slagelse Bryggeri, har SAVE 4 og bør bevares som vidnesbyrd om byens ølproduktion. Det undrer at den bevaringsværdige bygning på FBB-kortet er markeret med blå farve, så den fremstår med lav bevaringsværdi.

Miljøscreening: Arkitektonisk arv.

Her står: "En administrationsbygning til det oprindelige byggeri, opført i 1927. Bygningen er registreret bevaringsværdig med en SAVE 4. Bygherre ønsker ikke at bevare bygningen".

Lokalplan 1236

Bygherres prospekt, der følger med lokalplanforslaget, viser alene den nye bebyggelse, hvilket giver et mangelfuldt billede af virkeligheden. Der tages ikke højde for, at den nye bebyggelse placeres blandt gamle fine villaer – og der tages ikke tilstrækkeligt hensyn til det eksisterende byggeri, når en bevaringsværdi bygning nedrives på bekostning af nyt byggeri.

Lokalplanen viser i indledningen et foto af seminarie-bygningen, der skal ombygges – men udelader at vise bryggeriets bygning, der nedrives. Det fordrejer udsagnet. Prospektet viser på forsiden "bygning 2", der vender mod Parkvænget – men kaldet det Ingemannsvej 17. Det skaber forvirring om det reelle byggeri og bør tilrettes (som det rettelig er i lokalplanforslaget).

LOKALPLAN NR. 1236 || FORSLAG

Museets klarlægning af lokalplanområdets nærområde:

Gaden fik 1911 navnet Ingemannsvej, opkaldt efter en af byens berømte latinskolelever. Tidligere hed vejen Poulsbjerg Allé efter Poulsbjerg, andre kort benævner gaden Skovsøgade. I lokalplanområdet ligger også Poulsbjerg Sø. Tidligste bebyggelse i området (udenfor lokalplanens areal) er Lille Antvorskov, opført 1457 under Antvorskov Kloster.

Poulsbjerg Bryggeri anlægges på Poulsbjerg i 1851. Fra ca. 1911-15 udstykkes inderste del af Ingemannvej med store villaer. I 1930'erne udstykkes yderste del af Ingemannsvej samt Parkvænget med villaer og bungalows. I 1927 opføres ny administrationsbygning til Slagelse Bryggeri. I 1960'erne nedtrappes og indstilles produktionen. 1969 bliver bryggeriet nedrevet, på nær administrationsbygningen, der får ny funktion som seminarium. Nye bygninger opføres løbende til seminariets brug – ifølge FBB i 1965, 1986, 1995, 2005, 2012 og 2013.

Museum Vestsjælland anbefaler at bryggeribygning langs Ingemannsvej bevares. Villaerne giver gaden historisk liebhaverkarakter, hvilket understreger beliggenheden mellem bykerne og Lystskov. Bryggeriets sidste tilbageværende bygning bør bevares, sådan at det er muligt at genfinde byens historie i gaderummet. Denne bygning har (som nogle af villaerne også) SAVE 4. Bygningen har både historicistiske og nationalromantiske træk og bør bruges som udgangspunkt for udbygning af lokalplanarealet.

Kommende byggeri bør ikke antage højere dimensioner, end hvad der genfindes i det omliggende byggeri, jf. gældende lokalplan. Dette for at fastholde karakteren af liebhaveri. Det vil være attraktivt med en tydelig bæredygtighedsdagsorden, så funktionsdygtige seminariebygninger genbruges i stedet for at blive revet ned.

Museet har i relation til planlægningen fremsendt et længere brev, hvor ovenstående også understøttes af henvisninger med foto og undertekster og erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Bevaringsværdig bygning

Museet anbefaler at bryggeribygningen langs Ingemannsvej bevares og begrundes det således:

Området blev tidligere benyttet af Professionshøjskolen Absalon. Længere tilbage i tid

husede området Slagelse Bryghus, der blev opført i 1851. Bryggeriets mest markante bygning bestod af en produktionsbygning i 3 etager (pkt. 1). I 1927 blev der opført en ny administrationsbygning til bryggeriet (pkt. 2). Administrationsbygningen er udført i 1 etage med udnyttet tagetage og fremstår

med facade i rød teglsten og med sadeltag i skifer. På grund af bygningens historie og dens arkitektoniske fremtræden har Slagelse Kommune registreret den som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 4 (en bygning er bevaringsværdig, når den har en værdi på 1 - 4, hvor 1 er højst).

Når der foretages byudvikling i allerede, udbyggede områder, vil der altid skulle laves en afvejning af interesser. Bygningen har efter vores opfattelse fine kvaliteter, og det er ganske forståeligt, at den som udgangspunkt ønskes bevaret. Det er dog et overordnet ønske, at der af bæredygtighedsmæssige årsager sker en intensivering af området. Dette er desværre ikke foreneligt med bevaring af et 1,5 plans hus i området. Det er derfor vores vurdering, at hensynet til varetagelse af en bæredygtig udvikling af byen må vægtes højere end bevaring af administrationsbygningen. Det kan hertil tilføjes, at bygningen har gennemgået væsentlige ombygninger ift. det originale byggeri, bl.a. med installation af ovenlysvinduer, hvilket er en af årsagerne til, at bygningen 'kun' har en bevaringsværdi på 4. Afvejningen må derfor også ses i lyset af, at bygningen, trods bevaringsværdig, ligger i den lave ende af skalaen.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

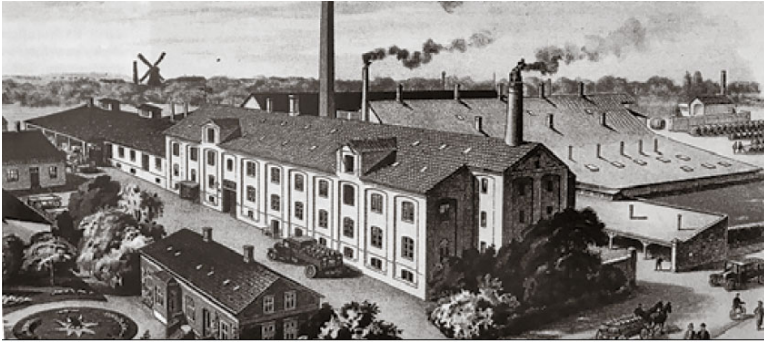
4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE



Slagelse bryghus lå med adresse til Ingemannsvej. Kildeangivelse: Ole G. Nielsen.

Slagelse Bryghus, på Ejendommen "Poulsbjerg" blev grundlagt i 1848. Det var proprietær og brændevinsbrænder Ole Petersen, som tog initiativet. Først i 1896 blev interessentselskabet til et aktieselskab fordi der blev stillede store krav til ølproduktionen, der fordrerede på kapital (A/S Bryggeriet Poulsbjerg). Bryggeriet var i brug frem til 1962 og dets bygninger blev liggende frem til at Børnehaveseminariet blev anlagt i årene efter, hvor kun den tidligere administrationsbygning blev bevaret og tænkt ind i de nye rammer for seminariet.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes en endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

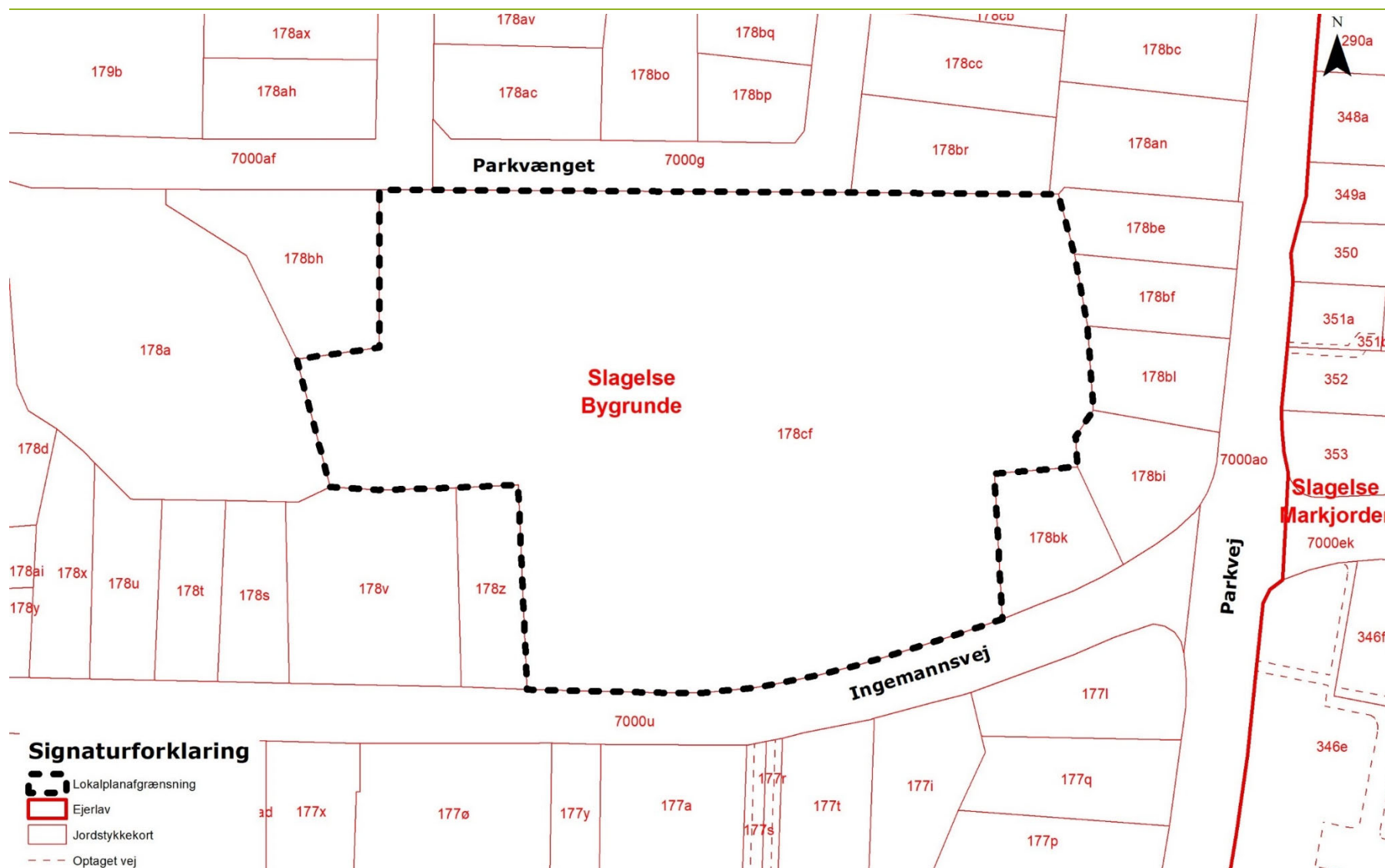
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Lokalplanen skal sikre en ny etageboligbebyggelse, hvor det tidligere Absalon havde adresse. Fordi bygherre ønsker at genanvende eksisterende byggeri og således bygge videre på eksisterende antal etager, svarer lokalplanens byggefelt, til der hvor de eksisterende bygninger er.

Der er således fra bygherren lagt op til et bæredygtigt byggeri hvor der bl.a. ved at genanvende bestående byggeri, vil blive genanvendt så meget det er muligt. Lokalplanen stiller med vilje ikke krav om dette i en bestemmelse, da der kan være forhold der konflikter forud for en byggetilladelse.

Lokalplanområdet vil fremadrettet fremstå som et attraktivt boligområde i form af etagebyggeri der er indpasset og vil blive et godt supplement til det byggeri der er i nærområdet. Bebyggelsesprocenten vil blive maksimalt 70 % og vil i øvrigt være i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2022.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: BEPLANTNING

Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Latinsk navn	Dansk navn	Latinsk navn
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Kvalkved	Viburnum opulus
Alm. hyld	Sambucus nigra	Rød kornel	Cornus sanguinea
Alm. hæg	Prunus padus	Rødel	Alnus glutinosa
Alm. røn	Sorbus aucuparia	Seljepil	Salix caprea
Ask	Fraxinus excelsior	Skovabild	Malus sylvestris
Benved	Euonymus europaeus	Skovfyr	Pinus sylvestris
Bævreasp	Populus tremula	Slåen	Prunus spinosa
Bøg	Fagus sylvatica	Småbladet lind	Tilia cordata
Dunbirk	Betula pubescens	Spidsløn	Acer platanooides
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum	Stilkeg	Quercus robur
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Storbladet elm	Ulmus glabra
Femhannet pil	Salix pentandra	Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Fuglekirsebær	Prunus avium	Tørst	Frangula alnus
Gråpil	Salix cinerea	Vortebirk	Betula pendula
Hassel	Corylus avellana	Vrietorn	Rhamnus cathartica
Hunderose	Rosa canina	Æblerose	Rosa rubiginosa
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla	Øret pil	Salix aurita

MILJØVURDERINGSSCREENING

FORSLAG TIL LOKALPLAN 1236

ETAGEBOLIGER VED PARKVÆNGET I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

NOVEMBER 2024

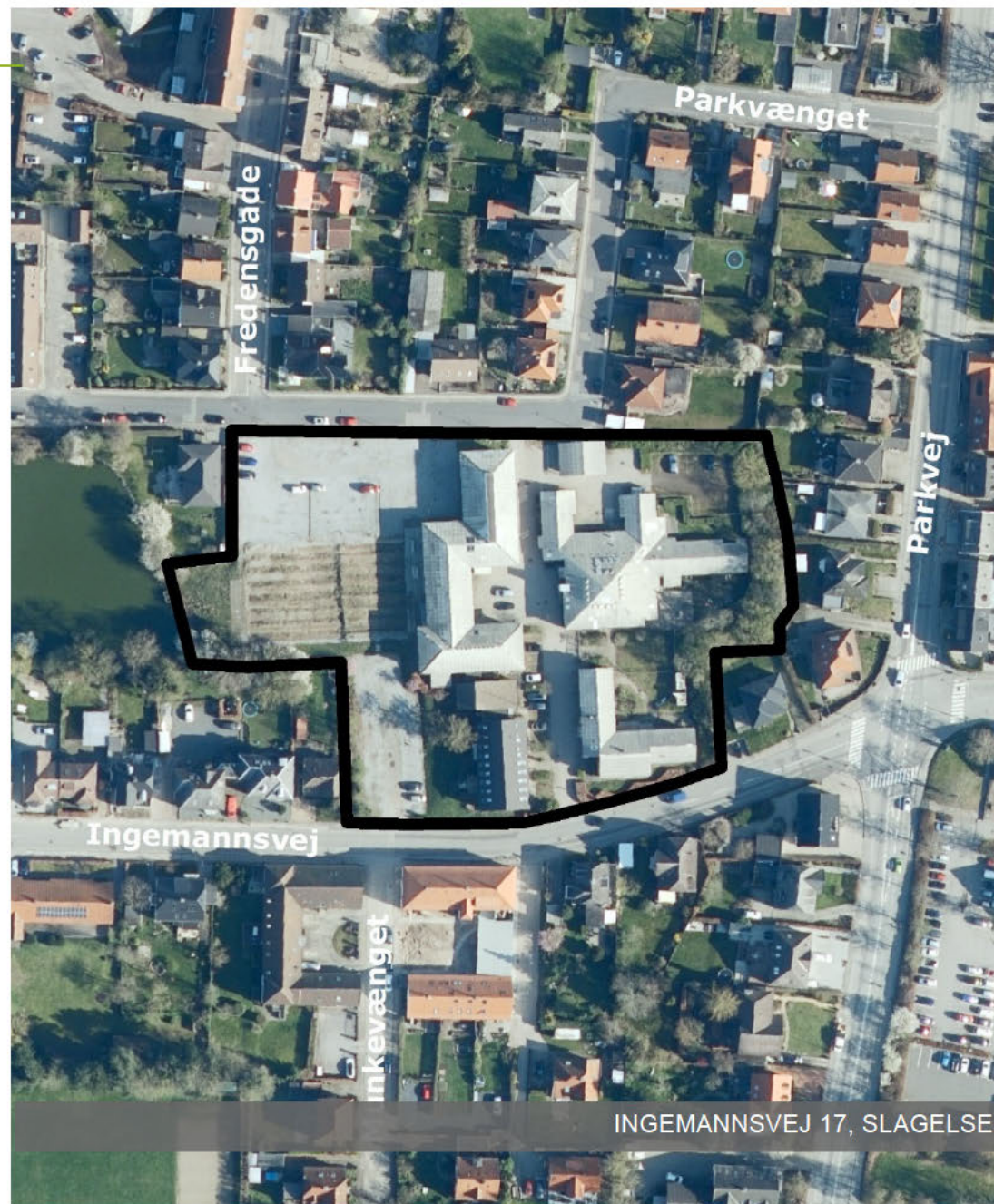
HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Med denne lokalplan bliver der skabt grundlag for omdannelse af den gamle professionshøjskole til nyt boligområde. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres ny etagebebyggelse på mellem 2½ og 5 etager. Bebyggelsen placeres så der skabes et åbent bymiljø, med størstedelen af byggeriet placeret på fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse på grunden.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 2023 af 3. januar 2023 nr. 4)) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Ejendommen har tidligere bestået af Professionsskolen Absalon. Lokalplanudarbejdelsen skal sikre at det bliver muligt at opføre en ny boligbebyggelse. Lokalplanen skal danne grundlag for realisering af op til nye boliger svarende til 8.028 m ² brutto etageareal. Det er planen, at en del af den eksisterende bygningsmasse bevares og udvides med et antal etager. Byggeriet er primært bygninger i 2 og 3 etager med udnyttede tagetager. Et enkelt sted bygges der op til 5 etager. Den samlede bebyggelsesprocent er maksimalt 70.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Nyt lokalplanområde er beliggende indenfor KP 22 ramme 1.1B11. Lokalplan nr. 86 gælder for ejendommen og en mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 160. Begge lokalplaner aflyses indenfor lokalplanafrænsningen, ved Lokalplan 1236 endelige vedtagelse.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Flere af de eksisterende bygningskroppe genanvendes og der bygges således på eksisterende. Desuden anvendes bæredygtige materialer og der tillades solcelleanlæg.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			Ejendommen har været bebygget i mere end 100 år. Slagelse Bryghus blev grundlagt i 1848 og opført på stedet i 1851. Senere i 1960'erne kom profession højskolen Absalon til der i nyere tid er flyttet i nyere rammer. Nu har et privat ejendomsselskab erhvervet ejendommen med henblik på et boligbyggeri, der indpasses på stedet.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			Nej.

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelses-status på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			Ingen (kirkers synlighed i landskabet og i landsbyerne)
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			Sct. Mikkel's kirke ses flere steder fra grunden.
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		En administrationsbygning til det oprindelige byggeri, opført i 1927. Bygningen er registreret bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 4. Bygherre ønsker at bygge ovenpå eksisterende bygningskroppe og herunder genanvende eksisterende etager. I og med at administrationsbygningen kan ombygges til en 3½ etages boligetageejendom, mener administrationen ikke, at bygningen skal opretholdes som bevaringsværdig.
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		Administrationsbygningen er eneste oprindelige bygning.
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Ingen indenfor lokalplanområdet.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Lokalplanområdet ligger op til Slagelse bymidte. Desuden er en direkte nabo Poulsbjergsøen. Der er ca. 100 meter til Slagelse Lystanlæg.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		
Offentlige transportmuligheder.		X		
Opholdsarealer.		X		
Tryghed, kriminalitet mv.		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		
MENNESKERS SUNDHED				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Lokalplanforslaget fastlægger fremtidigt byggeri ved placering i form af byggefelter. Det bliver en ny bebyggelse med meget luft omkring de enkelte bygningskroppe og der er lagt op til 6 bygninger i alt.
Trafiksikkerhed.		X		I lokalplanens indledende fase vil kommunens vejmyndighed og sikkerhedsfolk analysere på projektets infrastruktur, herunder også ind- og udkørsler til området.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Der er tale om byzonejord der har bebyggelse, faste belægninger og beplantning, vandelement mv. Det er også tilfældet for det ny boligbyggeri.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Område med drikkevandsinteresse.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		I henhold til kommunens spildevandsplan skal der tilbageholdes 2l/sek/ha overfladevand, inden det kobles på eksisterende ledningsnet.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.		X		
JORDBUND				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Risiko for forurening af jord.		X		Der forefindes ingen registrering.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Da det er byzone er området klassificeret som mindre forurenende.
Flytning af jord.	X			
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.		X		Lokalplanområdet grænser op til Poulsbjergsøen. Søen er § 3 beskyttet og holdes helt ude af projektet.
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			Det forventes at blive minimalt i forhold til evt. flytning eller tilførsel af jord.
Arealforbrug til byudvikling.		X		Rammeudlagt til boligbyggeri.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		Højeste bygning placeres centralt i lokalplanområdet. Der hvor bygningen er tættest på naboskel er der 12 meter.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		Ingen beskyttelseshensyn indenfor lokalplanområdet, men Poulsbjergsøen, der er en § 3 sø jf. naturbeskyttelsesloven grænser op til lokalplanområdet. Der må ikke ske udledning, afledning mv. til søen.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Ingen registreret.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1236

Lokalplanen skal sikre en ny etageboligbebyggelse, hvor det tidligere Absalon havde adresse. Fordi bygherre ønsker at genanvende eksisterende byggeri og således bygge videre på eksisterende antal etager, svarer lokalplanens byggefelter, til der hvor de eksisterende bygninger er.

Der er således fra bygherren lagt op til et bæredygtigt byggeri hvor der bl.a. ved genanvendelse vil blive genanvendt så meget det er muligt. Lokalplanen stiller med vilje ikke krav om dette i en bestemmelse, da der kan være forhold der konflikter forud for en byggetilladelse.

Lokalplanområdet vil fremadrettet fremstå som et attraktivt boligområde i form af etagebyggeri der er indpasset og vil blive et godt supplement til det byggeri der er i nærområdet. Bebyggelsesprocenten vil blive maksimalt 70 % og vil i øvrigt være i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2022.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1236 Etageboliger ved Parkvænget, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen skal sikre at det bliver muligt at opføre en attraktiv etageboligbebyggelse i en moderne udformning der i øvrigt indpasses i det eksisterende område.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X

5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1236 – Etegeboliger ved Parkvænget, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at anvendelsen som boliger indgår fint i byområdet. Dertil er der tale om at bygningshøjder er tilpasset, således de byggefelter der har flest etager, placeres længst fra eksisterende nabobebyggelse, og at det samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering sammen med planlægningen.

11. september 2024, Else-Marie Hedegaard Jensen, Byplanlægger

9.

Fra: [Else-Marie Hedegaard Jensen](#)
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: VS: §23 høring vedr. Lokalplanforslag 1236 og Miljøvurdering. (MVEP 972.)
Dato: 23. januar 2025 07:53:44
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[NY §23 høring Ingemannsvej 17 MVEP 972.pdf](#)

Venlig hilsen
Else-Marie Hedegaard Jensen
Byplanlægger | Byudvikling og Plan | Teknik, Plan og Erhverv
Mobiltelefon: 29 62 61 51 | EAN: 5798007391850

Fra: Helle Ålsbøl <haa@vestmuseum.dk>
Sendt: 29. august 2024 11:19
Til: TPE - Planhøring - Officiel postkasse <plan@slagelse.dk>
Cc: Else-Marie Hedegaard Jensen <eljen@slagelse.dk>
Emne: §23 høring vedr. Lokalplanforslag 1236 og Miljøvurdering. (MVEP 972.)

Til Slagelse Kommune

Hermed fremsendes høringsbesvarelse vedr. Lokalplanforslag 1236.

Venlig hilsen

Helle Ålsbøl
Museumsinspektør
Historie, Etnologi og Arkiv
D +45 61222520



Bredegade 11A
4200 Slagelse
T +45 2552 8383

vestmuseum.dk

[Tilmeld dig Museum Vestsjællands
nyhedsbrev](#)



Slagelse Kommune
Planafdelingen
plan@Slagelse.dk

Holbæk d. 29.08.2024
J.nr. MVE.972

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplansforslag 1236 samt miljøscreening i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget kopi af planforslaget og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

Høringssvar fra 2020 genfremsendes nedenfor.

Yderligere bemærkning her:

Vi noterer os at bygningerne Ingemannsvej 11, 13 og 15 er taget ud planområdet. Det er også godt at nogle af seminariebygninger transformeres til nye funktion.

DOG: Ifølge kommuneplanen betragtes bygninger med bevaringsværdi 4 (SAVE-værdi) som høj bevaringsværdi. Ingemannsvej 17, som er den sidste rest af Slagelse Bryggeri, har SAVE 4 og bør bevares som vidnesbyrd om byens ølproduktion.

Det undrer at den bevaringsværdige bygning på FBB-kortet er markeret med blå farve, så den fremstår med lav bevaringsværdi.

Miljøscreening: Arkitektonisk arv.

Her står: "En administrationsbygning til det oprindelige bryggeri, opført i 1927. Bygningen er registreret bevaringsværdig med en SAVE 4. Bygherre ønsker ikke at bevarer bygningen"

Det er absolut ikke retvisende at sætte kryds ved "ikke væsentlig", når en bygning med høj bevaringsværdi nedrives.

Lokalplan 1236

Bygherres prospekt, der følger med lokalplansforslaget, viser alene den nye bebyggelse, hvilket giver et mangelfuldt billede af virkeligheden. Der tages ikke højde for, at den nye bebyggelse placeres blandt gamle fine villaer – og der tages ikke tilstrækkeligt hensyn til det eksisterende bryggeri, når en bevaringsværdi bygning nedrives på bekostning af nyt bryggeri.

Lokalplanen viser i indledningen et foto af seminarie-bygningen, der skal ombygges – men udelader at vise bryggeriets bygning, der nedrives. Det fordrejer udsagnet. Prospektet viser på forsiden "bygning 2", der vender mod Parkvænget – men kaldet det Ingemannsvej 17. Det skaber forvirring om det reelle bryggeri og bør tilrettes (som det rettelig er i lokalplansforslaget).



Google streetview med bryggeriets bygning til venstre. Begge bygninger har SAVE 4 der er høj bevaringsværdi.



Google streetview fra Ingemannsvej med de gamle villaer. Det nye byggeri planlægges midt i dette kvarter, men hverken lokalplan eller prospekt redegør herfor.



Google streetview, juli 2020. Bryggeriets administrationsbygning, der er vurderet til SAVE 4 planlægges nedrevet. Bemærk murværkets krydsforbandt som giver en fin og enkel dekoration. Det nyere tag har for stort udhæng og karnappen er dårligt tilpasset. Begge dele er reversible.



DK set fra luften 1939. Midt i billedet ses de tilbageværende del af bryggeriet.

Fremsendt den 24. marts 2020:

Museum Vestsjælland anbefaler (at villabebyggelse samt) bryggeribygning langs Ingemannsvej bevares.

Gaden fik 1911 navnet Ingemannsvej, opkaldt efter en af byens berømte latinskolelever. Tidligere hed vejen Poulsbjerg Allé efter Poulsbjerg, andre kort benævner gaden Skovsøgade. I lokalplanområdet ligger også Poulsbjerg Sø. Tidligste bebyggelse i området (udenfor lokalplanens areal) er Lille Antvorskov, opført 1457 under Antvorskov Kloster.

Poulsbjerg Bryggeri anlægges på Poulsbjerg i 1851. Fra ca. 1911-15 udstykkes inderste del af Ingemannsvej med store villaer. I 1930'erne udstykkes yderste del af Ingemannsvej samt Parkvænget med villaer og bungalows. I 1927 opføres ny administrationsbygning til Slagelse Bryggeri. I 1960'erne nedtrappes og indstilles produktionen. 1969 bliver bryggeriet nedrevet, på nær administrationsbygningen, der får ny funktion som seminarium. Nye bygninger opføres løbende til seminariets brug – ifølge FBB i 1965, 1986, 1995, 2005, 2012 og 2013.

Museum Vestsjælland anbefaler at (villabebyggelse samt) bryggeribygning langs Ingemannsvej bevares. Villaerne giver gaden historisk liebhaverkarakter, hvilket understreger beliggenheden mellem bykerne og Lystskov. **Bryggeriets sidste tilbageværende bygning bør bevares, sådan at det er muligt at genfinde byens historie i gaderummet. Denne bygning har (som nogle af villaerne også) SAVE 4. Bygningen har både historicistiske og nationalromantiske træk og bør bruges som udgangspunkt for udbygning af lokalplanarealet.**

Kommende byggeri bør ikke antage højere dimensioner, end hvad der genfindes i det omliggende byggeri, jf gældende lokalplan. Dette for at fastholde karakteren af liebhaveri.

Det vil være attråværdigt med en tydelig bæredygtighedsdagsorden, så funktionsdygtige seminariebygninger genbruges i stedet for at blive revet ned.

Arkæologi/jordfund:

Da der tydeligvis er tale om et lokalplansareal, der er tæt belagt med stående bygningsmasse og befæstede pladser, må arealet i gennemgribende omfang forventes forstyrret, og spor efter forhistorisk aktivitet, der måtte have været på stedet, må formodes i væsentligt omfang at være fjernet. Der må på den baggrund antages ikke at være væsentlige arkæologiske interesser bevaret på arealet, med den mulige undtagelse, at der op mod arealets centrale sydlige del jf. rytterdistriktskort synes angivet en gammel byport.

Nærmere stillingtagen til dette forhold må dog afvente de specificerede planer for fremadrettet byggeri på grunden.

Før jordarbejder har **bygherre**/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har **bygherre og entreprenør** de bedste muligheder for at **undgå uplanlagt standsning** af anlægsarbejdet og **undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse** jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

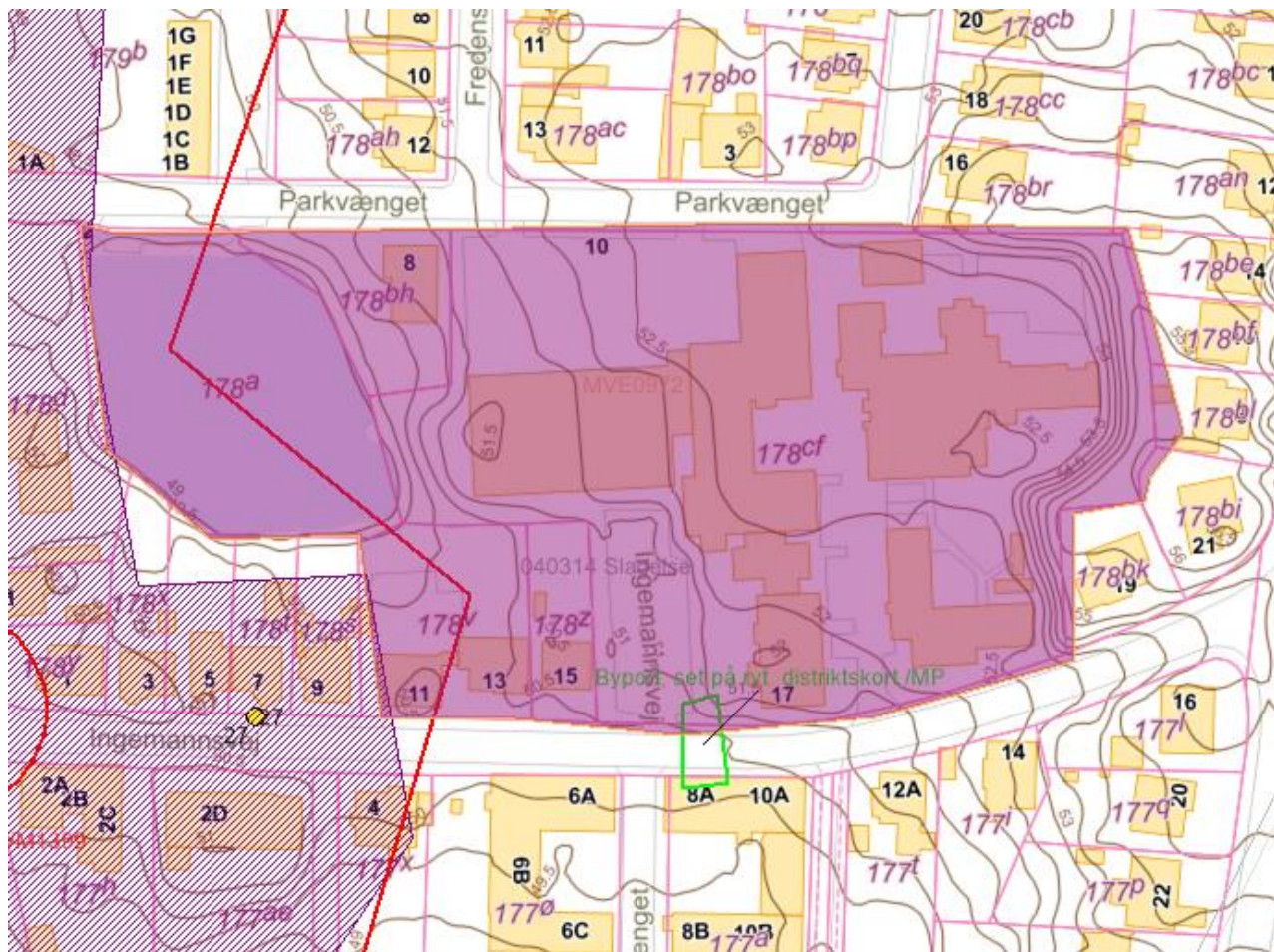
Med venlig hilsen

Helle Ålsbøl
Museumsinspektør, Nyere tid



Niels Hartmann
museumsinspektør, arkæologi

Kortbilag til MVE.P 0972



Museumssag — Plansag — Diverse Viden — F&F Arealer — F&F fortidsmindebeskyttelseslinje — Fortidsminde, fredet — Registreret arkæologi — Fortidsminder, linjer — Kirkebyggelinje — Beskyttet dige — Registreret arkæologi (F&F) Primære "anlæg" — Nyere tid — Efterreformatorisk tid — Historisk Tid — Middelalder — Vikingetid — Jernalder — Bronzealder — Stenalder — Oldtid — Udateret	Læhegnssager — Lokalplanforsla Aktuelle — Kulturarvsarealer — Sagsareal (farve). Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring. Copyright Geodatastyrelsen.
--	---

10.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: etagebyggeriet på Ingemannsvej
Dato: 23. januar 2025 08:00:32

Til Rette Vedkommende

Vedrørende planen om højhusbyggeriet på den tidligere Absalon seminariegrund har jeg følgende kommentarer og indvendinger:

Byggeriet passer ikke ind i den eksisterende ramme, hvor området primært er bebygget med patriciervillaer.

Dette synspunkt har samtlige berørte husejere i området givet tydeligt udtryk for.

Objektivt set vil et højhusbyggeri blive totalt dominerende og ændre det nuværende miljø.

En så markant ændring vil skæmme arkitekturen og æstetikken i en så central del af bykernen, hvor mange unique villaer er bevaringsværdige.

Med opførelsen af højhuse i andre dele af Slagelse vil behovet for flere lejeboliger allerede være dækket, og lejligheder står p.t. tomme

Lejere i sådanne boliger vil forudsigeligt koste Slagelse Kommune mange penge p.g.a. beboernes rettigheder og behov.

I Slagelse er der tværtimod brug for eksklusive rækkehuse med god plads både ude og inde og på ejerbasis.

Købere af sådanne boliger vil være ressourcestærke og blive en indtægtskilde for kommunen.

Endelig er der parkeringsforholdene.

Jeg vil også på dette felt opfordre til at man laver en realistisk behovsanalyse, fordi 0,8 p-plads pr. enhed er langt fra virkeligheden som snarere vil være 2 pr. enhed.

Behovsundersøgelsen kunne laves med udgangspunkt i Andelsboligforeningen på Ingemannsvej.

Stop katastrofen med det planlagte byggeri i tide, og inden Slagelse udvikler sig til en by med endnu flere påsatte brande og narkokriminalitet, og bevar det smukke område ved at bygge miljøvenlige rækkehuse, som vi alle kan glæde os over i en verden, hvor man snart ikke længere kan se himlen for skyskrabere.

Vh.

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted address]

11.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Cc: [Anne Bjergvang; Stine Søgaard](#)
Emne: Indsigelse mod lokalplanforslag LP 1236
Dato: 23. januar 2025 11:48:17
Vedhæftede filer: [Indsigelse mod Lokalplanforslag 1236.docx](#)

Med venlig hilsen/Best regards

[REDACTED]

2_Indsigelse mod Lokalplanforslag 1236 - Etageboliger ved Parkvænget, Slagelse matrikel 178cf, i høring indtil 24-01-2025, vedtaget af byrådet i november 2024.

Som en start på dette dokument vil vi glæde os over at Leva Ejendomme er begyndt at lege med tanken om at genbruge den eksisterende bygningsmasse/placering som udgangspunkt for et nyt projekt, men seminariet er allerede nu i stærkt forfald og nok af økonomiske grunde bliver ved med at være sådan til lokalplanen godkendes.

Skal vi lige huske på at Leva ejendomme i sin tid overtog grunden med de servitutter tilknyttet og havde en plan som de straks trækker tilbage og som i dag havde været en oase hvis det projekt havde været gennemført.

OBS: Havde projektet været rækkehuse eller andet under 9 meter byggehøjde, havde denne indsigelse ikke fundet sted.

Vi omkringboende skal leve med følgerne af vedtagelse af lokalplan 1236 i sin nuværende form der vil give:

- - Skygge fra bygninger
- - Manglende sollys grundet høje bygninger/etager med høj rejsning der ikke passer i

området

- - Indkigsgener fra beboere
- - Parkering på Parkvænget til gene for nuværende beboere
- - Den større trafik på Parkvænget (bør opsættes fartdæmpende forhindringer)
- - Belastning af kloaknettet, der i forvejen er for dårligt.
- - Reflektioner og genskær i vinduer, reflektioner fra solceller mv.
- - Ejendomsværdi tab som evt. følger af et dårligt placeret byggeri eller ydre

påvirkninger.

- - Pilotering og/eller udføres tunge arbejder/kran og lastbiltrafik som vil kunne påvirke

de omkringliggende ejendommers fundamenter, dvs. vores huse vi bor og lever i.

- - En randzone på 4 meter bliver til en randzone på 2 meter mod Parkvej.
- - Manglende parkeringspladser undervejs i byggeriet og efterfølgende manglende

parkeringspladser som er brugt af byggeriets nye indflyttere samt deres gæster.

Der mangler bedre indblik i:

- - Kloakeringsforhold som ikke kan følge med de dystre fremtids regnvandsmængder og et nybyggeri, hvor der på borgermødet endda også er udlagt fremtidige kloakvands korridorer ned af Ingemannsvej mod nr. 12b og munkevænget mod park anlægget. Og det er omtalt i §9.15, men hvordan sikres dette på det store areal?
- - Visualisering af byggeriet med korrekte materialer mv. samt skyggediagrammer der mangler på tidspunkter som ikke er der hvor solen skinner i vores haver og stuer. Sommerperioden april til september efter arbejde, til hvor solen går ned i Storebælt. Byggeriet er ikke beskrevet eller tegnet udførligt, og kan derfor ændres fuldstændigt med andet udtryk end det i lokalplanen er vist og visualiseret.

OBS: Citat af Rasmus Egede fra Leva ejendomme uge 47-2024 Sjællandske

(ugen inden vedtagelse af lokalplanen på byrådsmødet...)

“Vi har ikke haft ingeniører til at måle på, hvor meget der kan bygges ovenpå de eksisterende bygninger. Derfor kan det godt ende med, at der ikke bygges fem etager, men i stedet noget lavere byggeri et andet sted på grunden. Det må vi se på når vi skal bygge, siger Rasmus Egede”.

Dermed en proforma godkendelse af projektet af Slagelse kommunens byråd...

- - Nedbrydning/omforandring/tegninger af en adm. bygning fra Slagelse Bryghus, som museum Vestsjælland finder forkert at nedbryde.
- indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 1 af 7

Forvaltningen anmodes om at bekræfte/svare på, at:

- lokalplanen sikrer, at alle etager inkl. tag og tagfod mv., ikke bliver i betonoverflade i materialevalg og udseende.
- altaner vendes mod syd
- tagetager af bygninger ikke kan benyttes til udsigtsplatform eller tagterrasse. Ydermere skal tagterrasse frabedes grundet en mulighed for fester i højden.
- der skal anlægges offentligt tilgængelige legepladser og grillpladser mv. for at familier kan samles, dog placeret med godkendelse af forvaltningen så disse ikke forstyrrer
- Side 26 indeholder en tegnefejl på kortet, at matrikel 178bk ikke er medtaget i 178cf projektet. Da lokalplan 1236 ikke er i overensstemmelse med tegningen..

- §13.2 Ekspropriation ikke kan ske på de omkringliggende 178cf matrikler, hvoraf 178bl, bi og bk er Leva ejendommens nuværende bygninger, hvorved Leva kunne opnå økonomisk gevinst i ekspropriation, genereret af deres eget byggeri!

- at tagflader ikke benyttes af tekniske installationer, såsom ventilationsanlæg og indtag/afkast

I §6.3 er der skrevet at de skal indarbejdes i projektet til ikke at være umiddelbart synlige fra terræn.

Det er et umiddelbart fortolkningsspørgsmål:
hvilket terræn er der tale om?

§7.2 Hvor mange skure må opføres ?

§9.9 Træer, hvilke type træer mod parkvej (se billede omkranset med blå) er der tænkt der til erstatning af de eksisterende, og hvilken maks. højde er de tænkt skulle blive ?

Parkeringsplads i skel (se billede omkranset med rødt/blå), hvordan er det tænkt udført ? Da der i dag er randzone på 4 meter med en hæk i skel!



indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 2 af 7

Borgermøder og indsigelser:

Vi er mange omkring Seminariegrunden (matrikel 178cf) beboende borgere i Slagelse kommune, der nu siden 2017 har været imod adskillige kommuneplan og lokalplansændringer, der som udgangspunkt alle har været baseret på højden af byggeriet og parkeringsproblemer.

Har deltaget i 3 kommuneplan ændringer hvor sidste KP gav lov til at ændre rammen for højden til 5 etager på netop seminariegrunden.

Har været med til 3 borgermøder uden andet indtryk end;

“Vi (politikere) hører jer, men Leva kommer først, da de har 100 mill. at spendere.”

Der er forfattet utallige indsigelser i alle sagens punkter og der har været skrivelser i pressen, men stadig har vi følelsen af at være tilsidesat i en så væsentlig ændring af vores nærmeste nabogrund, nogle ville sige baghave, andre ville sige forhage, men for de fleste ville vi skulle

leve med udsigten til et projekt som vores byrødder ikke bor ved siden af eller skal leve med for fremtiden, men det skal vi omkringboende

“med mindre i ikke kan lide lugten, så må i flytte” - ja, bevares, men hvorhen og for hvilken pris?

For de boliger de fleste har købt i den tro at der ikke kommer mere en maks. 9 meter byggehøjde på matrikel 178cf.

Ydermere har bygherren af matrikel 178cf (Leva ejendomme) opkøbt adskillige ejendomme omkring seminariegrunden, og dette bidrager også til en væsentlig utryghed for hvem der reelt har magten i disse lokalplans forslag, der er udarbejdet med direkte materiale fra Leva ejendommens arkitekt og landmåler, derfor vil Leva kunne dæmpe indsigelser markant på projektet.

Kommuneplanens “Rammer”

Er det først fastsat en ramme som kunne give en bygherre, der i forvejen sammen med byrådet virker til at være sammentømret og borgere bare er en pestilens, så bliver der malet helt til kanten af rammen, og for at få rammen til at blive pæn, så bliver der malet rundt på siderne med en dispensation her og der og lidt andet smørelse der.

KP2022 kan give en ejendomsudvikler rammer som i princippet vil kunne føre til en bebyggelse i vores baghave der svarer til at stå midt på rådhuspladsen i Slagelse og have rådhusets højde som primær udsigt!. ØV!

Området nord, syd, øst og vest for seminariegrunden består i villabebyggelse der spænder fra 1 til 2 etager. Mod syd (Ingemannsvej) og som direkte genbo er der en 2 etages etageejendom opført i 2 etager i klassicistisk byggestil, der er placeret efter købstadsprincippet (for- og baghus med lavere sidehus).

Der er flere bevaringsværdige ejendomme i området og de fleste har høj taghældning der er belagt med lertegl. Sagt med andre ord, så er Ingemannsvej 17 omgivet af et større eksisterende lavt boligområde, som Slagelse kommune bør værne om og bevare og ikke bebygge med over 2 etager.

indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 3 af 7

Skygger og manglende sollys samt indkigsgener

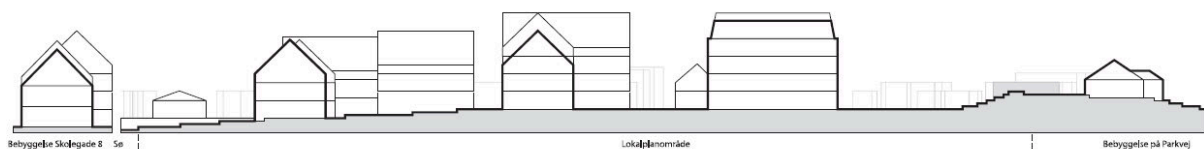
For os der bor på Parkvej som har baghave til lokalplanforslaget, er det væsentlige problem byggehøjden der vil skabe skygge så vi ikke får sollys på de tidspunkter om eftermiddagen og aftenen hvor vi forventeligt skulle bruge/sidde i vores haver som det rekreative områder disse jo også er. Ydermere vil højderne flere steder på grunden skabe indkigsgener, til de omkring

boende og der må vel være tale om privatlivets fred, når man kan se ind og op. Ville vi havde haft lyst til at blive kigget på, havde vi bosat os anderledes!



LANDSKABSSNIT

1:500



indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 4 af 7

Skygge påvirkning og indkigsgener

svarer til at stå at kigge på Slagelse Rådhus fra parkeringspladsen



indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 5 af 7

Ophævelse af servitutter og lokalplaner:

Forvaltningen anmodes om at svare på

12.1 Lokalplan: Hvordan kan man ophæve lokal plan 86 uden at have de 5 villaer med mod Parkvej - da de indgår som en del af lokalplan 86 - hvilket limbo er de så gældende i en fremtidig lokalplansændring ?, ydermere så er opsigelse af lokalplan 160 for matrikel 178cf gældende for bymidtens udseende, hvor der er godkendt en lokalplan 1299 som omhandler digitale skilte i købstæderne - altså to forskellige lokalplaner som ikke har noget med hinanden at gøre. Men et pennestrøg for at få lokalplan 160 til at glide ud af billedet...

12.2 Servitutter

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde Tinglyst: 21.12.1994

Titel: Deklaration om beskyttelsesrum. Påtaleberettiget: Slagelse Kommune. Redegørelse side 28:

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafrænsningen:

Matr.nr. 178cf Slagelse Bygrunde

Tinglyst: 21.12.1994-114738-23

Titel: Dok om forbud mod ændring af beskyttelsesrum

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Servitutten omhandler etableret beskyttelsesrum i en eksisterende bygning på matriklen. Servitutten fastlægger forbud mod ændringer af beskyttelsesrummet. Ifm. realisering af projektet kan det blive nødvendigt at nedlægge beskyttelsesrummet og hermed aflyse servitutten.

Sikringsrum kan da ikke bare nedtages - når nu verden og eksempelvis Norge er ved at genindføre beskyttelses rum !

indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 6 af 7

Side 33 redegørelse - Museum Vestsjælland (vedlagt i lokalplansforslaget)

“Ifølge kommuneplanen betragtes bygninger med bevaringsværdi 4 (SAVE-værdi) som høj bevaringsværdi. Ingemannsvej 17, som er den sidste rest af Slagelse Bryggeri, har SAVE 4 og bør bevares som vidnesbyrd om byens ølproduktion. Det undrer at den bevaringsværdige bygning på FBB-kortet er markeret med blå farve, så den fremstår med lav bevaringsværdi.”

“Museum Vestsjælland anbefaler at bryggeribygning langs Ingemannsvej bevares.”

Villaerne giver gaden historisk liebhaverkarakter, hvilket understreger beliggenheden mellem bykerne og Lystskov. Bryggeriets sidste tilbageværende bygning bør bevares, sådan at det er muligt at genfinde byens historie i gaderummet. Denne bygning har (som nogle af villaerne også) SAVE 4. Bygningen har både historicistiske og nationalromantiske træk og bør bruges som udgangspunkt for udbygning af lokalplanarealet.

Kommende byggeri bør ikke antage højere dimensioner, end hvad der genfindes i det omliggende byggeri, jf. gældende lokalplan. Dette for at fastholde karakteren af liebhaveri. Det vil være attraktivt med en tydelig bæredygtighedsdagsorden, så funktionsdygtige seminariebygninger genbruges i stedet for at blive revet ned.”

“Det kan hertil tilføjes, at bygningen har gennemgået væsentlige ombygninger ift. det originale byggeri, bl.a. med installation af ovenlysvinduer, hvilket er en af årsagerne til, at bygningen 'kun' har en bevaringsværdi på 4. Afvejningen må derfor også ses i lyset af, at bygningen, trods bevaringsværdig, ligger i den lave ende af skalaen.”

Konklusion:

Hvis i tilfælde af at adm. bygningen nedrives ombygges ville det være god stil fra Leva at bygge et hus som er nyt og moderne, men udenpå med de træ detaljer og murværk/tagtype som det eksisterende. Men det kan vi jo ikke vide før byggeriet er godkendt som lokalplan...

Det nuværende byggeri som er på grunden er netop kun 9 meter højt baseret på utallige indsigelser på seminariet allerede i midt 1980'erne, sammen med vores mange indsigelser.

Fra dybt bekymrede borgere

[Redacted signature block]

indsigelse mod Lokalplanforslag 1236: boliger mod parkvænget 7 af 7

12.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Høringssvar til lokalplan nr. 1236
Dato: 24. januar 2025 00:10:05
Vedhæftede filer: [Høringssvar til lokalplan 1236 - 2024-01-24.pdf](#)

Til Slagelse Kommune, Plan.

Hermed fremsendes vedhæftet indsigelse til lokalplan nr.1236

Med venlig hilsen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Høringssvar vedr. lokalplan 1236 – Etageboliger ved Parkvænget.

Som nabo til fremtidigt projekt, så er jeg meget bekymret over udsigten til et kæmpe etagebyggeri i varierende højder af 3 & 5 etager med omkring 100 lejemål.

Jeg finder det slet ikke muligt, på trods af fine arkitekttegninger, at sådanne store boligblokke vil kunne bygges ind i området uden at det vil skæmme og ændre de gamle villaers udtryk.

Byggerier i højden hører som det klare udgangspunkt, IKKE til midt i gamle villaområder.

De skal og bør ligge steder, hvor der er tilsvarende ejendomme i udkanten af byen, eller i områder, hvor det ikke generer lave villaer med indkig, skygge, larm, trafikproblemer osv.

Når man ønsker at tillade grundejer at bygge så stort, så vil det medføre flere problemer for os nuværende beboere i området. Det vil blandt andet være skyggegener, indkig, støj, øget kloakbelastning, trafikale udfordringer mm. for de omkringliggende villaer med forventelige prisfald til følge.

Jeg vil stille kravet til kommunen, at de godtgør værditabet på min ejendom, der vil forekomme, som en konsekvens af det mastodonte projekt, der vil ændre områdets nuværende kvaliteter.

Jeg vil også forbeholde mig retten til at kræve at kommunen betaler anlægsudgifter til separering af kloak, når det viser sig at det eksisterende ledningsnet ikke kan håndtere alt den ekstra mængde kloak- og overfladevand. Eller pålægge bygherre at afholde de udgifter som følge af hans byggeri.

Det kan jo absolut ikke være os naboer som skal pålægges en forholdsvis stor udgift, fordi en grundejer har ønske om at bygge stort og så bare kan sende økonomiske følgevirkninger videre.

Men jeg forstår slet ikke hvorfor det er nødvendigt med en ændret lokalplan.

Bygherre har jo købt grunden under den nuværende lokalplan i sin tid og har vurderet, at det var rentabelt at bebygge grunden hvor lokalplanen beskrev, at der blev udlagt tæt-lav, åben-lav bebyggelse på grunden f.eks. små rækkehuse.

Det må ikke være os naboer eller kommunen, der skal lide under, at grundejer "måske" har købt en grund, der var for dyr at bygge på. Bebyggelse af rækkehuse på grunden vil efter mine beregninger sagtens kunne føre til en indtægt hos grundejer

Rækkehuse i 1 til 2 plan ville være ideelt som seniorboliger og ville tiltrække købestærke borgere, som står for evt. at fraflytte deres 70'er villaer, som unge børnefamilier ønsker.

Det ville så heller ikke stille krav til dem med nødvendigheden at have bil, da der er så mange muligheder indenfor gåafstand. Bymidte med indkøbsmuligheder, sygehus, osv.

Jeg sætter også store spørgsmålstejn ved hvordan kommunen vil kunne løse de trafikale udfordringer som vil opstå i området Parkvænget/Fredensgade for slet ikke at tale om Parkvej.

At pålægge bygherre kun at anlægge 0,8 p-plads med klausul om 0,4 mere, så det samlet bliver 1,2 p-plads pr. lejemål, det vil slet ikke være tilstrækkeligt.

Den beskrevne parkeringsnorm er ikke tilstrækkelig til nutidig familiers transportbehov, medmindre man sætter krav om at der ikke må være lejere som er håndværker med firmabiler.

Hvis man fra kommunes side håber på at det er tilflyttere udefra, så må man også forvente at flere har 2 biler, evt. hvis de skal pendle på job. Det er i hvert fald utopi at forvente at de så bare vil benytte offentlig transport.

Der er flere boliger på Parkvænget og Fredensgade der ikke har egen indkørsel eller kun en lille, hvorfor det med den angivne forøgelse og en alt for lille parkeringsnorm, vil føre til, at man ikke kan finde et sted i nærheden af sin bolig at parkere sin bil.

Vi oplever allerede nu udfordringer med at komme frem og tilbage på Parkvænget, når der holder parkerede biler på begge sider af vejen efter kl. 16 og i weekenden. (Bilag 2)

Medvirkende til de parkeringsudfordringer skyldes også at vi ser flere medarbejdere fra byens liberale erhverv samt offentlige institutioner, som parkerer i området. Årsagen til dette, skyldes i sidste ende nok kommunens dårlige parkeringstilbud til de erhvervsdrivende.

Jeg frygter derfor hvordan den trafikale situation kommer til at se ud med en forøgelse af boligerne i området med yderligere ca. 100 lejemål, som det foreslås. Det vil betyde en øget trafikbelastning i forhold til områdets nuværende 27 boliger på 370 %.

Det bliver i hvert fald ikke et attraktivt område for småbørnsfamilier, da det ikke vil være trygt at lade dem cykle på vejen

Desuden finder jeg det foruroligende at man ikke stiller krav i lokalplanen til bygherre om separering af kloak, men tilslutning til eksisterende (ældre) fælleskloakering.

Når man tager nutidens ekstreme vejr og hyppigere voldsomme regnskyl, så undrer det mig at der i det prospekt som forelægger, ikke er vist nogle områder på grunden til opsamling af overfladevand, såsom nogle regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger.

I gældende kommuneplan 2022 står der ellers udtrykkeligt at - ***"Kloaksystemet i Slagelse by skal aflastes, da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres – eller i hvert fald forsinkes – lokalt. Grundvandet står dog højt i byen, og LAR-løsninger baseret på øget nedsivning af regnvand er som hovedregel ikke en mulighed."*** (Bilag 1)

Allerede nu er der ejendomme på Parkvænget, Kirkestien og Munkevænget som er udfordret af optrængende vand i kældre og har måtte montere højvandslukker i afløb.

Nu vælger man så at opføre sådan et stort byggeri på det højeste sted i området, så er det ikke svært at tænke sig til, at der vil være endnu flere som får opstigende kloakvand, hvis der ikke stilles krav til bygherre.

I paragraf §12.2 – Servitutter:

Der vil i ophæve servituten som omhandler forbud mod fjernelse af beskyttelsesrum.

I disse tider med sikkerhedspolitiske spændinger, hvorom vores regering har oprettet et ministerium for beredskab og opfordre borgere til at kunne klare sig i minimum 72 timer.

Er det så en tid hvor man skal sløjfe/nedlægge beskyttelsesrum?

Hvis det er fordi det ligger hvor man ønsker at bygge bolig, så kan man jo pålægge bygherre at opføre en ny et andet sted på grunden.

Alt i alt, så finder jeg det meget spekulativt, at grundejer køber området og efter et kommunevalg så hiver en ny plan op for det nye byråd og får dem med på ideen om ændring af lokalplan, ved at sælge dem ideen om, at hvis vi bare bygger stort og højt, så kommer der masser af "nye skatte kroner" til kommunen.

Det er ikke at se byplanlægning i helikopterperspektiv.

Men det var godt nok heldigt at grundejer lige kunne hjælpe kommunen, da de stod og manglede et lejemål i forbindelse med en børnehave der midlertidig skulle finde et nyt sted at være pga. renovering.

Og at grundejer efterfølgende opkøber omkringliggende villaer, så man reducerer antallet af klager og indsigelser, hjælper jo selvfølgelig på at få hans projekt godkendt. Bevidner om at penge er magt og med det kan man få ting igennem.

Ønsket om denne ændring af lokalplan bevidner lidt om at denne kommune med vores borgmester i front gerne ser sig som vor tids Christian d.4, som vil kunne sige i sit eftermæle, at disse høje bygninger blev opført i deres tid.

Med ønske og håb om, at Slagelse Kommune vil tage det STØRST MULIGE hensyn til os naboer, der IKKE ønsker vores kvarter spoleret af et malplaceret højhusbyggeri, at de forkaster lokalplan nr. 1236 og holder sig til eksisterende, som tillader byggeri i 1-2 plan.

Venlig hilsen

A black rectangular box redacting the signature of the sender.

(Bilag 1)

Kommuneplan 2022

(side 234/235)

2.3 Regnvandshåndtering

Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord (i kloakker).

I nye boligområder samt byomdannelsesområder skal udnyttelse af overfladevand så vidt muligt indgå som rekreative elementer.

Nedenstående løsninger skal vurderes:

- Etablering af grønne tage.
- Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask.
- Brug af gennemtrængelige overflader ved befæstede arealer.
- Etablering af regnvandsbassiner, søer, damme, render og grøfter.
- Anlæg af nedsivningsløsninger (ikke i Slagelse by).
- Omdannelse af parkeringspladser til forsinkelsesbassiner.
- Etablering eller fastholdelse af terrænforhold af hensyn til håndtering af overfladevand.

Slagelse by

Kloaksystemet i Slagelse by skal aflastes, da det ikke er bygget til de store mængder regn, der ofte medfører oversvømmelser. Som i resten af kommunen betyder det, at der skal planlægges for, at regnvandet håndteres – eller i hvert fald forsinkes – lokalt. Grundvandet står dog højt i byen, og LAR-løsninger baseret på øget nedsivning af regnvand er som hovedregel ikke en mulighed.

Alternative muligheder inden for LAR, der skal tænkes ind i lokalplanlægning omfatter:

- Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask.
- Grønne strukturer (f.eks. tage, vægge) og beplantninger til forsinkelse og fordampning af regnvand.
- Rekreative vandelementer som et dynamisk element i byens landskab, f.eks. lavninger, søer, bassiner og trug, hvor vandet recirkuleres og er synligt.

(Bilag 2)

Her ser parkvænget søndag d. 1. dec.



Set fra min egen indkørsel. (ingen af de sorte biler er tilhørende til min ejendom)

Heldigt at min hustru var på arbejde den dag, da hun ellers ikke ville kunne komme ind og ud ad vores egen indkørsel.



Her er det tirsdag d. 3. december Set fra parkvænget op mod seminarie-grunden



13.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Fredensgade 13 - Høringssvar Lokalplan 1236 Etageboliger ved Parkvænget
Dato: 24. januar 2025 09:31:38
Vedhæftede filer: [Slagelse Kommune Teknik - høringssvar lokalplan 1236 - 230125.pdf](#)
[01 - Illustrationsplan med mål og forklaring.pdf](#)
[02 - Illustration 2 fra skyggediagram med mål og forklaring.pdf](#)
[03 - Arealanvendelseskort med mål og forklaring.pdf](#)

Til Slagelse Kommune.

Hermed fremsendes høringssvar med bilag til Forslag til Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget.

Venlig hilsen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Vedr. fremsendte forslag til lokalplan 1236 og skyggediagram, samt følgebrev fra den 27.11.24 med **"Muligheden for indflydelse"**.

Først en kommentar til lokalplanens **punkt 1.3 "at ny bebyggelse gives et principielt udtryk der gør, at den har et godt sammenspil med det omkringliggende miljø"**.

Herfra opfattes det fremsendte lokalplansforslag, som en meget stærk subjektiv fortolkning af lokalplanens punkt 1.3.

Det er svært at se et godt sammenspil, når der især kigges højder og det eksisterende miljø i området.

Mht. højder føles det som om, at forvaltningen og bygherre prøver at nedtone højderne på bygningerne ved at kalde det 2,5 og 3,5 etage, for det er jo reelt 3 etager og 4 etager bare med et sadeltag.

Indsigelser, kommentar og bemærkninger i forhold til Fredensgade 13 og byggeriet:

Højde og placering af bygninger, samt indkigs- og skyggegener har hele tiden været de vigtigste punkter for os.

Det er også i alle de tidligere fremsendte høringssvar gang på gang nævnt, at det er meget vigtigt at skabe luft og afstand mellem eksisterende huse og de nye højere bygninger af hensyn til indkig, skygge og netop fornemmelsen af luft og afstand.

Desværre falder lokalplansforslaget helt ved siden af i forhold til Fredensgade 13 på trods af at bygherre har over 11.000 kvm at gøre med.

Byggefelt B1 placering og højde er et voldsomt og hensynsløst indgreb i vores privatliv og udviser på ingen måde hensyn og forståelse for os som beboere i kvarteret gennem 25 år.

De nordvendte facader imod Parkvænget og Fredensgade i Byggefelt B1, som er vist på illustration 2 og forside til skyggeskema i lokalplanen, vil føles som en invasiv og intimiderende **"MUR"**.

Afstanden fra **muren**/facaderne til vores husfacade, stue- og soveværelsesvinduer er kun ca. 13 meter og ca. 10 meter til have/hegn. (se medsendte "Arealanvendelseskort med mål og forklaring")

"MUREN" vil være

- 3 etager høj
- ca. 10 meter høj til toppen af sadeltaget
- ca. 30-35 meter lang
- med mange vinduer og gavlkvistvinduer placeret i ca. 0-2 m, 3-5 m og 6-8 meters højde

(se medsendte "Illustration 2 fra skyggediagram med mål og forklaring")

Det svarer til en 300-350 m² **"mur"** med vinduer liggende i **meget kort afstand** og så er bygningerne tilmed trukket **helt ud til fortovs-kanten**.

Så det siger sig selv at den påtænkte placering og størrelse har store negative privatlivs-, indkigs- og skyggegener for os, samt formentlig også en negativ økonomisk betydning ved et fremtidigt salg af Fredensgade 13.

Det kan derudover heller ikke udelukkes, at der kommer indkigsgener fra byggefelt B4`s nordlige vestvendte del.

(se medsendte billed 05, "Illustration 2 fra skyggediagram med mål og forklaring" og "illustrationsplan med mål og forklaring")

Nedenfor kommer nogle mere detaljerede kommentarer og bemærkninger, hvor

Bilag 2 = Lokalplanens bilag 2 AREALANVENDELSKORT

Bilag 3 = Lokalplanens bilag 3 ILLUSTRATIONSPLAN

B1 = Byggefelt 1 / bygninger i Byggefelt 1 på arealanvendelseskortet og illustrationsplanen

B2 = Byggefelt 2 / bygninger i Byggefelt 2 på arealanvendelseskortet og illustrationsplanen

B4 = Byggefelt 4 / bygninger i Byggefelt 4 på arealanvendelseskortet og illustrationsplanen

Illustrationer = Illustration 2 i lokalplanen og forside Illustration på skyggeskema

Placering af byggefelt B1:

B1`s placering er vist i lokalplanens bilag 2 arealanvendelseskort og bilag 3 illustrationsplan.

B1`s facader mod Parkvænget og Fredensgade er henholdsvis vist på mindre Illustration 2 i lokalplan og større illustration 2 på forsiden af skyggediagrammet.

Der er desværre ikke overensstemmelse mellem fremsendte bilag 2+3 og illustrationerne.

B1 overfor Fredensgade 13 er på lokalplanens bilag 2 og 3 nærmest placeret på fortovet.

Der er på bilag 2 angivet mål til skel/fortov på henholdsvis kun 0,96 meter (**96 centimeter**) og kun 1,43 meter.

Det er misvisende og virker ikke realistisk, at der på 0,96-1,43 meter skal gå og sidde mennesker, samt samtidig være både buske og store træer, som vist på illustrationerne.

B1 er også det eneste byggefelt i hele det nye byggeri, der ikke er i nærheden af at ramme de almindelige regler om normalt min. 2,50 meter til skel/stier osv.

De 2,50 meter er overholdt i stort set alle de andre byggefelter, i hvert fald alle andre byggefelter, som ikke bruger eksisterende bygninger som fundament.

Placeringen af B1 så tæt på skel og os har helt sikkert noget at gøre med bygherres udfordringer med at få presset flest mulige kvadratmeter ud af byggeriet.

Det er åbenbart et hensyn som vejere tungere end hensynet til os, der har boet her i mange år.

Der er dog heldigvis plads til, som det fremgår af Bilag 2 og 3, at rykke byggefelt B1 længere ind på grunden mod syd mod de 20 udlagte p-pladser og væk fra fortovskanten.

Samtidig kan byggefelt B2 rykkes tættere på skel mod syd (Ingemannsvej), da kommunen i en ny lokalplan åbenbart selv kan fastsætte afstande til skel/sti og ikke skal overholde de almindelige regler om 2,50 meter.

Derudover er der jo i punkt 7.1 i lokalplanen allerede taget højde for indkigsgener for byggefelt B2 mod syd (Ingemannsvej).

Så der gentages, at med en afstand på kun 13 meter til hus (Fredensgade 13) og 10 meter til hegn til baghave fra B1`s placering "suges" al lys og luft ud som følge af den korte afstand og højde på bygningerne.

B1`s højde (ca. 9-10 meter) til toppen af sadeltaget medfører baseret på tolkning af det fremsendte skyggediagram, at der vil være ekstraordinært meget skygge i stueplan, forhave og baghave fra oktober/november til februar/marts, hvilket selvfølgelig er et tab og forringet levevilkår for os.

Indkigsgener fra B1:

B1 er ud fra bilag 3 Illustrationsplanen sammensat af 2 bygninger – en vestlig (mod centrum) og en østlig. (se medsendte "illustrationsplan med mål og forklaring")

Ud fra Illustrationerne er vinduer/døre i Byggefelt B1 ca. placeret i henholdsvis

Stueplan 0-2 meters højde

1. sal 3-5 meters højde

2. sal 6-8 meters højde (7 meter til sadeltaget jf. punkt 7.7. i lokalplanen)

og afstanden fra B1 til hus (Fredensgade 13) og hegn er som nævnt kun ca. 13 meter og ca. 10 m.

Derfor betyder det, at fra den vestlige bygningsdel i B1 vil der derfor være direkte og tydeligt indkig i henholdsvis stue og soveværelse fra henholdsvis stueplan, 1. og 2. etage i B1.

Fra den østlige bygningsdel af byggefelt B1 vil der være direkte indkig til hidtil ugeneret have (1,8 meter hegn) fra 1. og 2. etage i B1.

I forhold til indkig i have er der medsendt billede 1 "indkig til have fra B1" taget i kun ca. 3,75 meters højde og ca. 1,50 meter inde på byggegrunden fra fortov ca. midt i den kommende østlige del af B1.

Der skal fra de 3,75 meter højde fra billedet tillægges yderligere op til 4 meter til toppen af kvistvindue. Det giver et tydeligt indblik i, at der kan kigges direkte ned i den lukkede have fra vinduerne på 1. og 2. etage (kvist) i B1.

Derudover vil der fra vestvendte side på den nordlige del af B4 være indkig til have fra 3. etages vinduer og 4. etages (kvistvinduer).

Alt det ovenstående er vist og beskrevet af medsendte bilag og billeder.

Vi kan derudover også læse i lokalplansforslaget, at der **kan** tages hensyn til indkig og afstand.

I lokalplanens punkt **7.1 Byggefelter** tages der et særligt hensyn til sydgavlen i Byggefelt B2 – endegavl mod Ingemannsvej 11+13 og 15..... Bygherre ejer selv Ingemannsvej 15!!!.

Her tager lokalplanen pudsigt nok hensyn til indkig og afstand, idet der hverken må etableres vinduer, døre og altaner i B2`s sydgavl og altaner på B2`s facader skal trækkes mindst 2,5 meter væk fra sydgavl.

(Her kunne et indskudt spørgsmål være.. hvor er hensynet til Parkvænget 8 med hensyn til endegavl mod deres hus - det understøtter at bygherre har måske har fået særbehandling på Ingemannsvej 15 i forslaget til lokalplanen)

Altså her tages al muligt hensyn overfor disse ejendomme omkring fremtidigt indkig i deres haver og huse.

Ingemannsvej 11, 13 og 15 er endda allerede godt beskyttet af kæmpestore granvoksne træer stående ved skel, som dækker udsigt til/fra byggegrunden og et nyopført hegn. (se billed 2 ”sydgavl mod Ingemanns 13 mfl)

I vores tilfælde er det desværre ikke kun en endegavl, men en lang facade og oven i er afstanden fra B1`s facade til Fredensgade 13 kortere end B2`s endegavl til husene på Ingemannsvej 11+13 og 15.

Vi er med på at Fredensgade ikke ligger i direkte i skel (der er vej imellem) til byggegrunden, som Ingemannsvej 11,13 og 15 gør, men afstanden til Fredensgade 13 er mindre og bygningsfacader i B1 er meget større og må have vinduer mm.

Og igen Ingemannsvej 11,13 og 15 er beskyttet af kæmpestore træer stående i skel.

Medsendte billeder nr. 2,3 og 4 viser da også tydeligt, at de påtænkte byggefeltsplaceringer har langt større indkigskonsekvenser for Fredensgade 13 end for Ingemannsvej 11,13 og 15.

Så vi forventer og ser frem til at der tages et tilsvarende indkigshensyn til os.

Opsummering:

Vi er ikke modstander af et byggeri, men modstander af et byggeri som ikke, trods alle muligheder, tager nok hensyn til eksisterende beboere og som forringer både vores privatlivs fred, levevilkår og økonomi.

Bygherre har over 11.000 m2 at ”lege” med og så de bør selvfølgelig tage maksimalt hensyn til eksisterende beboere og huse, samt minimere lys-, luft-, indkigs- og skyggegener og ikke kun optimere deres byggeplaner uden nok hensyntagen.

Vi gør selvfølgelig derfor indsigelser mod placering og højder, samt de deraf medfølgende indkigs- og skyggegener, som der er detaljeret beskrevet ovenfor.

Vi mener og gentager bl.a. at

- Byggefelt B1 skal rykkes ind, reduceres ned i højde, vinkles så indkigs – og skyggegener fjernes eller minimeres og allerhelst skal B1 fjernes eller ligges et andet sted på grunden.
- Byggefelt B1 bør rykkes længere ind på grunden mod syd (rykke B1 tættere på de 20 udlagte p-pladser) – der jo plads
- Der bør tages et tilsvarende indkigshensyn til Byggefelt 1`s facade overfor Fredensgade 13, som der gøres i Byggefelt 2`s endgavl mod syd jf. lokalplanens punkt 7.1.

Indkigsgener er vel indkigsgener!.

- Byggefelt B4 skal ligeledes reduceres i højde.

Derudover fastholdes tidligere høringssvar, herunder bemærkninger om trafik- og parkeringsudfordringer, samt højden og volumen af det ønskede byggeri.

Til understøttelse af indsigelsen/teksten er der medsendt nedenstående billeder og dokumenter:

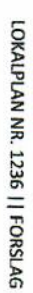
- 01.illustrationsplan med mål og forklaring
- 02.Illustration 2 fra skyggediagram med mål og forklaring
- 03.Arealanvendelseskort med mål og forklaring
- 04.Billed 1”indkig til have fra B1”

- 05. Billed 2 "Sydgavl mod Ingemannsvej 13 mfl"
- 06. Billed 3 "Facade Fredensgade 13 taget fra fortov ved B1"
- 07. Billed 4 "Facade Fredensgade 13 taget ca. midt B1 vestlige del"
- 08. Billed 5 "Fra baghave mod B4"



-  = CHÄRÄTER HODER RYKES
→ = mörig

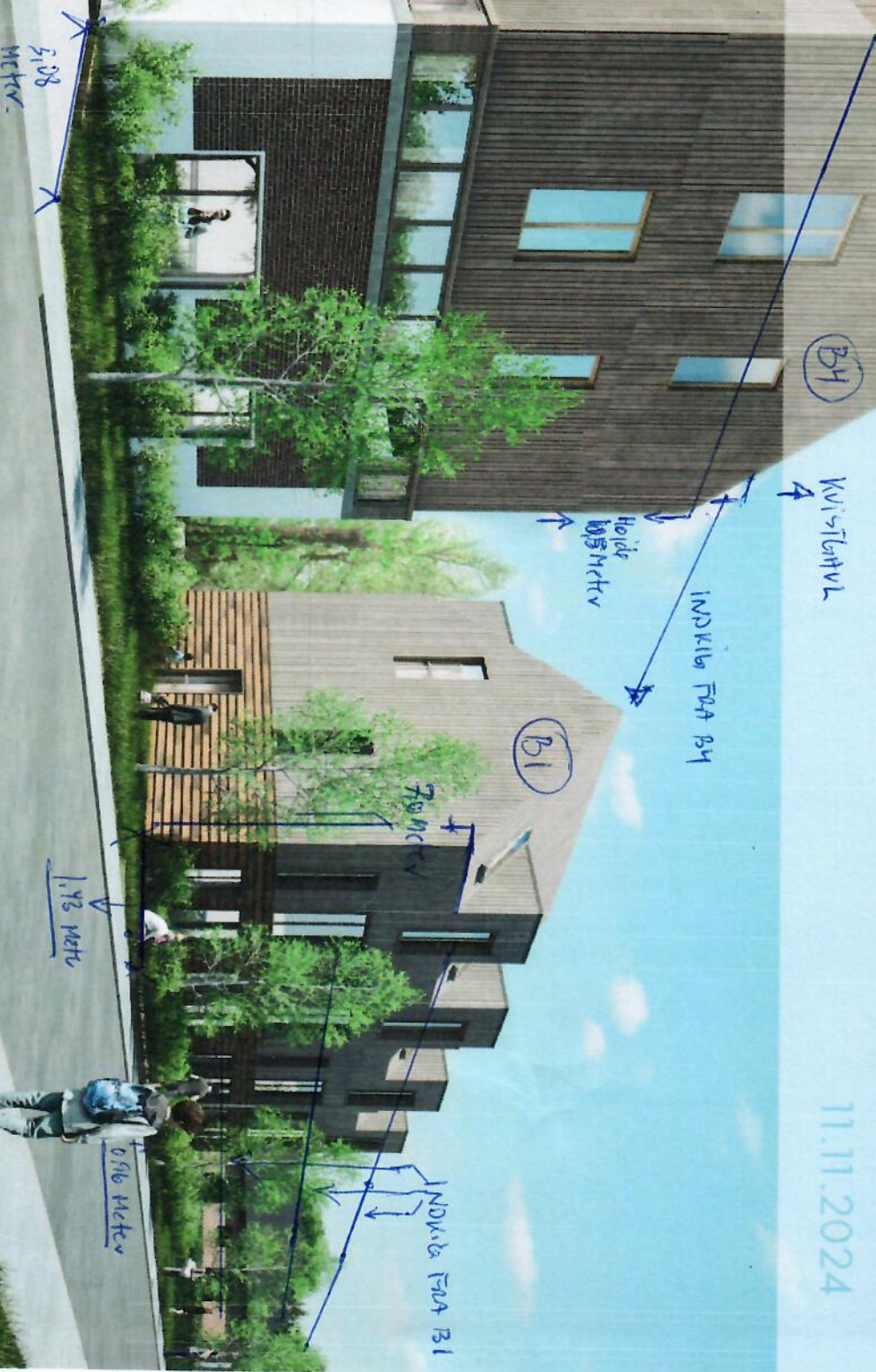
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



INGEMANNSSVEJ 17

Skyggediagrammet

11.11.2024



danielsenarchitecture.

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT









14.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Ang tidligere seminarie grund
Dato: 24. januar 2025 17:02:34

Til den det måtte vedrøre.

Jeg ønsker, som borger med bopæl på Fredensgade, at indgive min beklagelse hvis der er planer om at bygge højere end 2 etager på grunden ved parkvænget og ingemannsvej i Slagelse.

Som beboer og borger ønsker jeg ikke høje byggerier i et bynært område og er mere end bekymret for den trafik det vil give, usammenhængende bygge arkitektur i området, belastning af kloaker, længere skygger grundet høje bygninger og mere pres på parkeringspladser og dermed medfølgende rend af parkeringsvagter.

Alt i alt beder jeg om at tage hensyn til vores i forvejen sammenhængende by og ikke ændre dette ud fra en bygge højere er en bedre tankegang.

Venlig hilsen

[REDACTED]

15.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Indsigelse vedr. Lokalplan nr. 1236
Dato: 24. januar 2025 17:15:14

Til:
Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk

Indsigelse vedr. Lokalplan nr. 1236

Vi ønsker hermed at fremsætte en indsigelse mod det foreliggende byggeforslag for opførelse af etageboliger i op til 5 etager. Dette er tredje gang, at der fremsættes et forslag til byggeri med højhuse på denne grund, og vi må undre os over, at vi beboere igen ikke er blevet taget alvorlig i forhold til tidligere indsigelser!

Vi vil gerne understrege vores modstand er baseret på følgende forhold:

1. Støjgener og trafikbelastning

Det foreslåede byggeri vil medføre en betydelig øget trafikbelastning på de omkringliggende veje, særligt Ingemannsvej og Parkvænget. Disse veje er allerede pressede, og øget biltrafik vil føre til yderligere støjgener samt forringelse af trafiksikkerheden for områdets beboere, herunder ikke mindst børnefamilier og ældre. Dertil kommer, at parkeringsforholdene for områdets beboere bliver markant forringet. Erfaringerne fra da Pædagogskolen var aktiv taler sit tydelige sprog.

2. Indbliksgener og skyggevirkninger

Den foreslåede bebyggelse på op til 5 etager vil skabe væsentlige indbliksgener for de eksisterende ejendomme samt resultere i skyggevirkninger, der vil have negativ indflydelse på vores privatliv og livskvalitet. Vi bliver fortrængt og vores skønhed bliver ødelagt.

3. Arkitektonisk sammenhæng og bymiljø

Vi opfordrer kommunen til at fastholde de arkitektoniske rammer, der er i overensstemmelse med områdets eksisterende byggestil. De foreslåede etager bygninger vil ikke passe ind i det nuværende kvarter, som primært består af lav bebyggelse med et grønt og åbent miljø.

Det oprindelige forslag fra 2017 med halvanden plans rækkehuse ville i høj grad harmonere med det eksisterende naboskab og sikre en mere skånsom integration i området.

Vi mener således, at de oprindelige planer med lavere og mindre dominerende bygninger bør genovervejes.

4. Kloakering og regnvandshåndtering

Området er i dag fælleskloakeret, og vi er bekymrede for, at øget bebyggelse vil belaste det eksisterende kloaksystem yderligere. Vi ønsker, at der laves en omfattende vurdering af kloakkapaciteten og sikres bæredygtige løsninger til håndtering af regnvand for at undgå oversvømmelser og miljøproblemer i området.

5. Tidligere indsigelser og borgerhensyn

Det er afgørende for tilliden til "systemet", at kommunen respekterer de tidligere indsendte indsigelser fra borgerne og tager hensyn til de bekymringer, der er blevet fremlagt flere

gange tidligere. Det er vores ønske, at der sikres en balanceret nabotilvækst, som tager højde for både eksisterende beboere og byens fremtidige behov.

Vi undrer os over, at vores politikere ikke varetager borgernes interesser, men i stedet bygherres profitmaksimerende interesser. Skal vi ikke kunne stole på, at vores folkevalgte politikere står fast den planlægning, som oprindeligt var vedtaget for området?

Det er brandærgerligt, at processen er kommet dertil, hvor man skal til at diskutere/vurdere, hvorvidt den "naboretlige tålegrænse" overskrides med deraf ledsagende erstatningsretlige konsekvenser.

Konklusion

Vi opfordrer på det kraftigste kommunen til at tage vores bekymringer alvorligt og genoverveje projektets omfang og udformning. Vi ser gerne, at det oprindelige forslag fra 2017 med halvanden plans rækkehuse genovervejes som en mere harmonisk og bæredygtig løsning for området.

Henset til at der i aktuelt bygges og er blevet bygget rigtig mange lejeboliger i Slagelse, kunne man alternativt udskyde en beslutning om et byggeri med etageboliger på Ingemannsvej 17.

Med håbet om denne gang at blive hørt.

[Redacted signature]

16.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Høringssvar lokalplan 1236
Dato: 24. januar 2025 20:18:39
Vedhæftede filer: [Høringssvar til forslag til Lokalplan nr.docx](#)

Hermed fremsendes vedhæftet høringssvar vedr. lokalplanforslag 1236



Indledning

Forslaget til Lokalplan nr. 1236 for etablering af etageboliger ved Parkvænget i Slagelse er problematisk på flere punkter, der potentielt vil forringe livskvaliteten for de eksisterende beboere i villakvarteret omkring området. Det foreslåede byggeri skaber ikke blot udfordringer i forhold til trafik og parkering, men også med hensyn til skyggegener, privatsfære, miljøpåvirkning og harmoni med det eksisterende kvarter. Denne klage vil belyse de mange alvorlige ulemper og kritisable forhold ved lokalplanforslaget samt foreslå konkrete forbedringer, der kan sikre et bedre resultat for alle parter.

Trafikale forhold og parkering**1. Trafikøgning og adgangsforhold:**

Lokalplanen foreslår adgang via Ingemannsvej og Parkvænget, hvilket vil øge trafikken markant i et eksisterende villaområde designet til lav trafikintensitet. Parkvænget og Fredensgade er to smalle villaveje, hvor trafikintensiteten er lav, svarende til de få villaer, der samlet set anvender gaderne til til- og frakørselsvej samt parkering til deres bolig. Flere boliger på Parkvænget og Fredensgade har ikke mulighed for indkørsel, hvorfor beboere er afhængige af parkering på vejen ud for deres bolig. Nogle beboere er ældre og måske dårligt gående, hvorfor det er vigtigt for deres livskvalitet og mulighed for at blive boende i egen bolig, at kunne parkere sin bil ud for sin bopæl.

En vedtagelse af lokalplanen i den nuværende form vil medføre:

- Øget risiko for trafikale konflikter, særligt på Parkvænget og Fredensgade, der er smalle og benyttes flittigt af legende børn og bløde trafikanter.
- For beboerne betyder den ekstra trafik længere ventetider og højere risiko for uheld, særligt i myldretiden morgen og aften. Det vil også skabe støj- og miljøgener for beboerne på disse veje.
- Indkørsel til den østlige parkeringsplads, der på bilag 3 er tegnet ind i 90 graderssvinget på Parkvænget vil skabe trafikfarlige situationer, idet der kan køres direkte ind og ud, klods op

ad indkørslen til Parkvænget 16. Det er særdeles uhensigtsmæssigt trafiksikkerhedsmæssigt. Uanset at Parkvænget 16 er blevet opkøbt af Leva Ejendomme. Nedenfor er indtegnet hvor indkørslen er planlagt:



Figur 1 Røde markeringer viser den planlagte indkørsel

Jeg forudser, at indkørslen vil tilskynde folk til at køre i et alt for højt tempo både ind og ud af denne indkørsel, for at komme ned ad Parkvænget og ud på Parkvej. Navnlig vil dette i særlig grad skabe farlige situationer når trafikanter til det nye byggeri, skal *ind* på parkeringspladsen, idet vejen skal krydses midt i et 90 graderssving med dårlige oversigtsforhold. Se min illustration nedenfor:



Figur 2: Pile viser trafikretning og risiko for farlige trafiksituationer

Det er vigtigt at understrege, at trafikmængden i dag er meget lav og primært begrænset til de få husstande på vejen. Tidligere lå der et seminarium på grunden, som genererede trafik, men denne trafik var udelukkende koncentreret i tidsrummet 9-15 i forbindelse med undervisning. Trafikken var derfor begrænset til hverdage og forekom aldrig i aftentimerne eller weekenderne. Med det foreslåede byggeri vil trafikmængden ikke blot stige drastisk, men også ændre karakter, da al trafik nu forventes at foregå i myldretiden morgen og sen eftermiddag samt i weekender. Dette vil markant øge belastningen på vejene og skabe nye udfordringer for de eksisterende beboere i området. Der tales ikke om lille forøgelse men en trafikforøgelse på over 370 % (Pt. ca. 27 villaer

på Parkvænget og Fredensgade til nu 127) hvilket må siges at være en uacceptabel forøgelse i et lille villakvarter.

Det foreslås derfor, at begrænse adgang via Parkvænget og i stedet fokusere trafikstrømmen til Ingemannsvej, som har en bedre kapacitet til at håndtere den øgede trafikmængde.

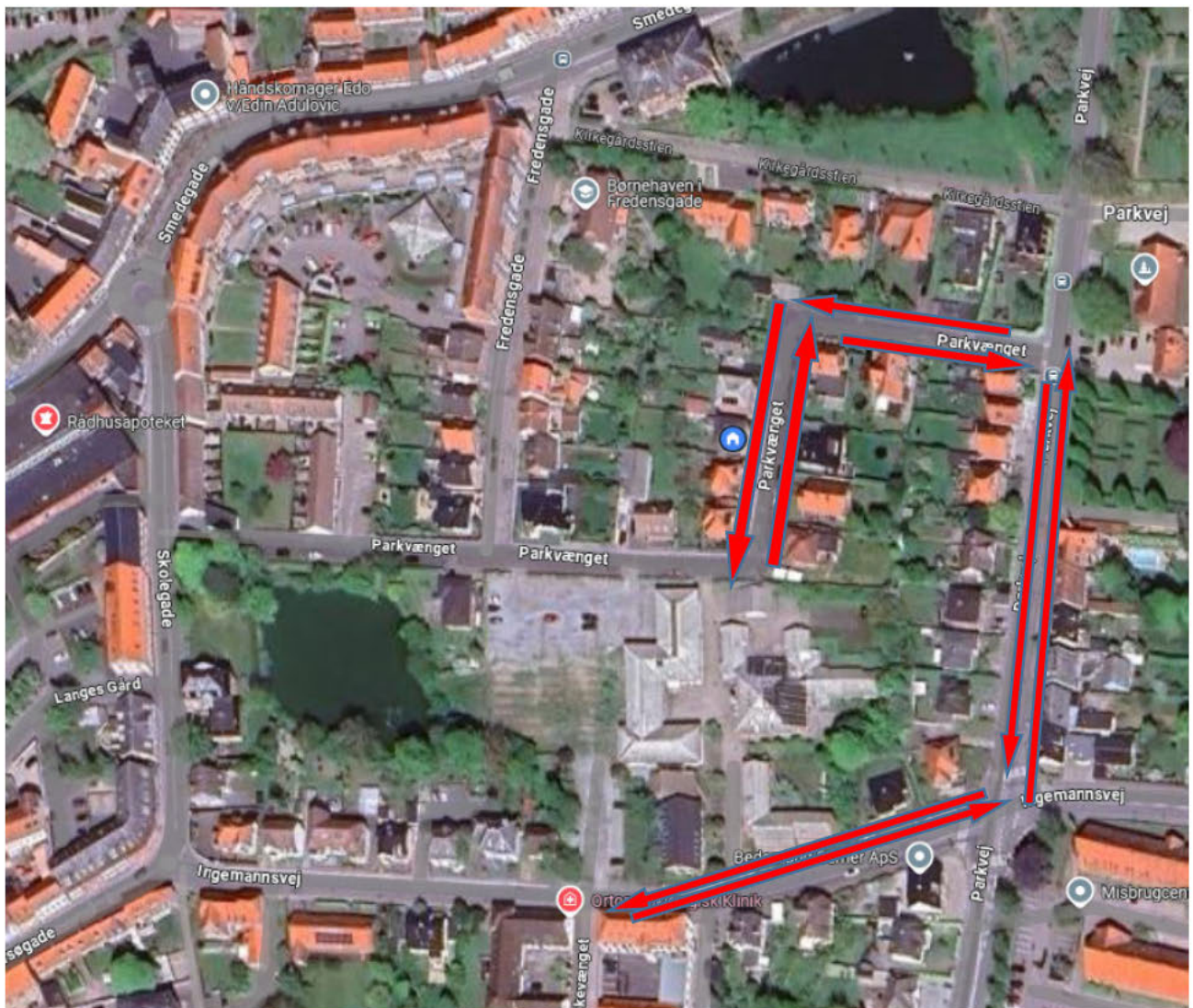
Derudover mangler lokalplanen en detaljeret trafikprognose, der kvantificerer det forventede antal daglige køreture, og som inkluderer en vurdering af konsekvenserne for områdets vejnet og trafiksikkerhed.

2. Parkering:

Det at parkeringspladserne på grunden er delt op i to områder, vil skabe unødigt trafik på de omkringliggende veje. Det er indlysende forudsigeligt, at beboere vil komme til at cirkle rundt i området for at finde en ledig plads. Er den ene plads fyldt op, skal man enten:

- Køre rundt om bygningen og ind ad den anden vej for at se, om der er ledige pladser, eller
- Parkere på de omkringliggende villaveje, særligt Parkvænget, hvor der ikke er parkering forbudt, i modsætning til Ingemannsvej.

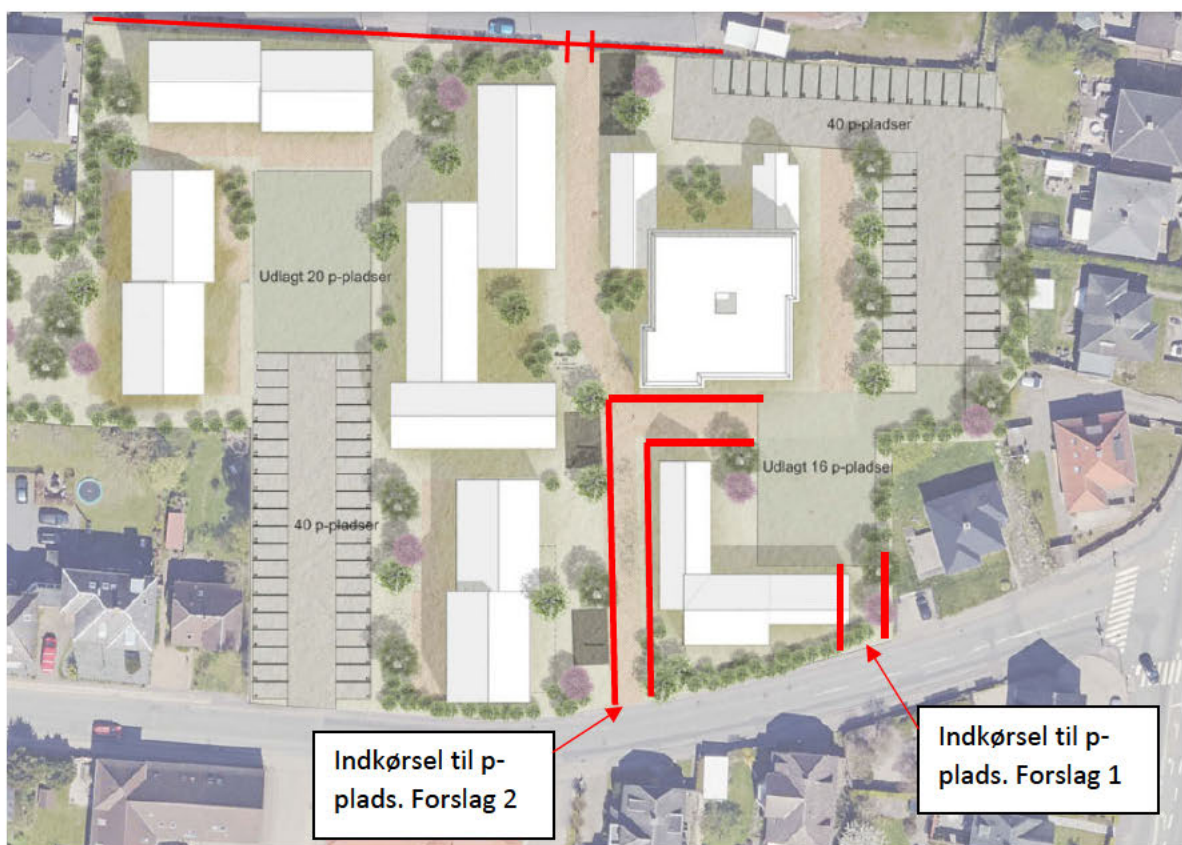
Finder man som bilist og beboer i det nye byggeri en ledig p-plads på Parkvænget, så er det klart, at denne vælges frem for at køre ud af Parkvænget, op ad Parkvej, ned ad Ingemanns for at undersøge, om der er ledige pladser på den anden parkeringsplads.



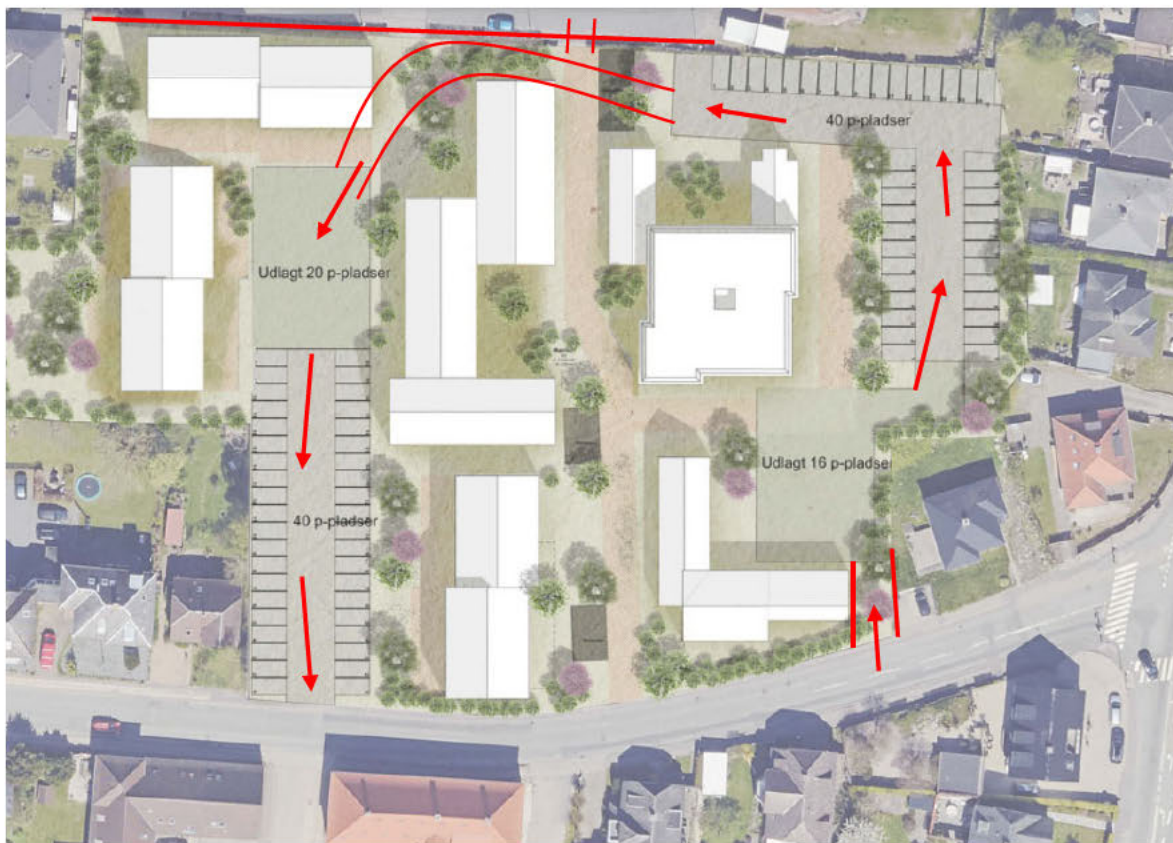
Figur 3: Røde pile viser trafikcirkulation for at søge efter parkeringsplads på enten den østlige eller vestlige parkeringsplads.

For at afhjælpe dette problem foreslås det:

- At indkørsel til *begge* parkeringspladser sker fra Ingemannsvej, der er langt bedre egnet til øget trafik end Parkvænget og Fredensgade. Se figur nedenfor:



Figur 4: Røde markeringer viser forslag til ny indkørsel til den østlige p-plads. Indkørsel fra Parkvænget lukkes men passage til bløde trafikkanter bibeholdes.



Figur 5: Forslag til ensrettet parkeringsplads med p-pladssøgning med ind- og udkørsel på Ingemannsvej. Der er spærret mod Parkvænget men bibeholdt smal passage til Parkvænget til bløde trafikanter.

- At der skabes en forbindelse ml. de to parkeringspladser inde på grunden, så de på grunden etablerede pladser fyldes op og dermed mindsker cirkulerende trafik på de omkringliggende villaveje.
- At der indføres beboerlicenser med gæsteparkering på Parkvænget for at sikre, at beboere i det nye byggeri parkerer på deres egen parkeringsplads, uden at optage parkeringsmulighederne for nuværende beboere på Parkvænget og Fredensgade.
- At bygherre forpligtes til at etablere yderligere parkeringspladser på forhånd, fremfor at afvente, at problemerne eskaleres.
- At bygherre tildeler specifikke båse til specifikke lejligheder så ikke lejere med bil skal cirkulere rundt og finde en ledig plads, herunder skal der stilles krav om, at bygherre sørger for, at etablere det antal parkeringspladser, som lejerne har biler og minimum svarende til én plads til hver lejlighed samt et antal parkeringspladser til gæster. Med andre ord skal der være garanti for, at parkering holdes på området, og at evt. parkeringsproblemer løses af Leva Ejendomme og ikke overlades til at nuværende beboere på Parkvænget og Fredensgade skal klage til kommunen og leve med et forudsigeligt parkeringskaos i uvis tid.

Man kan ikke godkende et lokalplansforslag uden at der er 100 procent styr på infrastrukturen. Der er i dette projekt *ikke* fremlagt dokumentation på, at der er klarhed over infrastruktur i form af til- og frakørsel, parkering mv. Der gives alt for vide rammer til Leva Ejendomme til at ændre på projektet efter lokalplanen er godkendt. Med en godkendt lokalplan medfølger et stort ansvar for Leva Ejendomme for at tage højde for evt. problematikker især da der intet forsøg er gjort på, at kontakte beboerne i forbindelse med udarbejdelse af dette lokalplansforslag. I stedet har Leva Ejendomme opkøbt naboejendomme så det nu er Leva Ejendomme, der skal tage hensyn til dem selv. Derfor er det netop i forhold dette projektbydende nødvendigt, at kommunen er langt mere specifikke i hvad der tillades Leva Ejendomme i forbindelse med dette projekt, således at der ikke overlades noget til fri beslutning for Leva Ejendomme.

Skyggevirkninger og indkig

1. Skyggegener:

Bebyggelsen tillader opførelse i op til fem etager med en højde på 19,5 meter + tageteage.

Skyggediagrammerne, der i øvrigt først kom *efter* den første politiske godkendelse, viser, at:

- Der vil forekomme betydelige skyggevirkninger på de omkringliggende villaer, særligt i vintermånederne.
- Nabohaver og opholdsarealer vil være i skygge i flere timer dagligt.
- Dog er det lykkedes Leva Ejendomme, at opkøbe flere tilstødende ejendomme, hvorfor der formentlig ikke vil komme klager over byggehøjden fra disse beboere. Resterende beboere på særligt Parkvej har nu kun få ”stemmer” i forhold til at gøre indsigelse mod byggehøjde og medfølgende skygge- og indkigsgener.

Data fra skyggeanalyser foretaget i lignende projekter viser, at:

- Permanente skyggeproblemer kan reducere ejendomsværdier og trivsel i nærområder.

2. Indkig og privatsfære:

Altaner tillades trukket ud fra facaderne, hvilket vil give direkte indkig til nabohaver og boliger.

Dette vil:

- Alvorligt kompromittere privatsfæren for de eksisterende beboere.
- Skabe utilfredshed og potentielle konflikter.

Derfor bør der sættes retningslinjer for etablering af altaner, ud over de retningslinjer, der er noteret under pkt. 7.1. Det bør ligeledes noteres, at der *ikke* må udfærdiges altaner på nordvendte sider på byggefelt B1 samt alle nordvendte gavle på byggefelt B4 og B5. Dette vil begrænse indkig i nabohaver og vinduer på de tilstødende grunde på Parkvænget.

Ligeledes bør der heller ikke udfærdiges altaner på vestvendte gavle på byggefelt B1 og B2 samt den nordligste vestvendte gavl på byggefelt B4. Såfremt dette ikke indskrives i lokalplanen, vil det medføre voldsomme gener for særligt beboerne på Parkvænget 8.

I forhold til netop beboerne på Parkvænget 8, så er det nødvendigt, at byggefelt B1 og B2 trækkes yderligere ind på grunden, mod øst, således at afstanden til skel forøges fra 7,32 til og 8,01 til ikke under 12 meter. Dette for at forhindre indkig direkte ned i haven og gennem vinduer på Parkvænget 8.

Miljø og larm

1. Støjgener:

Trafikøgningen og etableringen af 100 lejligheder vil føre til:

- Øgede støjgener i form af kørsel, renovation og daglig drift af området.
- Særligt store konsekvenser for sårbare grupper som børnefamilier og ældre på de omkringliggende villaveje.
- Der bør overvejes mulighed for evt. fartdæmpende foranstaltninger på Parkvænget, der kan sikre trafiksikkerheden og mindske støjgener på villavejen.

Der er ikke gennemført fyldestgørende støjanalyser, der dokumenterer, at grænseværdierne overholdes.

Disse problematikker bør noteres særskilt i lokalplanen, således der allerede er planer for dette inden en evt. ibrugtagning af lejlighederne.

2. Miljøbelastning:

Byggeriet forventes at forøge regnvandsafledning i et allerede presset kloaksystem. De foreslåede LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) er utilstrækkeligt belyst, og der mangler:

- En vurdering af risikoen for oversvømmelser i nærområdet.
- Konkrete planer for, hvordan regnvandet effektivt skal håndteres. Alle prognoser viser, at der kommer lang mere vand i fremtiden. Det kan føre til betydelige skader for de omkringliggende villaer, hvis et byggeri uden en grundig undersøgelse af kloaksystemer stemmes igennem.
- Undersøgelse af områdets nuværende problemer med regnvand, herunder evt. opstigende vand i kældre eller risiko herfor, særligt hos de villaer, der ligger lavt, dvs. i den nordlige ende af Parkvænget.
- Os naboer til byggeriet forbeholder os ret til at kræve erstatning hos kommunen, såfremt der sker skader på ejendom som følge af vandindtrængning eller andet, der kan henvises til den ændrede bebyggelsesprocent på seminariegrunden.

Visuelle forhold og bebyggelsens karakter

1. Disharmoni med det eksisterende miljø:

Lokalplanens forslag om 5-etagers bygninger bryder med villaområdets nuværende lave og ensartede bebyggelse. Der mangler en:

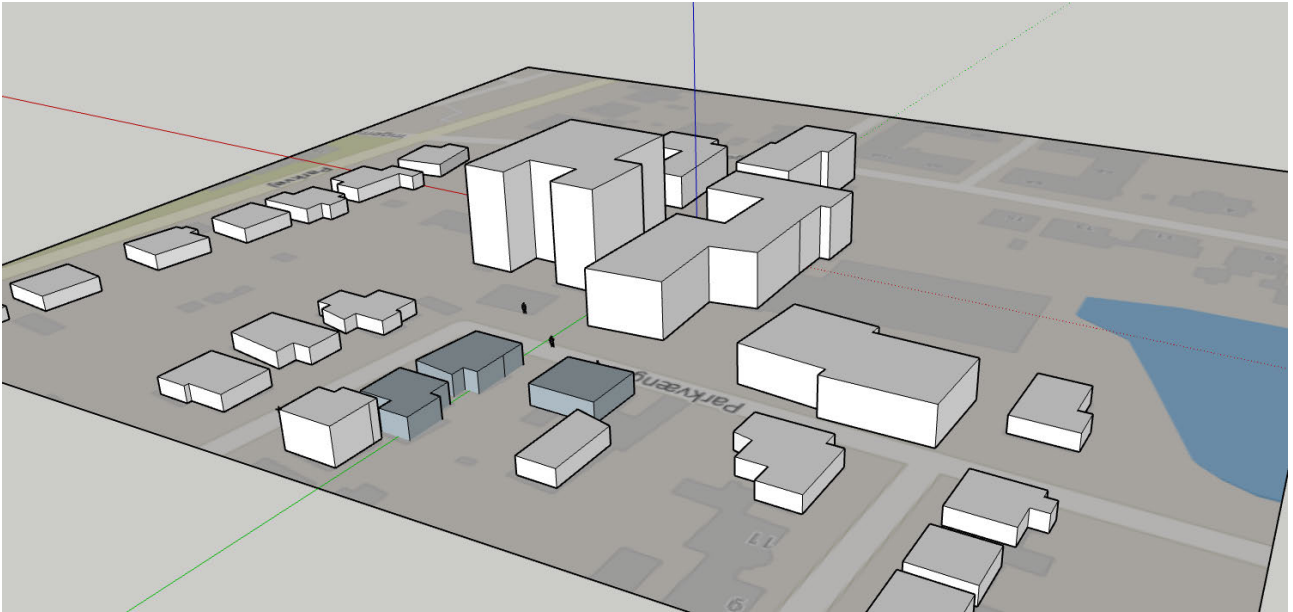
- Arkitektonisk tilpasning til det eksisterende område.
- Visuel overgang, der harmonerer med det omkringliggende miljø. Der planlægges for bygninger helt ud til under én meter fra vejskel mod Parkvænget (byggefelt B1). Det er

afgørende nødvendigt, at dette byggefelt trækkes minimum 5 meter væk fra vejskel, således det kommer på linje med gavlen af byggefelt B4. Dermed vil der være plads til en grønt afgrænsning ud mod Parkvænget, ligesom skygge og indkigsgener mindskes til en hvis grad. Særligt med hensyn til indkig i haver og gennem vinduer på Parkvænget 3 og 5 samt på Fredensgade 12 og 13.

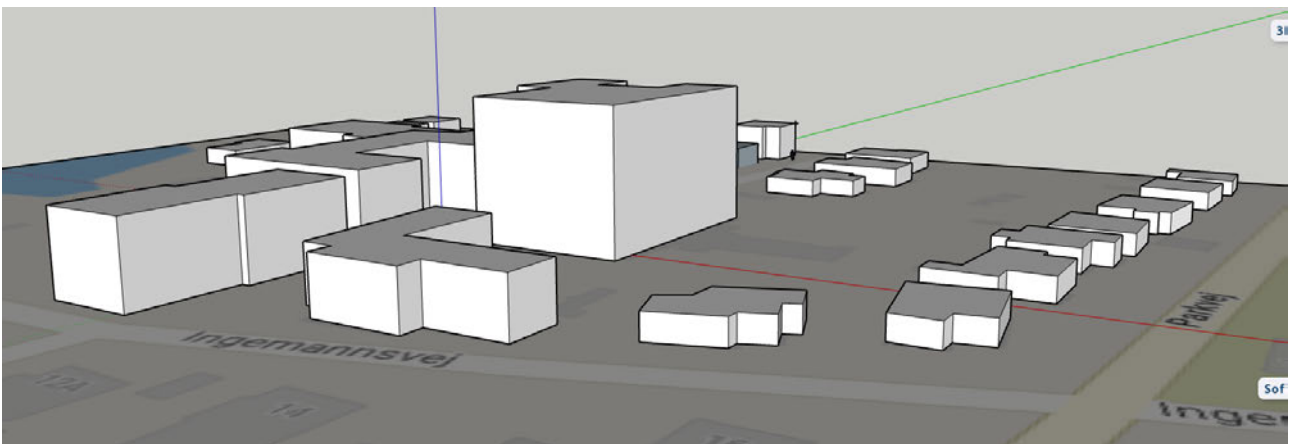
- Der mangler en korrekt og retvisende visualisering af det samlede projekt. Særligt illustration 1 og 2 på side 23 viser to fordrejede visuelle fremstillinger hvor bebyggelsen på fem etager visuel fremstår som lavere end bygningen på 3 ½ plan. For at fordreje sandheden yderligere, så har arkitekten indsat træer ved siden af den høje bygning. Træet fremstår som værende lige så høje som bygningen, dvs. minimum 19,5 meter høje. Samtidig vises der træer på illustration 2, der kun går til 1. sals højde. Det er misvisende visualiseringer, der snyder seere og beslutningstagere til at tro, at bygningen på fem etager ikke er så høj. Dette bør klart ændres, så det visuelle udtryk i alle illustrationer kommer i trit med virkeligheden. Der bør alene af den grund udfærdiges nyt udkast til lokalplan og høringsperioden forlænges yderligere 8 uger efter der foreligger ny revideret lokalplan med retvisende visualiseringer inkl. visualiseringer i 3D der kan vise hele projektet i sin helhed. Dette er et så omsiggribende projekt, med poentiale til at ødelæge hele byens udtryk og i hvert fald villaområdets udtryk. Det er derfor kritisabelt, at der ikke foreligger disse visualiseringer allerede.

Der mangler ligeledes en præcis beskrivelse af byggefelt B5 og højden på dette. Gælder det hele byggefeltet eller er det alene den kvadratiske byning, der skal bygges i fem etager? Dette bør noteres detaljeret i lokalplanen. Jf. illustrationen på bilag 3, så ser det ud til, at det kun er den kvadratiske bygning, der skal bygges i højden. Hvor høj skal de to nordgående fløje så bygges? Dette bør fremgå af planen.

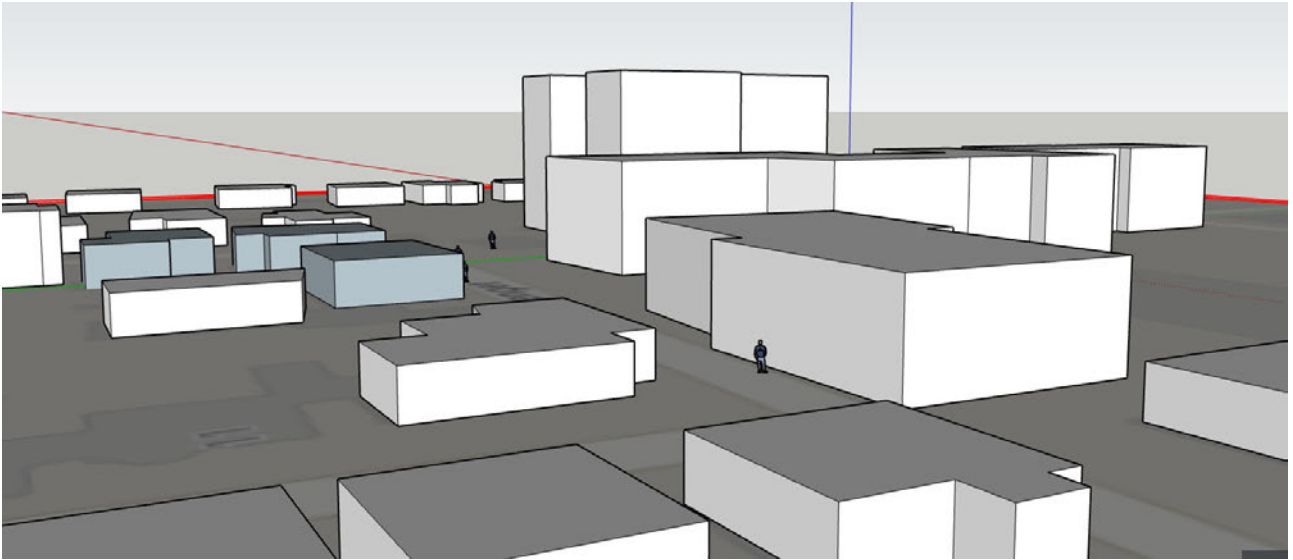
Idet der ikke foreligger nogle pålidelige visualiseringer, der viser projektets samspil med det villakvarter det skal bygges midt i, så har jeg selv indtegnet projektet m. højder og bygningsplaceringer nedenfor. Det er en ikke målfast tegning, men tegnet efter bedste evne. Hvorfor er der ikke udfærdiget en sådan visualisering fra bygherres side? Det giver næsten sig selv for den viser netop hvordan det foreslåede byggeri kommer til at dominere området.



Figur 6: Primitiv 3D visualisering



Figur 7: Primitiv 3D visualisering



Figur 8: Primitiv 3D visualisering

Bygherres opkøb af naboejendomme

En bekymrende udvikling er bygherres opkøb af naboejendomme, der grænser op til det planlagte byggeri. Dette skaber en skæv balance i området, hvor økonomisk stærke bygherrer kan presse eksisterende beboere til at flytte og dermed få stemt byggeprojekter med væsentlige gener igennem, for de tætteste naboer er nemlig Leva Ejendomme selv. Det er vigtigt, at kommunen forholder sig kritisk til sådanne metoder og sikrer en fair proces for de nuværende beboere. Herunder har jeg visualiseret Leva Ejendommens opkøb af huse, der er nabo til grunden:

Varierede ejerformer

Det foreslåede byggeri består udelukkende af lejeboliger, hvilket skaber bekymring for den langsigtede sociale balance i området. En blanding af ejerboliger og lejeboliger kan bidrage til:

- En mere stabil beboersammensætning.
- En højere grad af ansvarsfølelse og engagement blandt beboerne.

Når et boligområde består udelukkende af lejeboliger, er der en risiko for, at det udvikler sig til et socialt boligområde med høj gennemstrømning af beboere og lavere vedligeholdelse. For at sikre en mere bæredygtig udvikling bør det overvejes at inkludere ejerboliger i projektet, hvilket kan skabe en større variation og styrke områdets sociale sammenhængskraft.

Selvom det kan være vanskeligt at stille juridisk bindende krav om, at en procentdel af boligerne udbydes som ejerboliger, opfordres kommunen til at arbejde for en blandet ejerstruktur gennem følgende:

1. **Frivillige aftaler med bygherre:** Kommunen kan indgå aftaler, der sikrer, at en vis andel af boligerne sælges som ejerboliger.
2. **Social bæredygtighed som mål:** Etablering af blandede ejerformer bør indgå som et centralt punkt i kommunens vision for byudvikling.

Dette vil ikke blot fremme en balanceret udvikling, men også sikre, at områdets beboere repræsenterer en bred vifte af sociale og økonomiske grupper.

Det foreslåede byggeri består udelukkende af lejeboliger, hvilket skaber bekymring for den langsigtede sociale balance i området. En blanding af ejerboliger og lejeboliger kan bidrage til:

- En mere stabil beboersammensætning.
- En højere grad af ansvarsfølelse og engagement blandt beboerne.

Når et boligområde består udelukkende af lejeboliger, er der en risiko for, at det udvikler sig til et socialt boligområde med høj gennemstrømning af beboere og lavere vedligeholdelse. For at sikre en

mere bæredygtig udvikling bør det overvejes at inkludere ejerboliger i projektet, hvilket kan skabe en større variation og styrke områdets sociale sammenhængskraft.

Bebyggelsesprocent jf. pkt. 7,4: Der protesteres kraftig mod en bebyggelsesprocent på 70 og et samlet areal på 8.028. Det foreslås at området alene bebygges med en bebyggelsesprocent på 40, der modsvarer det der er i kvarteret i forvejen. Dette skal udføres ved, at højden på byggefelt B5 nedskalles til maksimum 3 etager og byggefelterne B3 og B4 nedskalles til 2,5 etager samt byggefelter B1 og B2 nedskalles til 1,5 etage. Alternativt foreslås en bebyggelsesprocent på maksimum 60 jf. BR18.

Lejlighedernes gennemsnitlige størrelse bør være langt højere for at kunne tiltrække ressourcestærke borgere og familier til området. Ændres dette ikke er der risiko for at tiltrække en persongruppe, der ikke er ressourcestærk, hvorved kommunen og staten ender med at finansiere Leva Ejendommens succes med penge fra boligsikring.

En anden og bedre idé er, at Slagelse kommune stiller krav om, at området udlægges til salg i mindre parceller til én-familiesejeendom eller rækkehuse, hvorved man kan bevare byens og områdets udtryk som et villakvarter med lav spredt bebyggelse og ikke høj og tæt bebyggelse.

At godkende at en bevaringsværdig bygning rives ned jf. pkt. 7.8 er fuldstændig at gå imod sund fornuft der tilsiger, at man skal bevare byens ældre og bevaringsværdige bygninger. Derfor bør pkt 7.8 ændres til at den bevaringsværdige bygning bibeholdes i det ydre udtryk, men kan indrettes til boligformål, eller evt. som fælleslokaler, der kan benyttes både af beboerne i det nye byggeri men også af de nuværende beboere i området. Dette vil kunne skabe en sammenhængskraft i kvarteret, som der vist med god grund bliver behov for.

Hvad angår pkt. 8.1 så er der alt for åbne krav til facadernes udformning. Det bør specificeres nærmere hvordan man vil have bygningen skal se ud. Netop bygninger af den, desværre, alt for høje statur, bør udformes på en måde, som er æstetisk og passer ind i nærmiljøet. Af den grund bør der stilles krav om, at bygningen udfærdiges med lertegl i de nederste to etager, og herefter som trælisteinddækning eller andet materiale, der kan lede tankerne hen mod et naturligt og bæredygtigt byggeri.

Teksten i pkt. 8.8, Tagform, tagterasse, bør ændres til, at tagterassen skal tilbagetrækkes min. 2 meter fra tagkant. Dette for at mindske direkte nedkig i nabohaver og vinduer.

I forhold til tagmaterialer, pkt. 8.9 og 8.10, så bør dette ændres til, at tagene *skal* udføres som sedumtage, under hensyn til de forventede øgede regnvandsmængder.

Pkt. 9.4 vedr. hegn langs lokalplanområdets afgrænsning skal bestå af buske, stemmer ikke overens med de illustrationer, der viser træer på ca. 20 meters højde. Det er bevidst vildledning overfor beslutningstagerne. Medmindre teksten ændres til, at der langs byggefelt B5 plantes træer på 20 meters højde.

Der bør foreligge grundige undersøgelser og beregninger af regnvandsafledning jf. pkt. 9.15 for at undgå risiko for oversvømmede kloaker i nærområdet når der ledes regnvand væk fra byggeriet.

I redegørelsen fremhæves byggeriet som grønt og bæredygtigt, fordi man vil bygge ovenpå de eksisterende bygninger. Der er dog INTET krav om at bygningerne SKAL udføres oven på de eksisterende bygninger, men blot på ”fodafttrykket” Foreligger der nogle ingeniørberegninger på, om et sådant byggeri overhovedet kan lade sig gøre? Eller ved man måske allerede nu, at det *ikke* kan lade sig gøre fordi fundamentet til en bygning på 2 etager ikke kan holde til en bygning på 5 etager. Som bygherre vil det være langt billigere at rive de eksisterende bygninger ned og bygge nyt, dermed bliver det *ikke* et grønt byggeri, som det ellers fremhæves som. Derfor bør der stilles tydelige krav til, at der foreligger ingeniørberegninger på, at byggeriet kan gennemføres oven på det nuværende. Ellers skal byggeriet begrænses til den højde, det eksisterende byggeri kan bære.

Det nævnes ligeledes i redegørelsen, at man vil indpasse bebyggelsesformen i området. Hvordan kan man overhovedet argumentere for, at bygninger på 5 etager passer ind i et område, der består af lav og spredt bebyggelse? Man bør derfor ændre teksten i redegørelsen til: ”Det er tanken, at den nye bebyggelsesform vil ødelægge den nuværende karakter af et lille hyggeligt villakvarter, til et område med høj trafik, parkeringsproblemer, skygge- og indkigsgener uden tanke og respekt for de nuværende beboere”. For det er det, der kommer til at ske.

Der nævnes ligeledes, at friarealer udgør ca. 45 % af det samlede grundareal, men parkeringsproblemer og udlægning af yderligere parkeringspladser på grunden vil hurtigt æde disse 45 % op. Derfor er det også kritisabelt at projektet sælges med dette tal.

I forhold til kommunens rammedel, der nævnes på side 26, ”Afskærmning mod omkringliggende naboer indtænkes i kommende boligprojekt”, så er dette ikke beskrevet og dyrket i lokalplanforslaget. Derfor bør lokalplanforslaget omskrives, så det detaljeret beskrives, hvordan naboerne afskærmes. Det være sig både afskærmning for trafik, støj, skygge, udsyn mv.

På side 37 nævnes igen, at bygherre har lagt op til ”et bæredygtigt byggeri, hvor der bl.a. ved at genanvende bestående byggeri, vil blive bevaret så meget som muligt”. Der stilles dog intet krav om, at dette i en bestemmelse. Dvs. at bygherre, uden der foreligger nogle undersøgelser overhovedet, blot kan rive det hele ned og bygge nyt, hvorved det bæredygtige byggeri blev til varm luft.

Der bør derfor inden en afgørelse foreligge ingeniørberegninger på, at det ”bæredygtige byggeri” overhovedet kan lade sig gøre.

Som det klart fremstår, så er LEVA EJENDOMME ude på at tjene penge og det gør de bedst ved at bygge så BILLIGT som muligt og så HØJT som muligt. Derfor har de opkøbt huse, der grænser op til grunden for at mindske antallet af klager og derfor ender det i sagens natur med, at det hele rives ned, hvorefter der bygges nyt, da det er billigere. Det er kommunen og de nuværende lokalpolitikere, der er ansvarlige for, at Slagelse ikke kommer til at udvikle sig til knopskydning af høje bygninger hvor rige bygherrer øjner en chance for at tjene penge. Det er stærkt forkasteligt, at man, når man har penge nok kan købe sig fri af klager og ødelægge et ellers lille og hyggeligt villaområde.

Konklusion

Denne lokalplan vil medføre store negative konsekvenser og bør omarbejdes for at tage større hensyn til det eksisterende villaområde og dets beboere og Slagelse by som helhed.

Venlig hilsen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Indsigelse mod Forslag til Lokalplan 1236 – Etageboliger ved Parkvænget
Dato: 24. januar 2025 20:24:43

Kære Slagelse Kommune,

Jeg skriver for at gøre indsigelse mod Forslag til Lokalplan 1236 om opførelsen af etageboliger ved Parkvænget. Jeg anerkender behovet for at udvikle området, men projektets nuværende udformning vækker bekymring på flere områder. Mine væsentligste indvendinger er som følger:

1. Byggehøjde og områdets karakter

Den foreslåede byggehøjde på op til 5 etager er ude af proportioner med områdets nuværende bebyggelse, som primært består af lavere én- og to-etagers bygninger. En så markant forhøjelse vil forstyrre områdets visuelle udtryk og karakter, hvilket er i strid med Planlovens § 13 stk. 2 om tilpasning til omgivelserne.

Jeg opfordrer til, at byggehøjden begrænses til maksimalt 2 etager, hvilket vil sikre en harmonisk tilpasning til det eksisterende miljø.

2. Skyggevirkninger og tab af privatliv

Bygninger højere end 2 etager vil skabe skyggeproblemer og øget indblik i naboernes ejendomme. Dette vil forringe lysindfald, udsigt og privatliv for de eksisterende beboere.

Jeg anmoder kommunen om at udarbejde en skyggeanalyse, som dokumenterer konsekvenserne, og at planen justeres for at minimere disse gener.

3. Trafikbelastning og støj – inddragelse af Parkvej

Den øgede befolkningstæthed vil medføre væsentlig trafikforøgelse, som vil belaste både Parkvænget og Parkvej yderligere. Disse veje er allerede præget af tæt trafik, og en yderligere belastning vil skabe farlige situationer for bilister, cyklister og fodgængere.

Jeg foreslår, at der udarbejdes en omfattende trafikvurdering, og at der implementeres trafikregulerende tiltag, såsom hastighedsdæmpning og øget parkeringskapacitet.

4. Bevarelse af grønne områder og biodiversitet

De grønne områder spiller en vigtig rolle i at fremme biodiversiteten og skabe rekreative muligheder for beboerne. Projektet risikerer at reducere eller fjerne eksisterende grønne arealer, hvilket vil påvirke både miljøet og områdets trivsel.

Jeg foreslår, at projektet sikrer bevaring og udvidelse af grønne områder, som både gavner biodiversiteten og understøtter beboernes rekreative behov.

5. Øget støj og forringet luftkvalitet

Den øgede bebyggelse og trafik vil medføre mere støj og dårligere luftkvalitet, hvilket kan have sundhedsmæssige konsekvenser for de nuværende og kommende beboere.

Kommunen bør stille krav om støjdæpende tiltag og grønne løsninger, som kan reducere luftforureningen.

6. Miljøvurdering

Kommunens beslutning om ikke at udarbejde en fuld miljøvurdering virker ufuldstændig.

Projektets størrelse og højde kan få væsentlige miljømæssige konsekvenser, herunder tab af biodiversitet, forringelse af luftkvalitet og øget støj.

Jeg opfordrer til en mere omfattende miljøvurdering, der inkluderer biodiversitet, trafik og de sociale konsekvenser af projektet.

7. Ejendomsværdier

Byggeri højere end 2 etager kan føre til tab af ejendomsværdi for naboerne på grund af skygge, indblik og øget trafik. Kommunen bør sikre, at sådanne konsekvenser minimeres.

8. Borgerinddragelse og høring

Det er vigtigt, at borgernes bekymringer bliver taget alvorligt, og at der sker en tilpasning af planen på baggrund af dialog med beboerne i nærområdet.

Jeg foreslår, at byggehøjden begrænses til maksimalt 2 etager, så området kan bevare sin nuværende skala og karakter. Derudover bør der sikres bevaring og forbedring af de grønne områder, som er afgørende for biodiversiteten og områdets rekreative værdi. En bæredygtig udvikling skal tage højde for både eksisterende beboere, fremtidige brugere og naturen.

Jeg anmoder om, at kommunen gennemfører grundige analyser af trafik, skygge og miljøpåvirkning, herunder biodiversitet, og tager borgernes bekymringer alvorligt ved at tilpasse planen herefter.

Jeg ser frem til at høre, hvordan kommunen vil adressere disse bekymringer.

Med venlig hilsen,



18.

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Indsigelser vedr. Byggeriet lokalplan 1236
Dato: 24. januar 2025 21:27:32
Vedhæftede filer: [Indsigelser vedr Ingemannsvej-Parkvænget.pdf](#)

Hej Plan

Hermed vores indsigelser i forbindelse med lokalplansforslag 1236. i vedhæftede dokument.

Med venlig hilsen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Indsigelser vedr.:

Forslag til Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget

Slagelse 23.januar 2025.

Vi prøver igen at sende en høring vedr. dette vanvittige projekt, selv om vi hver gang er blevet forsikret, at vores svar vil blive læst og indført i hvidbog, er det dog ikke rigtig sket. Og nu har man tilsyneladende skiftet holdet igen på planudvalget.

”Korruption i Slagelse byråd, i forbindelse med lokalplan, som flg. af bemærkelsesværdigt tæt samarbejde mellem kommune og byggeherre”

Kunne være en af overskrifterne når medierne bliver forelagt alle de insisterende ændringer i kommuneplan og lokalplan, som vi har været underlagt i de sidste 4 år ud af de 5 år vi har boet i vores hus. Først søgte LEVA om stort projekt, så trak de det tilbage og begyndte kommunen i stedet, at arbejde for en kommuneplan, som dermed gav LEVA den fordel, at de ikke længere skulle søge om en større ramme men blot udfærdige et projekt inden for rammen, som kommunen havde trukket ned over vores hoveder. Det virker da også mistænkeligt at LEVA lejede lokaler ud til Slagelse kommune i denne kommuneplans periode og til en pris der matcher ejendomsskatten på ejendommen. Så var der jo ro på mens der blev banet vej. **Hvor mange gange skal man leve med og tåle, at hele ens nærområde bliver ændret på 4 år.** Vi har oplevet 3 kommuneplaner på 4 år, som alle gælder de næste 12 år.

Vi bor i huset på Parkvej 3, vi flyttede her til i 2019, hvor der lå en kommuneplan der havde præciseret, at grunden omtalt som Absalon grunden var solgt (endda til en pris svarende til halvdelen af markedsværdien) ikke måtte bebygges med mere en 16 en familiers huse i max 1,5 etage. Da vi så på huset var dette vores trøst og overbevisning for, at vi investerede i huset og de kommende istandsættelser der lå i det. Vi havde af personlige grunde brug for ro omkring os. Det fandt vi her. Nu ved vi ikke om forbedringerne er pengene værd. Og har været låst af denne uafklarede kamp.

For ca. 2-3 uger siden faldt der sne i Slagelse, her valgte LEVA ejendomme at rydde sne med en traktor kl. 04.10 om natten lige uden for vores soveværelse, på en fuldstændig rolig og uforstyrret villavej. Det var så den nattesøvn. Men det vil blive scenariet fremover for os der bor lige over for dette byggeri, som ikke alene vil skygge for både vores udsigt til grønne arealer, sø og blå himmel, men også skygge for solen i mange dage og timer af året, hvis der bygges i højden.

Lige som der er udsigt til, at vi vil få en masse beboere med vinduer der peger direkte ind i

vores hus, og dermed også ned i vores tagvinduer/badeværelse/soveværelse mm. Det vil betyde at vi ikke længere kan forvente den privatlivsfred der er nu.

"Man må tåle noget forandringer i sit nærmiljø, når der laves by fortætning og man bor i midtbyen" NEJ. Her er tale om by udvidelse af bymidten. Der er ikke tale om bymidte hverken hvor vores ejendom ligger og heller ikke Absalon grunden. Og det skal naturligvis prøves ved retten ang. "naboretslig tålegrænse." for jeg mener bestemt ikke det er acceptabelt det her projekt.

Hvis der opføres ca. 100 lejligheder på grunden, vil der komme uro døgnet rundt.

Da der lå en skole var der kaos med biler og mange mennesker dagen lang. Men når skoletiden var slut var der fred og ro. Selv når de havde fredagscafe til om aftenen, kom de breve i vores postkasser og skolens personale gjorde meget for, at sikre sig ordentlighed blandt deres elever. Det fungerede. Parkering var dog stadig kaos. Kommunen har på mange henvendelser på dette problem manet til ro og lovet at når skolen flyttede ville der blive styr på dette. Nu vil alle problemer vende tilbage, dog bare uden nogen form for kontrol og orden. Parkerede biler over alt.



Figur 1. Billeder taget en helt tilfældig hverdag den 14. januar. Billedet viser biler som intet tilhør har til vores kvarter.

Som billederne herover viser er der allerede i dag et stort antal biler som parkerer på Parkvænget og Fredensgade i dagtimer, til trods for at der lige bag ved bilerne ligger en Parkeringsplads der mod beskeden betaling kan anvendes døgnet rundt. Denne plads er dog sjældent anvendt af mere end 2-4 biler i dagtimerne og til gengæld ses det som billederne.

Om aftenen fra 16 til 08 er der parkering i begge sider tilladt og så er vejen slet ikke bred nok til at skraldebiler, brandbiler, lastbiler mm. kan passere.

Måske skulle man spørge beredskabsstyrelsen i dette anliggende.

Trafik på Parkvænget og Fredensgade.

Ved en opførelse af ca. 100 lejligheder, vil vores stille villavej bliver belastet med hvad der reelt set kan blive 150 biler (eftersom det er kravet pr. bolig normalt) Hvis det er børnefamilier, så vil der skulle køre 150 biler, frem og tilbage fra skole/job, ud til indkøb, ud til fodbold, gymnastik, svømning, aftenskole, motionscenter og meget andet. Det vil betyde trafik fra måske 1000 ture pr. dag/nat. (lavt sat) Det vil også betyde bilstøj, snak på gaden døgnet rundt, og en masse andet naturligt med mennesker der ikke har noget forhold til os der bor i villa på vejen, som vi har imellem hinanden og vores vejlaug. Som nu hører man sjældent trafik og slet ikke om natten. Måske skulle man lave en tælling

Udkørsel fra Parkvænget mod Parkvej er ikke alene uoverskuelig og farlig for cyklister mm på Parkvej men også uegnet til at skulle lede op mod 1000 udkørsler om dagen ud på Parkvej og videre gennem byen. En fugl har sunget om at man overvejer ensretning, hvilket blot vil betyde at alle biler skal igennem vejsystemet dobbelt.

Parkvænget og Fredensgade er ikke egnet til den mængde trafik. !

Der findes ingen udlejningsejendomme eller boligejendomme omkring denne Absalonsgrund. Der er tale om private ejerboliger på nær dem LEVA belejligt nok har købt for, at få indflydelse på høringerne.

Der er tale om historisk område, og liebhaver villaer hvis pragt vil falme og blive mindre attraktive. Det vil betyde et patricia kvarter vil dø, og Slagelses DNA som en gammel handelsby vil miste sit udtryk.

Området kan, som det daværende byråd også så i kortene, blive et rekreativt område med hyggeligt en familiers huse eller rækkehuse, med et udtryk af det historiske bryggeri der har været med at skabe dette område.

Der må da være brug for eksklusivt villa byggeri i byen også, tæt på sygehuset, hvis man ønsker højt lønnet kan få en bynær villa.

Det vil være et enormt overgreb på os beboere, både at have indkig døgnet rundt og skulle gemme os bag gardiner, og samtidig få meget uro og utryghed.

INGEN VINDUER MOD OS-

I den nuværende bygning, som huser auditorie, er der på nuværende tidspunkt ingen vinduer der peger ind mod vores ejendom ud over dem bag stolerækker øverst oppe, hverken fra

skolen eller fra nogle naboer. Vi synes uanset byggeri vil det ikke være acceptabelt, at der peger vinduer ind mod vores ejendom. Det vil være voldsomt intimiderende.



2. Vores ejendom Parkvænget 3, set fra auditoriet i stueplan. Tag vinduer vender direkte mod byggeriet.

Jeg synes heller ikke det er rimeligt, at der i borgermøde tidligere, blev lovet at høje bygninger ville skulle opføres inde på grunden og nu er der lagt op til 3-4 etagers højde ud mod Parkvænget. Det er så tydeligt, at alt hvad der kæmpes for rulles tilbage. Det er tydeligt, at der foregår utroligt mange personlige møder mellem byggeherre (LEVA) og Slagelse kommunen via Plan, iflg. de mails vi har fået agtindsigt i. Det er bekymrende, for det var tydeligt på, det møde der blev afholdt på kommunen 12. januar i år, for os borgere, at der var tale om orientering i hvad kommunen og LEVA havde aftalt at presse ind på grunden og ikke en dialog. Men det var lige så tydeligt at det var glemt alt hvad tidligere var aftalt med os boligejere. Og lad i øvrigt de mange fremmødte være udtryk for de borgere der er utilfredse og berørte med det her. Uanset om der sendes høringer så er hele området oprørte over dette projekt. De fleste har nok bare snart ikke kræfter til mere.

KLOAK problemer

For ca. 1 uge siden havde min nabo i nr. 5 kloakvand op i kælderen og kloakservice konstaterede diverse kloaker i området for nedslidt og tilstoppede/sammenfaldet. En udledning fra byggeriet på Absalon grunden vil medføre et væsentlig øget tryk på kloaksystemet og kan de tikke komme væk vil det stige op i de omkringliggende ejendomme med sort vand. Derudover slås vi gevaldigt med rotter i området.

Skygge gener fra høje bygninger.

Som de fremsendte skyggediagrammer vil vore ejendomme på Parkvænget blive væsentlig lagt i skygge hvis der bygges i højden selv med den 3,5 etage man ønsker på auditoriet. Men også de 5 etager vil fratage os noget luft, rum og sol i mange timer af året.

Vi håber inderligt, at nogen ved kommunen kan se de gener for os beboere og de logistiske udfordringer det vil give at presse et etagebyggeri ind på grunden her midt i vores villaområde.

Det bekymrer mig også at der er bygget så mange boliger i byen. Når et universitet ikke kan få det til at fungere i byen, hvorfor skulle folk så flytte hertil bare fordi der er fine boliger. Der står tomme butikslokaler i byen i flere år ad gangen. Der findes ikke et supermarked i midbyen. Hvorfor er det troen at et byggeri som dette vil fungere og blive belagt med huslejer til 12-15.000 pr måned. Udlejer har en plan. Når dette byggeri bliver godkendt, så sælger de grunden eller bygger og sælger til andre forretningsfolk. Det er en formue værd og det vil være meget naturligt ikke at binde hele sin formue i sådan et byggeri. Og derefter er alle aftaler pludselig tidligere aftaler. I ved også godt at når en lokalplan er godkendt så mister i indflydelse på stil og materialer.

Jeg er selv udlejer og udlejer lejligheder, som jeg selv oplever meget sværere at udleje end nogen sinde tidligere. Hvis jeg var bygge investor som fx PFA og var blevet lokket til Slagelse og bygge og så kommunen så ikke kunne levere beboere som lovet, så ville jeg nok have svært ved at stole på Slagelse igen. Og når man som kommune bliver ved at presse så mange boligprojekter igennem, så må det enten knække eller kommunen må indsætte bolig lidende i dyre lejemål.

Tænk jer nu rigtigt godt om.

Jeg stopper ikke ved, at I trumfer noget igennem. Jeg vil fortsætte med at lede efter fodfejl i processen og historisk set skal der kun en boligejer til, at få nedrevet ulovligt byggeri for kommunens penge. Jeg har også min virksomhed på min adresse på Parkvænget og jeg ønsker naturligvis heller ikke at det bliver umuligt for mig at komme ud og ind, af min indkørsel med trailer mm. pga. af biler på vejen.

Slutteligt, så prøv lige at overvej hvis jeg fremsendte en ansøgning, om at nedrive vores hus og bygge 5 etager på vores grund på Parkvænget 3. Hvordan ville jeg blive mødt med dette. -Nej vel!!

Med venlige hilsener

[Redacted signature]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

