

# HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 07. FEBRUAR – 21. FEBRUAR 2020

LOKALPLAN NR. 129A

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

TÆT-LAV BOLIGER I HØJBJERGPARKEN

## HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 129A og Kommuneplantillæg nr. 43 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog til foroffentlighedsfasen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til Lokalplan 129A med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 43, planlægning for tæt-lav boliger i Højbjergparken. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 07. februar 2020 til den 21. februar 2020.

Slagelse Kommune har modtaget én bemærkning fra Grundejerforeningen Højbjergparken.



KORSØR NORD

# OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Grundejerforeningen Højbjergparken  
V. Sacha Rosenflindt

## SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre.

### SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

*Det er administrationens vurdering, at dobbelthuse kan indpasses i lokalplanområdet såfremt bebyggelsen ikke adskiller sig markant fra den omgivende bebyggelse. Grundejerforeningens bemærkning har givet anledning til at bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse i lokalplanforslaget fastsættes til 30 i bestemmelse 6.2. Med en bebyggelsesprocent på 30 er det administrationens vurdering, at områdets åbne karakter bevares. Lokalplanforslaget indeholder ensartede og restriktive bestemmelser ift. tagdækning på boliger i hele lokalplanområdet. Dette er med til at sikre, at lokalplanområdets helhedskarakter bevares. Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for at bygge højere end i den gældende planlægning. Indenfor lokalplanens delområde III må boligbebyggelse højst etableres i 1½ etage.*

*Grundejerforeningens bemærkning om at sikre, at parkering sker på egen grund vurderes at være sikret gennem bestemmelse 5.3 i lokalplanforslaget. Bestemmelse 5.3 præciserer, at der til hver bolig skal anlægges minimum to parkeringspladser pr. bolig på egen grund.*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. Grundejerforeningen Højbjergparken

Grundejerforeningen ønsker at bibeholde det nuværende plangrundlag, således der fortsat kun kan opføres parcelhuse indenfor lokalplanområdet. Dette ønskes, da området er udviklet og solgt som et parcelhuskvarter. Derudover udtrykker grundejerforeningen en frygt for, at etableringen af dobbelthuse kan ødelægge det hyggelige parcelhuskvarter.

Grundejerforeningen Højbjergparken giver udtryk for, at de anser det for urealistisk at opføre et dobbelthus på hver matrikel, idet bebyggelsen vil blive meget markant og væsentligt ændre områdets karakter af et parcelhusområde.

Såfremt kommunen alligevel fortsætter den videre planlægning for dobbelthuse, er det ifølge grundejerforeningen altafgørende, at dobbelthusene i videst muligt omfang får karakter af parcelhuse og at bebyggelsen ikke bygges højere end 1½ etage.

Grundejerforeningen Højbjergparken anmoder om, at der i en eventuel videre planlægning for dobbelthuse sikres, at parkering sker på egen matrikel.

---

*Grundejerforeningens bemærkning har givet anledning til en tilføjelse til lokalplanforslagets bestemmelse 7.5. I bestemmelsen præciseres det, at der ikke må anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer herunder ædelengoberede teglsten med undtagelse af vinduer eller anlæg til udnyttelse af solenergi. Derudover må tagmaterialer højst have glansværdi 25.*

---

Grundejerforeningen Højbjergparken anmoder om, at der tilføjes vilkår om, at der ikke må etableres tage som giver blændende genskin, såfremt der udarbejdes et lokalplanforslag.

## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningen fra Grundejerforeningen Højbjergparken i dens fulde ordlyd.

Vedr.: Indsigelse over for kommuneplantillæg nr. 43, Tæt-lav boliger i Højbjergparken forudgående høring

Grundejerforeningen ønsker at bibeholde det nuværende plangrundlag, således at der fortsat kun kan opføres parcelhuse i lokalplanområdet. Området er udviklet og solgt som et parcelhuskvarter, og grundejerforeningen frygter, at etablering af dobbelthuse kan ødelægge det hyggelige parcelhuskvarter.

Det forhold, at Slagelse Kommune måtte have besværligheder ved at få solgt de sidste byggegrunde, retfærdiggør følgelig ikke en ændring af plangrundlaget, i strid med grundejerforeningens ønsker. De resterende byggegrunde langs Tårnborgvej er kendetegnende ved at være relativt små jordstykker, med skel ud til Tårnborgvej, og som kun er egnet til opførelse af parcelhuse.

Såfremt kommunen desuagtet måtte beslutte at arbejde videre med en ændring af plangrundlaget, er det altafgørende, at dobbelt-husene i videst muligt omfang får karakter af parcelhuse, at parkering sker på egen matrikel, og at der kun kan opføres bebyggelse i 1½ plan. Grundejerforeningen anser det for urealistisk at opføre et dobbelt-hus på hver matrikel, idet bebyggelsen i så fald vil blive meget markant og væsentligt ændre områdets karakter af et parcelhusområde.

Såfremt der fremsættes forslag om tillæg til den eksisterende lokalplan, skal grundejerforeningen anmode om, at der indføres vilkår om, at der ikke må etableres tage (anvendes tagsten), som giver blændende genskin. Grundejerforeningen har tidligere ved mail af d. 30/5-2017 og d. 6/2-2019 fremsendt med forslag til formulering af et sådant lokalplanvilkår.

Lokalplanen 129:

"Tage skal belægges med tegltagsten og fremtræde i teglets naturlige farve".

Samt:

"Til tagdækning på boliger må kun anvendes røde tegltagsten som skal fremtræde i teglets naturlige farve".

Derudover står der:

"Bygningsflader skal overvejende fremstå i naturlige, genanvendelige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas".

Så vidt vi er ved at undersøge nærmere, så er en fremtræden i naturlige farve ikke en overflade af engoberet art, da dette ikke er naturligt fremstillet.

På generalforsamling i 2017 vedtog vi et forslag til ændring i lokalplanen. (Se vedhæftede pdf fil).

Grundejerforeningen forbeholder at fremkomme med yderligere bemærkninger.

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Højbjergparken

22/3-2017

Referat fra den årlige generalforsamling d.d. med massivt fortal for vedtagelse af nedenstående ændring i vedtægterne som fremsendes til Slagelse Kommune.

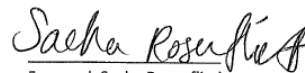
*Et flertal på grundejerforeningens generalforsamling den 22/3-2017 vedtog følgende anmodning.*

- *Grundejerforeningen anmoder Slagelse Kommune om at udarbejde og vedtage et tillæg til den gældende lokalplan for området, nr. 129, således at der indføres forbud mod etablering af nye tage med blanke eller reflekterende tagmaterialer (glaserede eller ædelengoberede tegl).*

Punkt 7.5 i den gældende lokalplan er sålydende: "Til tagdækning på boliger må kun anvendes røde tegltagsten som skal fremtræde i teglets naturlige farve".

Punkt 7.5 foreslås bibeholdt med følgende tilføjelse: "Til tagdækning må ikke anvendes blanke og reflekterede tagmaterialer, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi, idet de få eksisterende tage med glaserede eller ædelengoberede tegl kan bibeholdes".

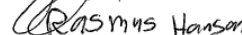
Bestyrelsen Grundejerforeningen



Formand, Sacha Rosenflindt



Kasserer, Jesper Jensen



Bestyrelsesmedlem, Rasmus Hansen