



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1284

BOLIGER, VESTERGADE 3
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2024

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. 1284, Boliger, Vestergade 3, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 3. maj 2024 til den 31. maj 2024.

Der er registreret i alt 1 bemærkning inden for høringsfristen.



SLAGELSE MIDT

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. VC og BD

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:

Lokalplanområdet indeholder i dag et større garageanlæg og parkeringsområde. Det eksisterende parkeringsareal planlægges ikke udvidet med lokalplanen.

Fortætninger centralt i Slagelse er almindeligt forekommende. Adgangsvejens bredde vurderes ikke at være et problem i forhold til anlægsarbejdet.

Slagelse Kommune har haft sendt lokalplanen i høring hos Slagelse Brand og Redning, som ikke havde nogen bemærkninger.

For at undgå flere parkerede biler på Vestergade, stiller lokalplanen krav til parkeringspladser inden for lokalplanområdet, som er i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsnorm.

Punktet giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. VC & BD (VC-BD)

VC-BD bemærker, at alt fremtidig ind- og udkørsel til og fra etableret ejendom samt de eventuelt kommende rækkehuse skal foregå via Vestergade 3. Ligeledes har VC-BD forstået, at alt den tunge trafik i forbindelse med planering og etablering af byggeriet af rækkehusene ligeledes skal foregå via indkørslen på Vestergade 3. Det giver VC-BD anledning til bekymring, idet de mener, at der uundgåeligt vil forekomme en øget trafik i takt med udvidelse med flere boliger.

VC-BD påpeger, at ind/udkørslen fra Vestergade 3 er cirka 2,90 meter bred. De kan heraf ikke forstå, at den er bred nok til alt det arbejdskørsel, der vil forekomme med større køretøjer under etableringen af byggeriet, samt en senere adgang for fx Brand & Redning, hvis rækkehusene bliver etableret.

VC-BD er bekymrede, da de allerede har meget trafik på og via Vestergade generelt i dagligdagen og især i myldretiden. De fortæller, at Vestergade gennem tiden har udviklet sig til en gennemkørselsvej til og fra centrum. Ligeledes fortæller de, at de også har bløde trafikanter i form af gående og cyklister til og fra alle ungdomsuddannelserne, som er placeret på Sdr. Ringgade for enden af Vestergade.

VC-BD tilføjer, at der overfor udkørslen på Vestergade 3/5 er udkørslen fra Digterhaven. De fortæller, at der i dagligdagen er fyldt med parkerede biler langs fortovet i begge sider bl.a. grundet mødeaktiviteter på SK Reflekt, som holder til i ejendommene på Vestergade 4 og Vestergade 10. Derudover har de indtryk af, at flere beboere og besøgende til Sct. Knudsgade også bruger Vestergade til parkering. De mener, at denne øgede parkeringsaktivitet giver udfordringer og frustration i dagligdagen, idet ikke alle er lige flinke til at tage hensyn til ordentlige udsigtsforhold for beboere, som skal ud ad deres indkørsel.

Det skal jf. lokalplanens § 9.1 etableres et fast eller levende hegn i skel mod naboer. Hvis hegn i skel etableres som fælleshegn, skal naboerne være enige om materiale og højde. Hvis naboer ikke kan blive enige om hegn i skel, træder hegnsloven i anvendelse.

Omkostningerne forbundet med opførelse af hegn i skel samt vedligeholdelse af hegn i skel er privatretligt.

Punktet giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Af kortbilag 2 i lokalplanen fremgår, at renovation og parkering skal placeres mellem forhus og den planlagte rækkehusbebyggelse. Lokalplanen stiller således ikke specifikke krav til, hvordan renovationspladsen skal indrettes, da det vurderes, at der findes mange kvalificerede måder at indrette en renovationsplads på.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at boligantallet inden for lokalplanområdet vil afstedkomme problemer med affald.

De kommende boliger forventes ikke at øge trafikken betydeligt, da der kun er tale om 6 nye boligheder.

Slagelse Kommune foretager hvert år trafiktællinger på kommunens veje, som viser antallet af biler og deres hastighed. Ønsket om en trafiktælling på Vestergade er videreformidlet til kommunens vejafdeling. Lokalplanens endelige vedtagelse bør dog ikke afvente trafiktællingen, da det ikke vurderes at være de kommende 6 boliger, som påvirker trafiktallene fra 2022 væsentligt.

Punktet giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

VC-BD gør opmærksom på, at der i lokalplanen står angivet, at der skal etableres hegn i skel mod naboer. Lokalplanen angiver, at hegnet skal etableres som fast hegn eller levende hegn. En valgmulighed som i deres optik bør reduceres til et krav om, at hegnet skal være fast hegn mellem Vestergade 3 og Vestergade 5 i maksimal højde fra fortovskant i indkørsel langs skel mellem de to matrikler, idet et fast hegn bedre kan reducere støjgener fra beboerne i de eventuelle kommende rækkehuse. Derudover kræver VC-BD en garanti for, at bygherre står for den økonomiske og praktiske del i forbindelse med etableringen af et fast hegn.

VC-BD kræver endvidere, at bygherre påbegynder og afslutter etableringen af fast hegn i skel inden eventuel påbegyndelse af byggeriet i håb om, at hegnet kan fungere som både afskærmning til byggepladsen og reducere støjgener fra byggeriet.

VC-BD gør opmærksom på, at den præcise placering af renovation ikke er angivet på arealanvendelseskortet. De anmoder derfor om, at renovation ikke bliver placeret mod Vestergade 5. Deres bekymring går på lugtgener, rotter og affaldshåndtering generelt grundet den forøgede mængde af affald fra mere end dobbelt så mange husstande og gisninger om, at vi i fremtiden får flere affaldscontainere i forbindelse med nye regler for affaldssortering.

VC-BD nævner, at sidste trafiktælling, der blev foretaget på Vestergade var i 2022. De ønsker derfor, at der foretages en ny trafiktælling, som bliver taget med i vurderingen af lokalplanen inden dens godkendelse.

Holbergsgadekvarteret, som blandt andet omfatter Vestergade, er med Kommuneplanramme 1.5B11 udlagt til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bygherre ønsker at gøre brug af muligheden for at bygge nye tæt-lav boliger på sin matrikel.

Punktet giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

VC-BD fortæller, at opførelsen af flere boliger på nabogrunden vil medføre en kæmpe forandring for dem. I alle de 36 år, VC-BD har boet på Vestergade 5, har de nydt den ”grønne lunge”, de har midt i byen, hvor alle baghaverne fra Sct. Knudsgade, Mariendals Allé og Vestergade støder sammen, hvilket medfører fred, ro og biodiversitet. VC-BD har i alle årene nydt mange dejlige dage og mørke nætter med stjernebig i fred og ro fra deres baghave. Derfor er det en stor forandring for dem, hvis der lige pludselig skal flytte 6 nye familier ind, og alt den uro, lys- og støjgener dette naturligvis vil medføre, og som de som direkte naboer vil blive meget berørt af.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Høringsvar med indsigelser

Lokalplan 1284
Boliger på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Svar indgivet
29. maj 2024

Beboerne

[Redacted]

Tlf. [Redacted]

Tlf. [Redacted]

Mail: [Redacted]

Vi har følgende bekymringer/kommentarer, som vi gerne vil dele med jer, og som vi forventer, at I vil tage med i jeres betragtninger.

Ad. 5.5.: BEFÆSTELSE, ADGANGSVEJ

Ifølge bilag 2 (arealanvendelseskort) skal alt fremtidig ind- og udkørsel til og fra etableret ejendom samt de eventuelt kommende rækkehuse foregå via Vestergade 3. Ligeledes har vi forstået, at alt den tunge trafik i forbindelse med planering og etablering af byggeriet af rækkehusene ligeledes skal foregå via indkørslen på Vestergade 3. Det giver anledning til stor bekymring idet, der uundgåeligt vil forekomme en øget trafik i takt med udvidelse med flere boliger.

Ind/udkørslen fra Vestergade 3 er cirka 2,90 meter bred, og vi kan ikke forstå, at den er bred nok til alt det arbejdskørsel, der vil forekomme med store betonbiler, lastbiler, kraner, containere mm. under etableringen af byggeriet, samt en senere adgang for fx Brand & Redning, hvis rækkehusene engang skulle blive etableret.

Forudgående giver anledning til STOR bekymring fra vores side, da vi allerede har MEGET trafik på og via Vestergade generelt i dagligdagen og især i myldretiden. Vestergade har gennem tiden udviklet sig til en gennemkørselsvej til og fra centrum, og samtidig er Holbergsgade en lukket vej, og vi har ligeledes også trafik herunder bløde trafikanter i form af gående og cyklister til og fra alle ungdomsuddannelserne, som er placeret på Sdr. Ringgade for enden af Vestergade samt Marievangsskolen.

Samtidig kan vi tilføje, at der næsten overfor udkørslen på Vestergade 3/5 ligger udkørslen fra Digterhaven, som blev etableret dengang dette blev bygget. I dagligdagen er der desuden fyldt med parkerede biler langs fortovet i begge sider bl.a. grundet mødeaktiviteter på SK Reflekt, som holder til i ejendommene på Vestergade 4 og Vestergade 10. Derudover har vi indtryk af, at flere beboere og besøgende til Sct. Knudsgade også sommetider bruger Vestergade til parkering. Denne øgede parkeringsaktivitet giver i dagligdagen en del udfordringer og frustration, idet ikke alle er lige flinke til at tage hensyn til, at man kan få ordentligt udsyn fra sin indkørsel, når man skal køre ud.

Ad 9.1.: HEGN

I lokalplanen står angivet, at der skal etableres hegn i skel mod naboer. Lokalplanen angiver, at hegnet skal etableres som fast hegn eller levende hegn. En valgmulighed som i vores optik bør reduceres til et krav om, at hegnet skal være fast hegn mellem Vestergade 3 og Vestergade 5 i maximal højde fra fortovs kant i indkørsel langs skel mellem de to matrikler, idet et fast hegn bedre kan reducere støjgener fra beboerne i de eventuelt kommende rækkehuse.

Høringssvar med indsigelser

Lokalplan 1284
Boliger på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Beboerne

Derudover kræver vi en garanti for, at bygherre står for den økonomiske og praktiske del i forbindelse etableringen af et fast hegn.

Tlf. [REDACTED]

Tlf. [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Vi kræver endvidere, at bygherre påbegynder og afslutter etableringen af fast hegn i skel INDEN eventuel påbegyndelse af byggeriet i håb om, at hegnet kan fungere som både afskærmning til byggepladsen og reducere støjgener fra byggeriet.

Ad. 9.6: RENNOVATION

Ifølge bilag 2 (arealanvendelseskort) er den præcise placering af renovation ikke angivet. Vi anmoder derfor kraftigt om, at affaldscontainere/"affaldsstation" IKKE bliver placeret ind mod Vestergade 5. Bekymringerne går på lugtgener, rotter og affaldshåndtering generelt grundet den forøgede mængde af affald fra mere end dobbelt så mange husstande og gisninger om, at vi fortsat i fremtiden vil få endnu flere affaldscontainere i forbindelse med skærpede regler for affaldssortering.

Trafikale forhold

Ifølge lokalplanens redegørelse under afsnittet "Trafikale forhold" er Vestergade "[...] en mindre boligvej der forbinder bymidten med vestbyen." Sidste trafiktælling er foretaget tilbage i 2022. Vi ønsker derfor, at der bliver lavet en ny trafiktælling som bliver taget med i vurderingen af lokalplanen inden godkendelse. En trafiktælling som skal foretages på hverdage uden for søn-, helligdage og ferieperioder. Baggrunden herfor er, at vi oplever øget trafik, og at der fortsat bliver kørt meget stærkt, da vejen ikke er udstyret med hastighedsnedsættende foranstaltninger såsom fx chikaner, bump eller 40 zone, som der ellers er på to ud af fem veje i rundkørslen, Sct. Peders Plads.

Opførelsen af de eventuelt kommende 6 rækkehuse giver stadig anledning til stor bekymring, idet opførelse af yderligere boliger på de omkringliggende nabogrunde vil medføre en kæmpe forandring for os. I alle de snart 37 år, vi har boet på Vestergade 5, har vi nydt den "grønne lunge", vi har midt i byen, idet alle baghaverne fra Sct. Knudsgade, Mariendals Allé og Vestergade støder sammen, med den fred, ro og biodiversitet dette medfører. Vi har i alle årene nydt mange dejlige dage og mørke nætter med stjernebig i fred og ro fra vores baghave. Derfor er det en stor forandring for os, hvis der lige pludselig skal flytte 6 nye familier ind og alt den uro, lys- og støjgener dette naturligvis vil medføre, og som vi som direkte naboer vil blive meget berørt af.

Hvis I har behov for det, vil vi meget gerne aftale et tidspunkt med jer, hvor I eventuelt selv kan komme ud og se, hvad vores bekymringer går ud på.

Vi vil gerne bede jer om at sende os en skriftlig kvittering på modtagelsen af nærværende høringssvar. Gerne med angivelsen af en tidshorisont for, hvornår vi kan forvente, at I har behandlet de indgivne høringssvar og tager stilling til lokalplanens godkendelse.

Høringsvar med indsigelser
Lokalplan 1284
Boliger på Vestergade 3, 4200 Slagelse

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

[Redacted] & [Redacted]

Svar indgivet
29. maj 2024

Beboerne

[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
Tlf. [Redacted]

[Redacted]
Tlf. [Redacted]

Mail: [Redacted]