



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1273

UNGDOMSBOLIGER VED NYTORV 13
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2022

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. 1273, ungdomsboliger ved Nytorv 13, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 30. september 2022 til den 28. oktober 2022.

Der er registreret i alt 12 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Sheila Sværke
Rådhuspladsen 3, 3. tv., 4200 Slagelse
2. Ulla og Knud Bruun Rasmussen
Rådhuspladsen 3, 1. tv., Slagelse
3. Lillian Larsen
Rådhuspladsen 9, 1. th., 4200 Slagelse
4. K/S Fyrtårnet og Ejerforeningen Fyrtårnet v. Christian Melgaard
Nytorv 13, 4200 Slagelse
5. Troels Felding
Nytorv 13b, 2. sal, 4200 Slagelse
6. Lis & Ole Petersen
Rådhuspladsen 3, 1. th., 4200 Slagelse
7. Hans-Ole Nielsen
Medejer af Rådhuspladsen 6-8, 4200 Slagelse
8. Gitte Verbeek
Nytorv 13b, 3., 4200 Slagelse
9. Peer Nielsen, REEP Consulting ApS.
Nytorv 13B, 3., 4200 Slagelse

10. Rådhuspassagen ApS v/Boye Bring, Torvegården I/S v/Hans Ole Nielsen, Peter Ottesen, Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS v/Lars Bøje Pedersen, Ejendomsselskab Solbo ApS v/Bendt Jensen, Psykolog Freddie Per Høyer, Galleriet Nytorv ApS v/Leva Ejendomme A/S v/Rasmus Egede og Henrik Vestergaard, Ivan Jensen og Kaj Jochumsen Rådhuspladsen 1, 3-5,7-9, Smedegade 1, Nytorv 9d, 13, 13 4. sal, 15, 17a, 4200 Slagelse
11. CONCEPT/SOMMERSTEDT/STREET#STYLERS v. Christina Sommerstedt Nytorv 13c, 4200 Slagelse
12. Freddie Høyer Nytorv 13, 4200 Slagelse

SAMMENFATNING

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

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Slagelse Kommune vurderer, at ungdomsboliger i den mest centrale del af Slagelse vil være med til at styrke bymidten.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen vil være begrænset.

Planafdelingen indstiller, at skyggediagrammer tilføjes som bilag til lokalplanen.

Med lokalplanen stilles krav om etablering af min. 4 p-pladser som beboerne i Nytorv 13 kommer til at råde over.

Slagelse Kommune arbejder på at løse p-udfordringerne i det centrale Slagelse, hvor muligheden for et p-hus pt. undersøges.

Lokalplanen medfører et fald i antallet af parkeringspladser i baggårdsmiljøet og vil således ikke medføre mere biltrafik gen-

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. SHEILA SVÆRKE (SS)

SS er indforstået med, at kommunen gerne vil gøre byen mere attraktiv for studerende med flere studieboliger, men synes ikke lokationen er god.

SS gør opmærksom på, at der er mange andre gode lokationer i Slagelse, som kan benyttes til formålet, hvor der er langt mere plads til opførelsen af studieboliger, fx i forlængelse af parkeringspladsen ved Nordre Stationsvej, den store plads ved Kvægtorvsvej og Danasvej, og det store græsområde ved Mønsterkolonien. SS stiller spørgsmål til, hvorfor der skal presses en bygning ind et sted midt i byen, hvor der ikke er plads.

SS gør opmærksom på, at ungdomsboligerne vil gøre deres bolig mindre attraktiv, da udsigten samt sollys forsvinder. SS mener, at de med etableringen af bebyggelse næsten eller intet sollys vil få fra baggården, hvor størstedelen af det naturlige sollys kommer fra, og at det rent økonomisk vil det betyde, at deres varmeregning stiger.

SS gør opmærksom på, at deres parkeringspladser forsvinder i en by, hvor der i forvejen er mangel på parkeringspladser, og at det vil betyde, at de nu skal finde alternativer andre steder langt udenfor byen eller kæmpe om de få pladser, som ikke er tidsbegrænset.

SS spørger desuden ind til, hvem der kommer til at råde over de planlagte p-pladser.

SS er bekymret for den øgede trafik, der vil komme ind og ud fra porten ved Rådhuspladsen og omme i baggården, hvor der i forvejen er begrænset med plads. Selv gemmen porten er

nem porten.

Det er korrekt, at udrykningskøretøjer ikke vil kunne køre ind til den planlagte ungdomsboligbebyggelse. Bebyggelsen planlægges udført efter reglerne for redning med håndstiger. Hvis bebyggelsen ikke kan nås med brandslanger, indrettes den med stigrør, som brandvæsenets slanger kan tilkobles.

Der er ingen regler for adgang for ambulancer.

Det er korrekt, at udrykningskøretøjer ikke vil kunne køre ind til den planlagte ungdomsboligbebyggelse. Bebyggelsen planlægges udført efter reglerne for redning med håndstiger. Hvis bebyggelsen ikke kan nås med brandslanger, indrettes den med stigrør, som brandvæsenets slanger kan tilkobles.

Der er ingen regler for adgang for ambulancer.

Lokalplanen medfører et fald i antallet af parkeringspladser i baggårdsmiljøet og vil således ikke medføre mere biltrafik gennem porten.

Slagelse Kommune arbejder på at løse p-udfordringerne i det centrale Slagelse, hvor muligheden for et p-hus pt. undersøges.

der ikke plads til at hverken brandvæsnet eller ambulancen kan komme igennem, så hvis der sker et uheld i de nye studieboliger, så kan hjælpen ikke komme ordentligt frem. SS spørger ind til om brandvæsnet skal løbe med spande op på 4. Sal.

2. ULLA OG KNUD BRUUN RASMUSSEN (BR)

BR gør opmærksom på, at den adgangsgivende port måler 3 x 3 m, og at det ikke er nok til at give adgang til større køretøjer så som brandbiler, ambulancer, lastbiler og renovationskøretøjer. BR gør desuden opmærksom på, at brandmyndighederne har oplyst dem om, at de for nuværende ikke har brandslanger, der kan nå om til nybyggeriet, og som heller ikke kan nå op til 4. sal.

BR giver udtryk for, at de ca. 25 nye lejemål vil medføre meget trafik i gården og gennem porten ud til Rådhuspladsen og stor mangel på parkeringspladser. I forvejen parkerer grillens personale i åbningstiden udenfor de afmålte parkeringspladser, da der ikke er parkeringspladser nok i gården og heller ikke på Rådhuspladsen. Dertil kommer en del gående trafik til den lille cafe i Nytorv 11.

BR gør opmærksom på den daglige trafik forbi adgangsporten Rådhuspladsen 5. Der er dagligt tale om mange fodgængere. Derudover cykler på den etablerede cykelsti. Pladsen bruges desuden af mange lastbiler og varevogne, der leverer varer til de omkringliggende forretninger. En øget trafik ind og ud gennem porten Rådhuspladsen 5, mener BR derfor vil blive meget problematisk, da der allerede nu er tale om et trafikalt problem med gående, cykler, biler og lastbiler på dette sted.

BR mener, at kommunen allerede nu burde have erfaring med, at byggeri af ungdomsboliger automatisk medfører mangel på parkeringspladser (se ungdomsboliger ved stadion). I forvejen er der mangel på parkeringspladser i bymidten.

Ungdomsboligbebyggelsen planlægges opført i op til 4 etager. Den omkringliggende boligbebyggelse mod Nytorv og Rådhuspladsen er opført i 3½ til 4½ etage.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen vil være begrænset.

Planafdelingen indstiller, at skyggediagrammer tilføjes som bilag til lokalplanen.

Den planlagte ungdomsboligbebyggelse vurderes ikke at påvirke eksisterende støjniveau i Slagelse bymidte.

Høringssvaret er taget til efterretning.

Høringssvaret er taget til efterretning.

Den planlagte bygning kommer op i 4½ etage. Det er betydeligt højere end den eksisterende beboelse på Rådhuspladsen, der er oppe i 3 etager. Det vil medføre mindre lys til Rådhuspladsens boliger på forskellige tider af året.

Der må forudses en del støj på alle tider af døgnet fra trafikken ind til et eventuelt kommende bygningskompleks, samt naturligvis støjen fra mindst 25 unge beboere, hvilket naturligvis heller ikke taler for at gennemføre projektet.

3. LILLIAN LARSEN (LL)

LL gør indsigelse mod byggeri af ungdomsboliger i gården Nytorv 13.

4. K/S FYRTÅRNET OG EJERFORENINGEN FYRTÅRNET V. CHRISTIAN MELGAARD (CM)

Projektet er efter K/S Fyrtårnets og Ejerforeningen Fyrtårnets opfattelse både positivt og prisværdigt - og dermed også anbefalelsesværdigt. Det er det af mange årsager, hvoraf de væsentligste skal nævnes:

- Projektet indeholder en efterspurgt boligtype med en attraktiv og central placering midt i Slagelse bymidte.
- Projektet er beliggende i kort afstand fra centrale uddannelsesinstitutioner og den trafikale infrastruktur, og er dermed let tilgængeligt for potentielle brugere/beboere.
- Boligerne vil få en beskyttet, privat og støjsvag beliggenhed, tilbagetrukket fra Nytorv og Rådhuspladsen.
- Byggeriet bliver opført i bæredygtige og robuste materialer og farvesætningen er lys og venlig, hvilket taler direkte ind i en moderne tidsånd med grøn omstilling og CO2-reduktion.
- Projektet vil aktivere et ellers ubenyttet og meget lidt attraktivt gårdrum, og de til-

grænsende bygningers kedelige bagfacader vil blive erstattet af et smukt og seværdigt byggeri med træbeklædning og begrønnede friarealer.

- Projektet indeholder ikke umiddelbart det antal parkeringspladser kommunens planlægning generelt tilsiger, men da der er tale om ungdomsboliger, som tilmed er beliggende centralt i byen, er det faktiske behov for parkeringspladser begrænset. Det er i den sammenhæng ikke uvæsentligt, at adgangen til ungdomsboligerne sker fra Rådhuspladsen, hvor der er mange parkeringspladser.
- I forbindelse med projektets gennemførelse foretages der en oprensning/fjernelse af den jordforurening, der er registreret på gårdarealet.

CM gør opmærksom på, at projektet skal opføres på et areal, der tilhører Ejerlejlighedsforeningen Fyrtårnet, som omfatter i alt 7 ejerlejligheder fordelt på 3 erhverv og 4 boliger. K/S Fyrtårnet ejer 3 af de i alt 7 ejerlejligheder, og er majoritetsejer opgjort efter fordelingstal. K/S Fyrtårnet ejer retten til at udnytte byggeretten, men da selskabet ikke har økonomi til at gennemføre et projekt, er der indgået en aftale med en erfaren og lokalkendt ejendomsudvikler.

K/S Fyrtårnet hilser lokalplan 1273 velkommen og ser frem til, at de planlagte ungdomsboliger realiseres.

På vegne af K/S Fyrtårnet og Ejerlejlighedsforeningen Fyrtårnet byder vi tillige de kommende beboere velkommen i ejerforeningen.

Slagelse Kommune er ikke bekendt med nogen generel modstand mod byggeriet blandt borgerne i bymidten.

Affaldscontainere kan afhentes fra affaldsskuret uden, at de skal køres frem. Der vil evt. blive opkrævet et ekstra gebyr fra renovationsfirmaet pga. lang gangafstand.

5. TROELS FELDING (TF)

TF synes, at det er værd at bemærke, det omfattende fremmøde ved borgermødet, samt det faktum at alle fremmødte var modstandere af opførelse af ungdomsboligerne. TF mener derfor ikke, at den ønskede udvikling af bymidten er noget, som borgerne i bymidten støtter.

TF gør opmærksom på, at affaldscontainere som i dag befinder sig i den pågældende gård ikke bliver fjernet af renovationselskabet. Disse containere skal køres manuelt frem i den næste gård for at blive tømt. Der er ikke plads til flere containere i den næste gård, og det er derfor ikke muligt at introducere en række nye containere. Hvis det fortsat er meningen, at beboerne selv skal huske at fragte affald ud, så er der stor risiko for at dette jævnlige bliver glemt, og at der dermed opstår en uhensigtsmæssig ophobning af affald, med rotteplage til følge. Der har tidligere været observeret rotter i gården, og der er i tilstedende ejendomme registreret

Affald fra beboere og forretningsdrivende planlægges samlet i et fælles affaldsskur. For at sikre at renovationen indpasses pænt i området planlægges den afskærmet med lamelhegn.

Planafdelingen indstiller, at følgende tilføjes til § 9.9:

”Renovation skal placeres som vist på kortbilag 2 og afskærmes med lamelhegn i samme mønster og materialitet som trælamellerne på bebyggelsen.”

Lokalplanen medfører et fald i antallet af parkeringspladser i baggårdsmiljøet og vil således medføre mindre biltrafik gennem porten.

Bygherre oplyser, at den nuværende flugtvej og flugtvejstrappe fra 13B planlægges opretholdt eller en bedre og sikrere løsning aftales med ejerne af ejerlejligheden, den certificerede brandrådgiver og beredskabet i Slagelse.

Bygherre oplyser, at kælderen er en selvstændig ejerlejlighed, som tilhører ansøger. De resterende ejerlejligheder har ikke adgang til kælderen.

endog meget voldsomme rotteproblemer. Dette vil kun forværres med ophobning af affald i gården.

TF savner svar på, hvor de nuværende beboere og forretningsdrivende skal gøre af deres affald. Det område som er skitseret som ”grønt og rekreativt” bliver i realiteten en tætpakket affaldsplads. TF mener, at det understøtter argumentet om, at der ikke er plads til det skitse-rede byggeri på den pågældende grund.

TF gør opmærksom på, at al adgang til gården sker via den port, som forbinder Rådhuspladsen med den foranliggende gård. Der er i forvejen meget biltrafik gennem denne port, særligt fordi der er erhvervsdrivende både på Rådhuspladsen og Nytorv, som hyppigt anvender denne port. Etablering af 25 nye boliger, som alle skal bruge den samme gård vil med sikkerhed føre til mere trafik. Yderligere vil denne ekstra trafik være gående/cyklende/knallert, hvilket vil medføre en væsentlig forøgelse af risikoen for ulykker med alvorlig personskade til følge. TF mener, at det er en rigtig dårlig løsning.

TF gør opmærksom på, at der på de foreliggende skitser ikke er taget højde for flugtvej fra Nytorv 13b. I dag er bagindgang, kælderadgang og flugtvej over taget på butiklokalet og ned af en trappe til gården. Denne adgang fjernes, hvis byggeriet realiseres som det ser ud nu. TF finder ikke dette acceptabelt.

TF gør opmærksom på, at der til de nye boliger er skitseret 25 opbevaringsrum, som er placeret i den gamle kælder under Nytorv 13b. Ved realisering af de foreliggende byggeplaner vil beboerne i Nytorv 13b miste både disse kælderrum og kælderen under butiklokalet. Dette er en forringelse af de eksisterende boliger i bymidten, hvilket bør tages med i den samlede vurdering af ungdomsboligernes positive påvirkning på bymidtens udvikling. Det kan her tilføjes

Afstanden mellem den planlagte ungdomsboligbebyggelse og nærliggende boliger varierer fra ca. 17 m til 30 m. Tætheden vurderes acceptabel for bymidten.

Slagelse Kommune vurderer, at meget centrale beliggenheder kan være med til at reducere bilejerskabet blandt beboere i ungdomsboliger. Dette gør sig gældende blandt beboerne i ungdomsboligbebyggelsen Kløvertårnet.

Bygherre er forpligtet til selv at etablere nærliggende parkering eller indbetale til parkeringsfonden, hvor der arbejdes med en fælles løsning for forbedring af parkeringsmulighederne i bymidten.

Nytorv 13b har tinglyst 4 p-pladser, som er indarbejdet i bebyggelsen. Slagelse Kommune anerkender at parkeringsarealet er småt, men det overholder krav til manøvreareal.

Bygherre er blevet forelagt forslaget om parkeringspladser i hele grundplanen men vurderer, at det ikke vil være muligt af hensyn til økonomi. Desuden vil dette fjerne muligheden for at give bebyggelsen et grønt udtryk.

at undertegnede netop har konverteret en erhvervslejlighed i Nytorv 13b til privat bolig, hvilket vel også må siges at bidrage til udvikling af bymidten. Det ville imidlertid ikke være sket hvis det foreslåede byggeri havde været gennemført, idet der så ikke havde været nogen form for opbevaringsplads til lejligheden. Man skal derfor overveje om ungdomsboligerne er så vigtige af få etableret, at man er politisk villig til at gennemtrumfe dette mod de nuværende beboeres vilje, med det til følge at den eksisterende bygningsmasse ikke udvikles.

Den skitserede bygning vil udgøre et stort problem med hensyn til indkig i eksisterende lejligheder og omvendt. Dette er et forhold som der i andre byggesager bliver lagt vægt på og det må derfor også tillægges betydning i denne sag. Problemet kan naturligvis løses ved at undlade vinduer på de facader som vender direkte mod andre ejendomme.

TF mener, at en af de største udfordringer med den skitserede ejendom, er at den ikke opfylder normen om parkeringspladser. Det fremgik på borgermødet at "man i København sagtens kunne leve på denne måde". I nærværende kommentar skal opmærksomheden blot henledes på det faktum, at der i København findes langt bedre offentlig transport, som effektivt forbinder folks bopæl med arbejdspladser, studier og rekreative områder, både over korte og længere distancer. Dette er ikke tilfældet i Slagelse. Derfor må det forventes (ligesom det ses andre steder i byen) at en række af beboerne i ungdomsboligerne vil have bil. Dette understreger endnu engang problemet omkring trafikken i gården og gennem porten, og det skaber ikke en attraktiv bymidte.

TF gør opmærksom på, at Nytorv 13b har tinglyst 5 parkeringspladser. Den måde disse er placeret på efterlader ikke plads til flugtvej, kælderadgang. Der er desuden ikke efterladt plads til at manøvrere bilerne rundt. Det vil betyde at man skal bakke ind eller ud igennem snævre gårde. Udover at dette er uanstændigt overfor ældre medborgerne, som ikke er så sikre i manøvrering af bilen under trange forhold, så er det endnu en grund til bekymring omkring sikkerheden i gården. I sammenhæng med ovennævnte problem, foreslås derfor at stueetagen i den foreslåede bebyggelse anvendes til parkering. Byggeriet ville så skulle placeres på betonstolper med parkeringspladser i hele grundplanet (ligesom man har gjort under "Skyggeren" på Smedegade).

Med lokalplanen åbnes mulighed for at skabe et smalt begrønnet gårdrum, hvor tætheden og materialevalget kan skabe en hyggelig stemning. Beboerne i stueetagen vil have direkte adgang til gården, hvor de får et lille semiprivat udeareal.

Med tagterrassen sikres et solbeskinnet udeareal til hele bebyggelsen.

Slagelse Kommune vurderer, at fortætning af bymidten bidrager til at sikre et bedre byliv. Bebyggelsesplanen vurderes at være tæt men med en kvalitet og arkitektonisk udtryk, der vil kunne bidrage til at skabe et interessant gårdmiljø.

Bemærkningen er taget til efterretning.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen vil være begrænset.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at en afstand på 25 m mellem bygninger er for tæt.

Planafdelingen indstiller, at skyggediagrammer tilføjes som bilag til lokalplanen.

Lokalplanen medfører et fald i antallet af parkeringspladser i baggårdsmiljøet og vil således medføre mindre biltrafik gennem gården.

TF gør opmærksom på, at der i forslaget er lagt op til, at der bliver skabt "byliv" i gården. Dette fremgår også af de skitser som er fremlagt. Det vurderes urealistisk at mennesker har lyst til at opholde sig i et så snævert rum, hvor nærmeste nabo er affaldscontainere, cykel og knallertparkering og de tinglyste parkeringspladser til Nytorv 13b. Desuden vil der ofte være skygge i gården pga. de omkringliggende bygninger. Dette vil ikke gøre det attraktivt at opholde sig i gården, og det vil endvidere være usandsynligt, at man kan få noget væsentligt til at gro i skyggen. TF vurderer, at det fremlagte forslag er et skønmaleri af den virkelighed som vil materialisere sig. Igen, det vil ikke gøre bymidten mere attraktiv, men derimod blot skabe en "slumstemning".

TF gør opmærksom på, at alle undersøgelser peger på, at mennesker har brug for lys, luft og rum for at trives. Det foreslåede byggeri vil ikke skabe nogen af delene, tværtimod. Desuden er byggeriet en væsentlig forringelse af bymidten for de allerede eksisterende ejendomme/beboere. Derfor appellerer TF til udvalgets og byrådets sunde fornuft og foreslår, at man stemmer nej til forslaget om opførelse af ungdomsboligerne.

6. LIS & OLE PETERSEN (LOP)

LOP gør indsigelse imod lokalplanen.

LOP mener, at bygningen vil forringe deres udsigt væsentlig, da bygningen opføres ca. 25 m fra deres stuevindue. Den vil tillige reducere deres eftermiddags/og aftensol med ca. 2 timer forår og efterår (LOP bor på 1. sal og bygningen opføres med 4. sal, vest for deres vinduer). LOP gør opmærksom på, at det er af væsentlig betydning for trivsel/sundhed, at der er lys og luft til omkringliggende bygninger,

LOP mener, at der vil komme en øget trafik gennem gården, hvor der i forvejen er væsentlig trafik.

Ulovlig parkering på privat ejendom er et privatretligt anliggende.

Slagelse Kommune vurderer, at fortætning af bymidten bidrager til at sikre et bedre byliv. Bebyggelsesplanen vurderes at være tæt men med en kvalitet og arkitektonisk udtryk, der vil kunne bidrage til at skabe et interessant gårdmiljø.

Parkeringspladser planlægges etableret gennem kommunens parkeringsfond eller af byggherre selv i nærområdet.

Lokalplanen medfører et fald i antallet af parkeringspladser i baggårdsmiljøet og vil således medføre mindre biltrafik gennem gården. Slagelse Kommune vurderer ikke, at de nye beboeres tilstedeværelse vil påvirke gårdmiljøet negativt.

Slagelse Kommune vurderer, at det ikke er usædvanligt med østvendte lejligheder i bykerner.

Slagelse Kommune arbejder på at løse p-udfordringerne i det centrale Slagelse, hvor muligheden for et p-hus pt. undersøges.

Affaldscontainere kan afhentes fra affaldsskuret uden, at de skal køres frem. Der vil evt. blive opkrævet et ekstra gebyr fra renovationsfirmaet pga. lang gangafstand.

Den planlagte ungdomsboligbebyggelse vurderes ikke at påvirke eksisterende støjniveau i Slagelse bymidte.

LOP mener, at de kan forvente/risikere at beboerne til bygningen mangler p-pladser og derfor ulovligt vil parkere i "deres gård", hvis p-pladser LOP m.fl. betaler for.

Overordnet set synes LOP ikke, at en så lille grund er egnet til byggeri i den højde. Det virker som om, at byggherren vil udnytte hver m² optimalt uden hensyntagen til omgivelserne, ligesom LOP ikke kan se, hvordan der kan blive de p-pladser, der skal være til det antal lejligheder, der opføres.

7. HANS-OLE NIELSEN (HN)

HN mener, at 25 ungdomsboliger med potentielt dobbelt så mange beboere, når en kæreste eller roommate flytter ind, må forventes at give trængsel på så lidt plads, da der er tale om en ret befærdet gård allerede med beboere, samt forretninger, der skal have leveret varer.

HN gør opmærksom på, at der er tale om et baggårdsmiljø, der vender ryggen til solen en meget stor del af døgnet, da alle vinduer er østvendte.

HN gør opmærksom på, at vanskelige parkeringsforhold må forudses, samt færre pladser på Rådhuspladsen og ved socialforvaltningen til kunder og personale.

HN gør opmærksom på, at renovationsbiler og større lastbiler ikke kan passere porten ind til gården. Derfor må skraldespande i øjeblikket flyttes ud ved porten, da renovationen ikke afhenter skraldespande inde i gården.

HN mener, at højere støjniveau/-gener kan forventes, når unge mødes.

Afstanden mellem den planlagte ungdomsboligbebyggelse og nærliggende boliger varierer fra ca. 17 m til 30 m. Tætheden vurderes acceptabel for bymidten.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen vil være begrænset.

Planafdelingen indstiller, at skyggediagrammer tilføjes som bilag til lokalplanen.

Slagelse Kommune ønsker at give studerende mulighed for at kunne bosætte sig i både bymidten og i nærheden af deres studie. Lokalplanområdet vurderes at være beliggende tæt på studiestederne ved Slagelse Station.

Bemærkningen er taget til efterretning.

Bemærkningen er taget til efterretning.

Parkeringspladserne anlægges i terræn. Slagelse Kommune anerkender at parkeringsarealet er småt, men det overholder krav til manøvreareal.

HN er bekymret for generende indkig fra beboere i begge bebyggelser.

HN mener, at der med et 4-etagers byggeri må forventes øget skyggevirksomhed på nuværende boliger.

HN undrer sig over, at kommunen ikke lægger vægt på og opfordrer mulige bygherrer til at etablere ungdomsboliger til studerende/unge, der ligger i tættere forbindelse til deres studiesteder.

HN mener, at det foreslåede byggeri vil medføre betydelige gener for de nuværende beboere i området og ønsker derfor at protestere mod planen.

8. GITTE VERBEEK (GV)

GV gør indsigelse mod lokalplanen.

GV gør opmærksom på, at de i dag har parkeringsplads i gården hvor byggeriet er tænkt opført, ifølge vedtægterne har de krav på en parkeringsplads til lejligheden. Parkeringspladsen er nu flyttet ind under bygningen. Hvis alle lejligheder og butikkerne har deres bil holdende, synes GV, at det ser trængt ud, så trængt, at der ikke er mulighed for at vende bilen i kælder når man skal køre ud. Ligeledes kan GV ikke se hvordan man har tænkt ventilationen udført.

GV spørger ind til om alle krav er overholdt mht. plads i parkeringsbåserne og vendeforhold.

Bygherre oplyser, at den nuværende flugtvej og flugtvejstrappe fra 13B planlægges opretholdt eller en bedre og sikrere løsning aftales med ejerne af ejerlejligheden, den certificerede brandrådgiver og beredskabet i Slagelse.

Det er korrekt, at udrykningskøretøjer ikke vil kunne køre ind til den planlagte ungdomsboligbebyggelse. Bebyggelsen planlægges udført efter reglerne for redning med håndstiger. Hvis bebyggelsen ikke kan nås med brandslanger, indrettes den med stigrør, som brandvæsenets slanger kan tilkobles.

Der er ingen regler for adgang for ambulancer.

Den planlagte ungdomsboligbebyggelse vurderes ikke at påvirke eksisterende støjniveau i Slagelse bymidte. Slagelse Kommune mener, at bymidten er for alle.

Affaldscontainere kan afhentes fra affaldsskuret uden, at de skal køres frem. Der vil evt. blive opkrævet et ekstra gebyr fra renovationsfirmaet pga. lang gangafstand.

Se Slagelse Kommunes kommentarer til høringssvar nr. 8.

Bemærkningen er taget til efterretning.

GV gør opmærksom på, at de i forbindelse med deres bagtrappe har en flugtsvejstrappe, som går fra taget på bagbygningen og ned til parkeringsgården. GV spørger ind til fremtidige forhold, når flugtvejstrappen i det projekterede ikke længere er mulig at benytte.

GV gør opmærksom på, at der ikke kan køre brandbiler og andre redningskøretøjer igennem porten til gården. GV spørger ind til, hvordan denne problematik løses.

GV mener, at alle lejligheder og forretninger vil blive generet med ekstra støj. GV mener, at det er sjældent, at ungdomsmiljø ikke giver ekstra støj, specielt når der også opføres en tagterrasse, hvor soundbokse kan stå og brøle på varme aftener og hele sommeren. GV mener, at der må være bedre steder, hvor der er plads til de unge uden det skal være i centrum og i et gårdmiljø. GV mener, at gårdmiljøet ligeledes vil forhøje støjniveauet.

GV spørger ind til, hvordan renovationen skal overholde krav til afstande. GV oplyser, at containerne i dag skal køres frem for at afstandskravene kan overholdes. GV spørger, hvem der skal køre containerne frem.

9. PEER NIELSEN (PN)

PN har sendt et enslydende høringssvar som Gitte Verbeek. Se høringssvar nr. 8.

10. RÅDHUSPASSAGEN APS M.FL. (RP)

RP gør indsigelse imod lokalplanen

Det er almindelig procedure, at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget igangsætter udarbejdelse af lokalplaner.

Slagelse Kommune vurderer, at fortætning af bymidten kan bidrage til at sikre et bedre byliv. Bebyggelsesplanen vurderes at være tæt men med en kvalitet og arkitektonisk udtryk, der vil kunne bidrage til at skabe et interessant gårdmiljø.

Slagelse Kommune arbejder på at løse p-udfordringerne i det centrale Slagelse, hvor muligheden for et p-hus pt. undersøges.

Det er korrekt, at Slagelse Kommune har været nødt til at tilbagebetale indbetalte midler til p-fonden, idet det ikke er lykkedes at etablere de krævede p-pladser.

Parkeringsfonden er forpligtet til at etablere et passende antal handicappladser. Slagelse Kommune kan ikke kræve at de fire tinglyste p-pladser etableres som handicappladser.

Den hævede terrasse er eksisterende forhold, som der ikke ændres ved. Vareleveringen til erhvervslokalet kan forsætte som i dag.

RP mener, at det er overraskende, at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har truffet beslutning om, at udarbejdelse af lokalplanen skal igangsættes, hvori ligger en form for principgodkendelse af idéen bag lokalplanforslaget, der efter RP's opfattelse er særegen i sin grundsubstans og særdeles indgribende for alle naboejendommene og disses beboere og brugere.

RP bemærker, at der gennem årtier er gennemført et utal af gårdrydningsprojekter for at bortsanere baghuse og give plads for grønne områder og frirum. Det foreliggende forslag går den modsatte vej, idet man ønsker at opføre boligbyggeri i en baggård, hvor de omkringliggende ejendomme, i et væsentligt omfang, anvendes til erhvervsmæssige formål og i mindre omfang til boligformål.

RP mener, at der tegner sig et billede af automatisk dispensering fra p-normen, idet de vurderer, at det er vanskeligt, hvis ikke umuligt, at se, hvorledes der på noget tidspunkt skulle kunne etableres 18 p-pladser i hensigtsmæssig placering i forhold til matr.nr. 218a. P-fonden for Slagelse kommune blev vedtaget den 26. maj 2015 og Slagelse Kommune oplyser den 28. september 2022, at kommunen indtil nu ikke har kunnet etablere p-pladser for de byggesager der har indbetalt til p-fonden, og at indbetalte beløb er tilbagebetalt til bygherrerne efter de i cirkulæret anførte 5 år.

RP mener, at de manglende p-pladser nødvendigvis vil belaste de i forvejen meget belastede parkeringsmuligheder i nærområdet, specielt omkring Rådhuspladsen.

RP bemærker, at der ikke i lokalplanforslaget er oplysninger om handicapparkeringspladser.

RP bemærker, at det ikke fremgår af lokalplanforslaget, hvorledes vareleveringen til erhvervslokalerne mod Nytorv skal foregå, og at der projekteres med en ny hævet terrasse i dette område.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen vil være begrænset.

Planafdelingen indstiller, at skyggediagrammer tilføjes som bilag til lokalplanen.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at bebyggelsen vil påvirke det arkitektoniske udtryk i området negativt. Bebyggelsen vil næsten ikke være synlig for omkringliggende torve - kun gennem porten fra Rådhuspladsen og fra Casinotorvet vil bebyggelsen kunne anes.

Bebyggelsen vurderes ikke at have en negativ påvirkning på det arkitektoniske udtryk i gårdmiljøet.

Afstanden mellem den planlagte ungdomsboligbebyggelse og nærliggende boliger varierer fra ca. 17 m til 30 m. Tætheden vurderes acceptabel for bymidten. Tagterrasser vurderes at være almindelige i bybilledet.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at det påtænkte boligbyggeri vil medføre støjgener.

Ejer af Galleriet er forpligtet til at sikre, at ventilationsanlæg ikke medfører gener for naboer.

RP mener, at opførelsen af en etageejendom på 4 etager mærkbart vil medføre skyggegener for de øvrige ejendomme, specielt dem der er beliggende ud mod Rådhuspladsen og Smedegade.

RP gør opmærksom på, at der på Galleriet, matr.nr. 219a, er placeret en række rytterlys/ovenlysvinduer ind mod den påtænkte nybygning, som vil skygge væsentlig for lys via denne kilde.

RP mener, at det arkitektoniske udtryk i området vil lide stor skade ved den komprimering af bygningerne, der vil blive resultatet af gennemførelse af byggeriet. Bebyggelsesprocenten på matr.nr. 218a vil langt komme til at overstige bebyggelsesprocenten på de omkringliggende ejendomme.

RP bemærker, at der fra den påtænkte bygning vil blive 20-30 meter til de omkringliggende ejendomme. Der vil fra boligerne i den påtænkte bygning blive frit udsyn ind til boligerne og erhvervslokalerne i de omkringliggende ejendomme og mange af boligerne har soveværelser ind mod gården. Hertil kommer, at der på den påtænkte bygning planlægges en tagterrasse. Man kan forstille sig det muntre ungdomsliv der i dele af året vil blive udlevet på tagterrassen med støj- og indbliksgener til følge for naboerne.

RP bemærker, at støjgener vil være en stor belastning for den psykologpraksis, der drives fra ejendommen Nytorv 13, hvor der i baghuset laves langvarige psykologiske undersøgelser. Specielt fra den hævede terrasse mod Nytorv 13.

RP gør opmærksom på, at der fremkommer støj fra ventilationsanlægget på taget af Galleriet, som formentlig vil medføre støjgener for kommende beboere i den påtænkte nybygning, spe-

Periodiske gener i forbindelse med nyanlæg og reovering må accepteres i bymidten.

Slagelse Kommune anbefaler, at alle parter dokumenterer eksisterende bygningers tilstand inden byggearbejdet igangsættes. Evt. skader på bebyggelse er en privatretlig sag imellem de to parter. Bygherre er forpligtet til at orientere naboer, inden der udføres arbejde, der medfører rystelser.

Bebyggelse planlægges opført op af tilstødende bygning i skel. Dette kræver ikke tilladelse fra nabo.

Brandsikring vil blive behandlet som en del af byggesagsarbejdet.

Bygherre har indsendt et projekt kaldet "Nytorvs Grønne Gårdhave", der i materialevalg og begrønning søger at skabe en grøn atmosfære i gårdrummet. Slagelse Kommune vurderer, at

cielt på tagterrassen, hvor ventilationsanlægget kommer til at ligge lige uden for. Det må stilles som en betingelse, at ejerne af den påtænkte nybygning anerkender, at der kan forekomme støjgener fra ventilationsanlægget, som generer kommende lejere og at dette skal indskrives i de lejekontrakter, der bliver indgået med kommende lejere.

RP gør opmærksom på, at byggefeltet er beliggende i en baggård uden anden tilkørsel, end gennem porten i ejendommen Rådhuspladsen 3-5. Placeringen vil i sig selv, om ikke umuliggøre, så i væsentligt omfang vanskeliggøre byggeprocessen, idet levering af al byggemateriale skal ske gennem den nævnte port eller via kran over en eller flere af bygningerne. Dette vil medføre store støj- og støvgener mv. for beboerne og erhvervsvirksomhederne i de omliggende ejendomme igennem hele byggefasen.

RP gør opmærksom på, at der ikke foreligger offentliggjorte oplysninger omkring jordbundsforholdene i byggefeltet, men det er nærliggende at antage, at der bliver behov for pilotering i forbindelse med byggeriet, idet det er velkendt, at der er blød bund i midtbyen. En gennemførelse af et piloteringsprojekt, vil ud over støj- og vibrationsgener, medføre nærliggende risiko for skader på de omkringliggende ejendomme.

RP gør opmærksom på, at der i lokalplanforslaget ingen beskrivelse er af, hvorledes man har tænkt sig at løse spørgsmålet omkring sammenbygningen med Galleriet, matr.nr. 219a, herunder om der forudsættes indhentet tilladelse hertil fra ejerne af denne ejendom. Da ejeren er med i nærværende indsigelse, vil en accept næppe kunne forventes, såfremt dette måtte være påkrævet.

RP gør opmærksom på, at der ingen beskrivelse er af, hvorledes der agtes sikret mod brandsmitte fra rytterlysene/tagvinduerne mod den nye bygning.

RP har svært ved at forestille sig hvorledes, ubebyggede arealer skal fremstå frodige, når det af lokalplanforslagets § 5.8 fremgår, at der skal befæstes min. 50% og max 90% af friarealerne inkl. arealer til cykelparkering og affald.

det grønne udtryk er et bærende element i bebyggelsen, som bør sikres. Gårdhaven planlægges anlagt med belægningssten og græsarmering, der kan medvirke til at give et hyggeligt udtryk, der passer til gårdrummets lille skala.

Planafdelingen indstiller, at følgende formål tilføjes til lokalplanen:

”§ 1.4 at sikre, at bebyggelsen og området fremstår grønt og frodigt med beplantning på facader, hegn og tage.”

Bygherre oplyser, at kælderen er en selvstændig ejerlejlighed, som tilhører ansøger. De resterende ejerlejligheder har ikke adgang til kælderen.

Bygherre oplyser, at den nuværende flugtvej og flugtvejstrappe fra 13B planlægges opretholdt eller en bedre og sikrere løsning aftales med ejerne af ejerlejligheden, den certificerede brandrådgiver og beredskabet i Slagelse.

Slagelse Kommune vurderer, at der i den konkrete sag kan afviges fra kravet om 20% friareal begrundet i, at der er tale om en fortætning centralt i Slagelse, at området i forvejen er fuldt belagt, og da der etableres flere mindre friarealer, som kan kompensere herfor.

Det er korrekt at illustrationerne ikke viser parkeringsforholdene.

Planafdelingen indstiller, at der tilføjes en opdateret illustration der viser parkeringsforholdene.

RP bemærker, at lokalplanforslaget ikke tager højde for adgangen til kælder under Nytorv 13, ligesom forslaget ikke omtaler flugtveje fra Nytorv 13's bagtrappe over taget og ned i gården.

RP bemærker, at der i lokalplanforslaget ingen oplysninger er om, hvorvidt kravet i kommuneplanen om 20% friareal er opfyldt. Det ses ikke at være muligt at indplacere 20% friareal, når p-pladser, cykelparkering og affaldsbeholderareal ikke indgår heri.

RP gør opmærksom på, at der i lokalplanforslaget er uoverensstemmelse mellem illustrationerne i forslaget og bilagene, idet der i illustrationerne ikke er medtaget p-pladser.

Slagelse Kommune forholder sig til de rettigheder, der fremgår af eksisterende servitutter.

Affaldscontainere kan afhentes fra affaldsskuret uden, at de skal køres frem. Der vil evt. blive opkrævet et ekstra gebyr fra renovationsfirmaet pga. lang gangafstand.

Det er korrekt, at udrykningskøretøjer ikke vil kunne køre ind til den planlagte ungdomsboligbebyggelse. Bebyggelsen planlægges udført efter reglerne for redning med håndstiger. Hvis bebyggelsen ikke kan nås med brandslanger, indrettes den med stigrør, som brandvæsenets slanger kan tilkobles.

Der er ingen regler for adgang for ambulancer.

Det er almindelig procedure at Beredskabet får tilsendt lokalplanforslaget inden det sendes i offentlig høring. Beredskabet har ikke haft nogen kommentarer til lokalplanen.

Alle plansager beror på en individuel vurdering. Slagelse Kommune vurderer, at den påtænkte ungdomsboligbebyggelse godt kan etableres i 4 etager.

RP bemærker, at forudsætningen for den tinglyste færdselsret via matr.nr. 214a var en meget begrænset trafik, hvor det skulle sikres at ejeren af matr.nr. 218a ikke ville blive afskåret fra adgang til sin ejendom fra bagsiden. RP mener, at det vil være en krænkelse af ejeren af matr.nr. 214a's ejendomsret, såfremt denne begrænsede færdselsret udvides til at omfatte yderligere 25 boligenheder.

RP gør opmærksom på, at affaldscontainere ikke vil blive afhentet på ejendommen i baggården, men skal køres frem til porten i matr.nr. 214a. Ejer af matr.nr. 214a vil ikke give tilladelse til, at affaldscontainerne henstilles på matr.nr. 214a, hvorfor de skal køres ud på Rådhuspladsen med henblik på tømning. Man kan forestille sig de problemer, der kan opstå i denne anledning samt de støjgener der vil være forbundet med, at affaldscontainerne hver uge skal køres over matr.nr. 214a.

RP gør opmærksom på, at den påtænkte bygning kommer til at ligge i en baggård med begrænset adgangsforhold. I tilfælde af ildebrand vil brandvæsenet have meget svært ved at komme til ejendommen, da adgangsvejen alene er gennem porten på matr.nr. 214a. Det vil ikke være muligt at få brandkøretøjer gennemporten.

RP bemærker, at det ikke ses af forslaget, at brandmyndighederne er blevet anmodet om en udtalelse i forbindelse med fremlæggelsen af lokalplanforslaget. RP opfordrer derfor til at dette sker inden en eventuel vedtagelse.

RP mener, at der er tale om en klar forskelsbehandling, når det påtænkte byggeri må opføres i op til 13,9 m, mens naboejendommen ifølge Lokalplan 263 maks. må opføres i 10 m.

Slagelse Kommune arbejder på at løse p-udfordringerne i det centrale Slagelse, hvor muligheden for et p-hus pt. undersøges.

Butikken vil fortsat have adgang til deres hævede terrasse.

Den hævede terrasse er eksisterende forhold, som der ikke ændres ved. Vareleveringen til erhvervslokalet kan forsætte som i dag.

Ungdomsboliger er en boligtype med jævn udskiftning af lejere, det er derfor almindeligt at der løbende står en del lejermål tomme mens lejermålet skifter beboer. 10 ledige ungdomsboliger vurderes at være meget lavt. Slagelse Kommune ønsker at styrke Slagelse som studieby ved bl.a. at sikre, at det er muligt for de studerende at bo i byen.

Bygherre oplyser, at kælderen er en selvstændig ejerlejlighed, som tilhører ansøger. De resterende ejerlejligheder har ikke adgang til kælderen.

Bygherre oplyser, at den nuværende flugtvej og flugtvejstrappe fra 13B planlægges opretholdt eller en bedre og sikrere løsning aftales med ejerne af ejerlejligheden, den certificerede brandrådgiver og beredskabet i Slagelse.

11. CONCEPT/SOMMERSTEDT/STREET#STYLERS v. Christina Sommerstedt (CS)

CS er bekymret for parkeringspladssituationen. Der er ikke flere pladser i nærheden og butikens personale kan ikke løbe over hver anden time og stille skiven på Rådhuspladsens parkeringsplads.

CS gør opmærksom på, at butikken bruger gården til at tage fotos af tøj mm. til sociale medier. CS er bekymret for at få frataget deres udeområder, da de så vil være nødsaget til at finde andre fotoområder, hvilke både vil koste dem penge, tid og i høj grad besværlighed, da det tøj der tages billeder af, jo er i butikken.

CS gør opmærksom på, at der er en udfordring i forhold til levering af pakker, også fordi de bliver klemt inde på et ret lille område, hvor deres bagdør er direkte indgang til butikken.

12. Freddie Høyer (FH)

FH mener, at der mangler evidens for, at der mangler studieboliger i Slagelse. FH oplyser at der i skrivende stund er min. 10 ledige ungdomsboliger i Slagelse og at ZBC afskediger lærere pga. mangel på elever.

FH spørger ind til beboerne i Nytorv 13's fremtidige adgang til kælderlokaler.

FH spørger ind til beboerne i Nytorv 13's adgang til/fra den eksisterende bagtrappe, der tjener som flugtvej.

Der ændres ikke på adgangsforholdene til det eksisterende baghus.

De planlagte ungdomsboliger, der indrettes i eksisterende bebyggelse, vil være i stueplan. Det vurderes ikke, at vinduerne i stueetagen vil skabe indbliksgener for vinduerne på 1 sal.

Slagelse Kommune vurderer, at fortætning af bymidten bidrager til at sikre et bedre byliv. Bebyggelsesplanen vurderes at være tæt men med en kvalitet og arkitektonisk udtryk, der vil kunne bidrage til at skabe et interessant gårdmiljø.

Bebyggelsen er tiltænkt studerende, der i en kortere periode af deres liv bor småt men centralt. Det er ikke ualmindeligt at enkelte studerende bor med børn i deres ungdomsbolig.

Bygherre har indsendt et projekt kaldet "Nytorvs Grønne Gårdhave". Slagelse Kommune vurderer, at det grønne udtryk er et bærende element i bebyggelsen, som bør sikres.

Planafdelingen indstiller, at følgende formål tilføjes til lokalplanen:

"§ 1.4 at sikre, at bebyggelsen og området fremstår grønt og frodigt med beplantning på facader, hegn og tage."

FH spørger ind til, om der skal fjernes en del af de eksisterende bygninger i gården bag Nytorv 13, og hvorvidt adgang til FH's lokaler i baghuset hindres.

FH er bekymret for, at hans lokaler på 1. sal i det eksisterende byggeri får naboer så tæt på som 3 m lige uden for vinduerne med indkigsmulighed.

FH mener, at der er tale om et ikke realistisk projekt, der tegner et fordrejet skønmaleri af en ukritisk udnyttelse af en baggård. At det påtænkte byggeri går stik imod den andre steder fremherskende håndtering af baggårde, nemlig at de friholdes for byggeri. FH nævner, at der er flere aktuelle eksempler på, at luft, lys og plads i bykernen prioriteres, og at bygninger nedrives for at møde det helt rimelige og anstændige almenmenneskelige krav om netop lys og luft for byens indbyggere.

FH nævner, at der i materialet vedr. byggeriet også står, at der kan bo børnefamilier. FH spørger ind til, hvilken ansvarlig forældreperson der kan påtænke at lade sit barn/sine børn vokse op under sådanne omstændigheder, som de bydes her. Hvor skal de lege? Hvor skal barnevogne, Christiniacyklen og bilen parkeres?

FH mener, at det er en usmagelig sproglig leflen for den generelt helt nødvendige og fornuftige "grønne bølge" i samfundet at benævne byggeriet "en grøn kile" blot fordi der plantes slyngplanter på facaden. FH vurderer, at byggeriet starter med at fælde de eksisterende træer i gården, som beboerne har passet på i årevis.

Bemærkningen er med denne hvidbog videreformidlet til medlemmerne af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Slagelse Kommune arbejder på at løse p-udfordringerne i det centrale Slagelse, hvor muligheden for et p-hus pt. undersøges.

Det er korrekt, at Slagelse Kommune har været nødt til at tilbagebetale indbetalte midler til p-fonden, idet det ikke er lykkedes at etablere de krævede p-pladser.

Bemærkningen er taget til efterretning.

FH opfordrer til, at alle politikere i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget besøger stedet inden der træffes beslutning. FH stiller sig gerne til disposition ved en sådan lejlighed.

FH mener, at der tegner sig et billede af bevidst (skjult) dispensering fra p-normen, idet FH vurderer, at det er vanskeligt, hvis ikke umuligt, at se, hvorledes der på noget tidspunkt skulle kunne etableres 18 p-pladser i hensigtsmæssig placering i forhold til matr.nr. 218a. P-fonden for Slagelse kommune blev vedtaget den 26. maj 2015 og Slagelse Kommune oplyser den 28. september 2022, at kommunen indtil nu ikke har kunnet etablere p-pladser for de byggesager der har indbetalt til p-fonden, og at indbetalte beløb er tilbagebetalt til bygherrerne efter de i cirkulæret anførte 5 år.

FH bemærker, at der mangler p-pladser i bymidten.

FH mener ikke, at lokalplanen bør vedtages.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Kristine Grue Understrup

Emne:

Lokalplan 1273

Kære Slagelse kommune,

Jeg er indforstået med, at i gerne vil gøre byen mere attraktiv for studerende med flere studieboliger. Men jeg syntes ikke lokationen for jeres plan om studieboliger på Nytorv er en god.

Det vil gøre vores bolig mindre attraktiv, da udsigten samt sollys forsvinder. Dvs. At vi næsten eller intet sollys vil få fra baggården, hvor størstedelen af det naturlige sollys kommer fra. Rent økonomisk vil det betyde for os, at varmeregningen stiger.

Derudover, vil vores parkeringspladser forsvinde og i en by, hvor der i forvejen er mangel på parkeringspladser, vil det betyde, at vi nu skal finde alternativer andre steder langt udenfor byen eller kæmpe om de få pladser som ikke er tidsbegrænset. Og hvem skal så dele de få pladser der vil være til rådighed der omme? Skal de fortsat være til beboer på Rådhuspladsen eller skal de tilegnes de unge studerende?

For slet ikke at tale om den øget trafik der vil komme ind og ud fra porten ved Rådhuspladsen og omme i baggården. Hvor der i forvejen er begrænset med plads. Selv gemmen porten er der ikke plads til at hverken brandvæsnet eller ambulancen kan komme igennem, så hvis der sker et uheld i de nye studieboliger, så kan hjælpen ikke komme ordentligt frem - skal brandvæsnet løbe med spande op på 4. Sal?

Der er så mange andre gode lokationer i Slagelse, som kan benyttes til formålet, hvor der er langt mere plads til opførelsen af studieboliger. Fx i forlængelse af parkeringspladsen ved Nordre Stationsvej ved banegården. Eller den store plads ved Kvægtorsvej og Danasvej. Og det store græsområde ved Mønsterkolonien. Hvorfor presse en bygning ind et sted midt i byen, hvor der ikke er plads?

Venlig hilsen

Rådhuspladsen 3, 3tv.

--

Med venlig hilsen

Sheila Sværke

Emne:

Indsigelse 1273

Indsigelse lokalplan 1273

Ifølge lokalplanen skal der være adgang til nybyggeriet Nytorv 13 gennem Torvegårdens port, Rådhuspladsen 5.

Da porten måler 3 x 3 m er det ikke nok til at give adgang til større køretøjer så som brandbiler, ambulancer, lastbiler og renovationskøretøjer.

Brandmyndighederne har oplyst os om, at de for nuværende ikke har brandslanger, der kan nå om til nybyggeriet og heller ikke kan nå op til 4. sal.

Da der skal være 25 lejemål, vil det medføre meget trafik i gården og gennem porten ud til Rådhuspladsen og stor mangel på parkeringspladser. I forvejen parkerer grillens personale i åbningstiden udenfor de afmålte parkeringspladser, da der ikke er parkeringspladser nok i gården og heller ikke på Rådhuspladsen. Dertil kommer en del gående trafik til den lille cafe i Nytorv 11.

Med hensyn til parkeringspladser burde kommunen allerede nu have erfaring med, at byggeri af ungdomsboliger automatisk medfører mangel på parkeringspladser (se ungdomsboliger ved stadion). I forvejen er der mangel på parkeringspladser i bymidten.

Den planlagte bygning kommer op i 4½ etage. Det er betydeligt højere end den eksisterende beboelse på Rådhuspladsen, der er oppe i 3 etager. Det vil medføre mindre lys til Rådhuspladsens boliger på forskellige tider af året.

Der må forudses en del støj på alle tider af døgnet fra trafikken ind til et eventuelt kommende bygningskompleks, samt naturligvis støjen fra mindst 25 unge beboere, hvilket naturligvis heller ikke taler for at gennemføre projektet.

Venlig hilsen

Ulla og Knud Bruun Rasmussen

Rådhuspladsen 3 1.tv.

Emne: indsigelse lokalplan 1273

Tilføjelse til indsigelse lokalplan 1273

Vi vil yderligere gøre opmærksom på den daglige trafik forbi adgangsporten Rådhuspladsen 5.

Der er dagligt tale om mange fodgængere. Derudover cykler på den etablerede cykelsti. Pladsen bruges desuden af mange lastbiler og varevogne, der leverer varer til de omkringliggende forretninger.

En øget trafik ind og ud gennem porten Rådhuspladsen 5 vil derfor blive meget problematisk.

Allerede nu er der tale om et trafikalt problem med gående, cykler, biler og lastbiler på dette sted.

Venlig hilsen

Ulla og Knud Bruun Rasmussen

Rødhuspladsen 3 1.tv.

Kristine Grue Understrup

Emne: Indsigelse mod byggeri af ungdomsboliger Nytorv 13

Undertegnede gør hermed indsigelse mod byggeri af ungdomsboliger i gården Nytorv 13

venlig hilsen
Lillian Larsen
Rådhuspladsen 9 1 th
4200 Slagelse
mobil 2688 8885

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Plan@slagelse.dk

Slagelse, den 10. oktober 2020

Høringsvar vedr. forslag til Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv 13.

På vegne af K/S Fyrtårnet, Nytorv 13, 4200 Slagelse afgives hermed følgende høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv 13, Slagelse.

Lokalplan 1273 omhandler opførelsen af en bygning i 4 etager i gårdrummet til ejendommen Nytorv 13, indeholdende 25 ungdomsboliger med tilhørende friarealer inkl. en attraktiv, fælles tagterrasse.

Projektet er efter vores opfattelse både positivt og prisværdigt - og dermed også anbefalelsesværdigt. Det er det af mange årsager, hvoraf de væsentligste skal nævnes:

- Projektet indeholder en efterspurgt boligtype med en attraktiv og central placering midt i Slagelse bymidte.
- Projektet er beliggende i kort afstand fra centrale uddannelsesinstitutioner og den trafikale infrastruktur, og er dermed let tilgængeligt for potentielle brugere/beboere.
- Boligerne vil få en beskyttet, privat og støjsvag beliggenhed, tilbagetrukket fra Nytorv og Rådhuspladsen.
- Byggeriet bliver opført i bæredygtige og robuste materialer og farvesætningen er lys og venlig, hvilket taler direkte ind i en moderne tidsånd med grøn omstilling og CO2-reduktion.
- Projektet vil aktivere et ellers ubenyttet og meget lidt attraktivt gårdrum, og de tilgrænsende bygningers kedelige bagfacader vil blive erstattet af et smukt og seværdigt byggeri med træbeklædning og begrønnede friarealer.
- Projektet indeholder ikke umiddelbart det antal parkeringspladser kommunens planlægning generelt tilsiger, men da der er tale om ungdomsboliger, som tilmed er beliggende centralt i byen, er det faktiske behov for parkeringspladser begrænset. Det er i den sammenhæng ikke uvæsentligt, at adgangen til ungdomsboligerne sker fra Rådhuspladsen, hvor der er mange parkeringspladser.
- I forbindelse med projektets gennemførelse foretages der en oprensning/fjernelse af den jordforurening, der er registreret på gårdarealet.

Projektet skal opføres på et areal, der tilhører Ejerlejlighedsforeningen Fyrtårnet, som omfatter i alt 7 ejerlejligheder fordelt på 3 erhverv og 4 boliger. K/S Fyrtårnet ejer 3 af de i alt 7 ejerlejligheder, og er majoritetsejer opgjort efter fordelingstal. K/S Fyrtårnet ejer retten til at udnytte byggeretten, men da selskabet ikke har økonomi til at gennemføre et projekt, er der indgået en aftale med en erfaren og lokalkendt ejendomsudvikler.

K/S Fyrtårnet hilser lokalplan 1273 velkommen, og ser frem til at de planlagte ungdomsboliger realiseres.

På vegne af K/S Fyrtårnet og Ejerlejlighedsforeningen Fyrtårnet byder vi tillige de kommende beboere velkommen i ejerforeningen.

Med venlig hilsen

Christian Melgaard

Formand i K/S Fyrtårnet og formand for Ejerforeningen Fyrtårnet

Christian Melgaard # tlf. 25341991 # e-mail: hc.melgaard@gmail.com

Emne: Kommentarer til borgermøde vedr. lokalplan 1273 - ungdomsboliger ved Nytorv 13

Hej

I forlængelse af borgermødet d. 12 oktober vedr. lokalplan 1273 og deraf følgende tilladelse til at opføre ungdomsboliger i gården bag Nytorv 13b, sender jeg hermed de inputs jeg synes er relevante at medtage i vurderingen.

Overordnet synes jeg det er værd at bemærke det omfattende fremmøde ved borgermødet, samt det faktum at alle fremmødte var modstandere af opførelse af ungdomsboligerne. Den ønskede udvikling af bymidten er således ikke noget som borgerne i bymidten støtter. Nogle af de mere specifikke inputs som understøtter dette synspunkt er (i ikke prioriteret rækkefølge):

- Affaldskontainere, som i dag befinder sig i den pågældende gård bliver ikke fjernet af renovationselskabet. Disse containere skal køres manuelt frem i den næste gård for at blive tømt. Der er ikke plads til flere containere i den næste gård, og det er derfor ikke muligt at introducere en række nye containere. Hvis det fortsat er meningen at beboerne selv skal huske at fragte affald ud (til et ikke defineret sted da der jo ikke er plads i gården foran), så er der stor risiko for at dette jævnlige bliver glemt og at der dermed opstår en u hensigtsmæssig ophobning af affald, med rotteplage til følge. Der har tidligere været observeret rotter i gården, og der er i tilstødende ejendomme registreret endog meget voldsomme rotteproblemer. Dette vil kun forværres med ophobning af affald i gården.
- I forlængelse af ovenstående fik vi ikke svar på hvor de nuværende beboere og forretningsdrivende skal gøre af deres affald. Det område som er skitseret som "grønt og rekreativt" bliver i realiteten en tætpakket affaldsplads. Det understøtter argumentet om at der ikke er plads til det skitserede byggeri på den pågældende grund.
- Alt adgang til gården sker via den port, som forbinder rådhuspladsen med den foranliggende gård. Der er i forvejen meget biltrafik gennem denne port, særligt fordi der er erhvervsdrivende både på Rådhuspladsen og Nytorv, som hyppigt anvender denne port. Etablering af 25 nye boliger, som alle skal bruge den samme gård vil med sikkerhed føre til mere trafik. Yderligere vil denne ekstra trafik være gående/cyklende/knallert, hvilket vil medføre en væsentlig forøgelse af risikoen for ulykker med alvorlig personskade til følge. Det er en rigtig dårlig løsning.
- Der er på de foreliggende skitser ikke taget højde for flugtvej fra Nytorv 13b. I dag er bagindgang, kælderadgang og flugtvej over taget på butiklokalet og ned af en trappe til gården. Denne adgang fjernes hvis byggeriet realiseres som det ser ud nu. Dette er naturligvis ikke acceptabelt.
- Der er til de nye boliger skitseret 25 opbevaringsrum, som er placeret i den gamle kælder under Nytorv 13b. Ved realisering af de foreliggende byggeplaner vil beboerne i Nytorv 13b miste både disse kælderrum og kælderen under butiklokalet. Dette er en forringelse af de eksisterende boliger i bymidten, hvilket bør tages med i den samlede vurdering af ungdomsboligernes positive påvirkning på bymidtens udvikling. Det kan her tilføjes at undertegnede netop har konverteret en erhvervslejlighed i Nytorv 13b til privat bolig, hvilket vel også må siges at bidrage til udvikling af bymidten. Det ville imidlertid ikke være sket hvis det foreslåede byggeri havde været gennemført, idet der så ikke havde været nogen form for opbevaringsplads til lejligheden. Man skal derfor overveje om ungdomsboligerne er så vigtige af få etableret, at man er politisk villig til gennemtrumfe dette mod de nuværende beboeres vilje, med det til følge at den eksisterende bygningsmasse ikke udvikles.
- Den skitserede bygning vil udgøre et stort problem med hensyn til indkig i eksisterende lejligheder og omvendt. Dette er et forhold som der i andre byggesager bliver lagt vægt på og det må derfor også tillægges betydning i denne sag. Problemet kan naturligvis løses ved at undlade vinduer på de facader som vender direkte mod andre ejendomme.
- En af de største udfordringer med den skitserede ejendom, er at den ikke opfylder normen om parkeringspladser. Det fremgik på borgermødet at "man i København sagtens kunne leve på denne måde". I nærværende kommentar skal opmærksomheden blot henledes på det faktum, at der i København findes langt bedre offentlig transport, som effektivt forbinder folks bopæl med arbejdspladser, studier og rekreative områder, både over korte og længere distancer. Dette er ikke tilfældet i Slagelse. Derfor må det

forventes (ligesom det ses andre steder i byen) at en række af beboerne i ungdomsboligerne vil have bil. Dette understreger endnu engang problemet omkring trafikken i gården og gennem porten, og det skaber ikke en attraktiv bymidte.

- Nytorv 13b har tinglyst 5 parkeringspladser. Den måde disse er placeret på efterlader ikke plads til flugtvej, kælderadgang. Der er desuden ikke efterladt plads til at manøvrere bilerne rundt. Det vil betyde at man skal bakke ind eller ud igennem snævre gårde. Udover at dette er uanstændigt overfor ældre medborgerne, som ikke er så sikre i manøvrering af bilen under trange forhold, så er det endnu en grund til bekymring omkring sikkerheden i gården. I sammenhæng med ovennævnte problem, foreslås derfor at stueetagen i den foreslåede bebyggelse anvendes til parkering. Byggeriet ville så skulle placeres på betonstolper med parkeringspladser i hele grundplanet (ligesom man har gjort under "Skyggeren" på Smedegade).
- Der er i forslaget lagt op til at der bliver skabt "byliv" i gården. Dette fremgår også af de skitser som er fremlagt. Det vurderes urealistisk at mennesker har lyst til at opholde sig i et så snævert rum, hvor nærmeste nabo er affaldskontainere, cykel og knallertparkering og de tinglyste parkeringspladser til Nytorv 13b. Desuden vil der ofte være skygge i gården pga de omkringliggende bygninger. Dette vil ikke gøre det attraktivt at opholde sig i gården, og det vil endvidere være usandsynligt at man kan få noget væsentligt til at gro i skyggen. Det vurderes derfor at det fremlagte forslag er et skønmaleri af den virkelighed som vil materialisere sig. Igen, det vil ikke gøre bymidten mere attraktiv, men derimod blot skabe en "slumstemning".

Alle undersøgelser peger på at mennesker har brug for lys, luft og rum for at trives. Det foreslåede byggeri vil ikke skabe nogen af delene, tværtimod. Desuden er byggeriet en væsentlig forringelse af bymidten for de allerede eksisterende ejendomme/beboere. Derfor appellerer jeg til udvalgets og byrådets sunde fornuft, og foreslår at man stemmer nej til forslaget om opførelse af ungdomsboligerne.

Mvh Troel Felding, Nytorv 13b, 2. sal

Emne: lokalplan 1273

Slagelse Kommune, PLAN, forslag til lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv 13.

Fra: Lis & Ole Petersen, Rådhuspladsen 3, 1.th., 4200 Slagelse.

Indsigelse.

Hvis planen gennemføres i sin nuværende udformning, har vi kommentarer og bemærkninger, og den vil for os give følgende ulemper/gener:

- bygningen vil forringe vores udsigt væsentlig, da bygningen opføres ca. 25 m fra vores stuevindue. Den vil tillige reducere vores eftermiddags/og aftensol med ca. 2 timer forår og efterår (vi bor på 1. sal og bygningen opføres med 4. sal, vest for vores vinduer). Som det blev nævnt på borgermødet den 12. oktober, er det af væsentlig betydning for trivsel/sundhed, at der er lys og luft til omkringliggende bygninger,

- der vil komme en øget trafik gennem gården, hvor der i forvejen er væsentlig trafik

- vi kan forvente/risikere at beboerne til bygningen mangler p-plads og derfor ulovligt parkerer i "vores gård", så vi mangler p-plads vi betaler for.

Overordnet set syntes vi ikke, at en så lille grund er egnet til byggeri i den højde. Det virker som om bygherren vil udnytte hver m2 optimalt uden hensyntagen til omgivelserne, ligesom vi ikke kan se, hvordan der kan blive de p-pladser der skal være til det antal lejligheder, der opføres.

Det er godt at der er initiativ til udvikling, men der må være grænser for hvor meget boligerne skal presses sammen.

Lis & Ole Petersen

Emne:

lokalplan 1273

I fortsættelse af møde 12.10.2022 med Slagelse Kommune vedrørende lokalplan 1273 har jeg følgende bemærkninger:

25 ungdomsboliger med potentielt dobbelt så mange beboere, når en kæreste eller room mate flytter ind må forventes at give trængsel på så lidt plads, da der er tale om en ret befærdet gård allerede med beboere, samt forretninger, der skal have leveret varer.

Et baggårdsmiljø, der vender ryggen til solen en meget stor del af døgnet, da alle vinduer er østvendte.

Vanskelige parkeringsforhold må forudses, samt færre pladser på Rådhuspladsen og ved socialforvaltningen til kunder og personale.

Renovationsbiler og større lastbiler kan ikke passere porten ind til gården. Derfor må skraldespande i øjeblikket flyttes ud ved porten, da renovationen ikke afhenter skraldespande inde i gården.

Et forventeligt højere støjniveau/-gener, når unge mødes

Generende indkig fra beboere i begge bebyggelser.

Med 4-etagers byggeri må der forventes øget skyggevirkning på nuværende boliger

Man kan undre sig over, at kommunen ikke lægger vægt på og opfordrer mulige bygherrer til at etablere ungdomsboliger til studerende/unge, der ligger i tættere forbindelse til deres studiesteder.

Alt i alt mener jeg, at det foreslåede byggeri vil medføre betydelige gener for de nuværende beboere i området, og jeg ønsker derfor at protestere mod planen.

Mvh

Hans-Ole Nielsen

Medejer af Rådhuspladsen 6-8

Kristine Grue Understrup

Emne: Indsigelse til opførelse af ungdomsboliger iht. lokalplan 1273.

Indsigelse til opførelse af ungdomsboliger iht. lokalplan 1273.

Parkering.

Vi har i dag parkeringsplads i gården hvor byggeriet er tænkt opført, ifølge vedtægterne har vi krav på en parkeringsplads til lejligheden. Parkeringspladsen er nu flyttet ind under bygningen. Hvis alle lejligheder og butikkerne har deres bil holdende, ser der trængt ud, så trængt, at der ikke er mulighed for at vende bilen i kælder når man skal køre ud, ligeledes kan jeg ikke se hvordan man har tænkt ventilationen udført. Er alle krav overholdt mht. plads i parkeringsbåsene og vendeforhold...?

Bagtrappe / brandtrappe / flugtvejs trappe.

I forbindelse med vores bagtrappe / flugtvejstrappe, har vi en flugtsvejstrappe som går fra taget på bagbygningen og ned til parkeringsgården. Den er i det projekterede ikke mulig at benytte mere, hvad er der tænkt her...?

Brandvej.

Hvis der skal hjælp fra brandvæsen eller redningskøretøjer, skal det forgå gennem porten fra Rådhuspladsen, men der kan ikke komme brandbiler ind...!
Hvad hvis det kræver flere redningskøretøjer som skal frem til ulykkesstedet, det er helt umuligt... Hvad er der tænkt her...?

Uro.

Alle lejligheder / forretninger, vil blive generet med ekstra støj genere. Det er sjældent, at ungdomsmiljø ikke giver ekstra støj, specielt når der også opføres en tagterrasse, hvor sound bokse kan stå og brøle på varme aftener og hele sommeren... Der må være bedre steder, hvor der er plads til de unge uden det skal være i centrum og i et gård miljø, gårdmiljøet vil ligeledes forhøje støjniveauet...!

Nytorvs Grønne Gårdhave.

Flot navn, unge tænker måske "Grønt", men det er sjældent, at unge opfører sig så grønt som de tænker. Jeg kan ikke i projektet se, hvordan det er tænkt, at renovationen kan overholde deres krav mht. afstande. Vi skal i dag køre vores container frem, for at kravene overholdes. Dvs. at de ungemennesker skal køre containerne frem for at få tørt deres...?

--

Mange hilsner

Gitte Verbeek,
Nytorv 13B - 3 sal.
4200 Slagelse

Mobil tlf. +45 28 87 28 82
Email: gitte.verbeek@rentokil-initial.com

Please consider the environment before printing this e-mail.

Information in this message is confidential and is intended solely for the persons to whom it is addressed. If you are not the intended recipient please notify the sender and immediately delete this message from your computer.

This system may be monitored or recorded to secure the effective operation of the system and for other lawful purposes. Please check out the Privacy Notice on our website for details.

Emne:

Indsigelse

Indsigelse vedr. opførelse af ungdoms boliger iht. Lokalplan 1273 ved Nytorv 13.

Parkering.

Vi har i dag parkeringsplads i gården hvor byggeriet er tænkt opført, ifølge vedtægterne har vi krav på en parkeringsplads til lejligheden. Parkeringspladsen er nu flyttet ind under bygningen. Hvis alle lejligheder og butikkerne har deres bil holdende, ser der trængt ud, så trængt, at der ikke er mulighed for at vende bilen i kælder når man skal køre ud, ligeledes kan jeg ikke se hvordan man har tænkt ventilationen udført. Er alle krav overholdt mht. plads i parkeringsbåsene og vendeforhold...?

Bagtrappe / brandtrappe / flugtvejs trappe.

I forbindelse med vores bagtrappe / flugtvejstrappe, har vi en udendørs trappe som går fra taget på bagbygningen og ned til parkeringsgården. Den er i det projekterede ikke mulig at benytte mere, hvad er der tænkt her...?

Brandvej.

Hvis der skal hjælp fra brandvæsen eller redningskøretøjer, skal det forgå gennem porten fra Rådhuspladsen, men der kan ikke komme brandbiler ind...!

Hvad hvis det kræver flere redningskøretøjer som skal frem til ulykkesstedet, det er helt umuligt... Hvad er der tænkt her...?

Uro.

Alle lejligheder / forretninger, vil blive generet med ekstra støjgenere. Det er sjældent, at ungdomsmiljø ikke giver ekstra støj, specielt når der også opføres en tagterrace, hvor sound bokse kan stå og brøle på varme aftener og hele sommeren... Der må være bedre steder, hvor der er plads til de unge uden det skal være i centrum og i et gård miljø, gårdmiljøet vil ligeledes forhøje støjniveauet...!

Nytorvs Grønne Gårdhave.

Flot navn, unge tænker måske "Grønt", men det er sjældent, at unge opfører sig så grønt som de tænker. Jeg kan ikke i projektet se, hvordan det er tænkt, at renovationen kan overholde deres krav mht. afstande. Vi skal i dag køre vores container frem, for at kravene overholdes. Dvs. at de ungemennesker skal køre containerne frem for at få tømt deres...?

Mvh

Peer

REEP Consulting ApS.
Nytorv 13B - 3 sal
4200 Slagelse



Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

Att.: Plan

Rådhuspladsen 7¹
(Rådhuspassagen)
DK – 4200 Slagelse
Telefon: (+45) 58 52 05 10
info@advokathuset-slagelse.dk
www.advokathuset-slagelse.dk

Konto nr.: 3511 3511 093 791
Cvr-nr.: 29 06 63 02

Dato:
28. oktober 2022

J.nr.:
21-16644

Sekretær:
Gitte Lindegaard
gl@advokathuset-slagelse.dk
Direkte tlf. nr. 58 58 05 61

Advokat:
René Rasmussen
rr@advokathuset-slagelse.dk

Indsigelse mod lokalplanforslag 1273 - ungdomsboliger ved Nytorv 13

Undertegnede repræsenterer de i bilaget nedenfor, bilag 1, nævnte grundejere, der tilsammen omkranser lokalplanområdet for lokalplanforslag 1273.

Det er overraskende, at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har truffet beslutning om, at udarbejdelse af lokalplanen skal igangsættes, hvori ligger en form for principgodkendelse af idéen bag lokalplanforslaget, der efter vor opfattelse er særegen i sin grundsubstans og særdeles indgribende for alle naboejendommene og disses beboere og brugere.

Gennem årtier er et utal af gårdrydningsprojekter gennemført for at bortsanere baghuse og give plads for grønne områder og frirum. Det foreliggende forslag går den modsatte vej, idet man ønsker at opføre boligbyggeri i en baggård, hvor de omkringliggende ejendomme, i et væsentligt omfang, anvendes til erhvervsmæssige formål og i mindre omfang til boligformål.

Nedenfor opregnes en række konkrete forhold, der hver især, samlet eller i en kombination taler mod at lokalplanen vedtages og dermed giver mulighed for opførelse af et 4-etagers beboelsesejendom med en højde på 13,9 m i en baggård i Slagelse centrum.

1. Parkeringsforhold

I lokalplanforslaget er der bl.a. anført:

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af ungdomsboliger. Ungdomsboligerne må maks. have et nettoareal på 45 m². Der kan dog etableres op til 3 boliger med et nettoareal på max. 70 m².

5.4 Parkering, ungdomsboliger

Parkeringen skal overholde følgende norm for parkeringspladser: 0,7 P-pladser pr. ungdomsbolig.

Kommentarer i forslaget til 5.4:

Parkeringspladserne til den nye ungdomsboligbebyggelse planlægges etableret gennem Slagelse Kommunes parkeringsfond eller på anden egnet ejendom i nærområdet, som er godkendt af Slagelse Kommune.

Kommentarer i forslaget til 5.5

Der skal etableres min. 4 parkeringspladser inden for lokalplanområdet i henhold til servitut tinglyst 19. januar 1999. Parkeringspladserne reserveres til brug for ejerlejlighederne beliggende:

Nytorv 13 B, 1. sal

Nytorv 13 B, 2. sal

Nytorv 13 B, 3. sal

Nytorv 13 B, 4. sal

Disse 4 parkeringspladser kan ikke medregnes til opfyldelse af p-normen for ungdomsboliger.

Uddrag af "Cirkulære om kommunale parkeringsfonde":

§ 1. Fritager en kommunalbestyrelse en grundejer helt eller delvist for at tilvejebringe det foreskrevne antal parkeringspladser på egen grund på betingelse af, at der sker indbetaling til kommunens parkeringsfond, skal kommunalbestyrelsen sørge for, at der mindst etableres et tilsvarende antal parkeringspladser i det pågældende område. Parkeringspladserne skal efter kommunalbestyrelsens vurdering kunne anlægges med en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom.

§ 2. stk. 2. Parkeringspladserne skal være anlagt senest 5 år efter, at kommunalbestyrelsen har fritaget den pågældende ejendom for at opfylde bygningsreglementernes henholdsvis lokalplanernes eller byplanvedtægternes bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund.

§ 6. Opfylder kommunalbestyrelsen ikke sine pligter i henhold til §§ 1-3, skal bidraget til parkeringsfonden tilbagebetales til bidragyderen.

Ud fra de anførte 25 små (ungdoms)boliger skal der ifølge p-normen etableres (anlægges + udlægges) i alt 17,5 parkeringspladser.

Parkeringsnormen burde der være i alt 19,6 parkeringspladser, idet der i lokalplanforslaget er mulighed for 3 større boliger der vil udløse et p-krav på 1,2 pr. bolig.

Med den ene p-plads der kan etableres på matriklen, mangler der således mere end 18 p-pladser.

Afhængig af udformningen af p-pladserne (skrå-, lige- eller længdeparkering) kræves der ca. 30 m² grund pr. p-plads. I dette tilfælde kræves der således i alt ca. 540 m² grund.

Den del af matr.nr. 218a (lokalplanforslaget side 29) der skal anvendes til det nye byggeri er i alt ca. 640 m².

I forvejen "skylder" Slagelse kommune 1,5 p-pladser i forbindelse med byggesagen på Nytorv 17 (udløber 2025).

Ved at se på området for lokalplanforslag 1273, er det meget vanskeligt – hvis ikke umuligt – at se, hvorledes der på noget tidspunkt skulle kunne etableres 18 p-pladser i hensigtsmæssig placering i forhold til matr.nr. 218a.

Hvis byrådet inden en godkendelse af lokalplanforslag 1273 ikke kan anvise en løsning til opfyldelse af §1 om p-fonde, bliver en godkendelse de facto en dispensation fra p-normen.

Byrådet må derfor, samtidig med godkendelsen lokalplanforslaget som delpunkt af godkendelsen, godkende, at hvis §1 ikke bliver opfyldt, dispenseres der fuldt ud fra p-normen.

P-fonden for Slagelse kommune blev vedtaget den 26. maj 2015 og Kommune oplyser den 28. september 2022, at kommunen indtil nu ikke har kunnet etablere p-pladser for de byggesager der har indbetalt til p-fonden, og at indbetalte beløb er tilbagebetalt til bygherrerne efter de i cirkulæret anførte 5 år.

Dermed er p-normen for disse byggesager ikke opfyldt, men nu "lovliggjort" - der mangler p-pladser.

Der tegner sig et billede af automatisk dispensering fra p-normen, hvilket næppe har været meningen med reglerne.

De manglende p-pladser vil nødvendigvis belaste de i forvejen meget belastede parkeringsmuligheder i nærområdet, specielt omkring Rådhuspladsen.

Det bemærkes, at der ikke i lokalplanforslaget er oplysninger om handicapparkeringer.

Det fremgår ikke af lokalplanforslaget, hvorledes vareleveringen til erhvervslokalerne mod Nytorv skal foregå. Der er i projekteres med en ny hævet terrasse i dette område.

2. Skyggevirkning

De omkringliggende bygninger ud mod Rådhuspladsen, Smedegade og Nytorv er i 3-etager og fremstår harmoniske og uden genepåvirkning for de øvrige ejendomme.

Opførelsen af en etageejendom på 4 etager vil mærkbart medføre skyggegener for de øvrige ejendomme, specielt dem der er beliggende ud mod Rådhuspladsen og Smedegade. Der ses ikke i det fremlagte materiale at være udarbejde skyggediagrammer, der kan anskueliggøre skyggevirkningerne på de omkringliggende ejendomme, men ved et besøg i området, vil udvalget meget hurtigt kunne danne sig et indtryk af virkningen.

På Galleriet, matr.nr. 219a, er der placeret en række rytterlys/ovenlysvinduer ind mod den påtænkte nybygning, som vil skygge væsentlig for lys via denne kilde.

Hertil kommer det arkitektoniske udtryk i området, der efter vor opfattelse vil lide stor skade ved den komprimering af bygningerne der vil blive resultatet af gennemførelse af byggeriet. Bebyggelsesprocenten på matr.nr. 218a vil langt komme til at overstige bebyggelsesprocenten på de omkringliggende ejendomme.

3. Indblik- og støjgener

Fra den påtænkte bygning vil der blive 20-30 meter til de omkringliggende ejendomme. Der vil fra boligerne i den påtænkte bygning blive frit udsyn ind til boligerne og erhvervslokalerne i de omkringliggende ejendomme og mange af boligerne har soveværelser ind mod gården. Hertil kommer, at der på den påtænkte bygning planlægges en tagterrasse. Man kan forstille sig det muntre ungdomsliv der i dele af året vil blive udlevet på tagterrassen med støj- og indbliksgener til følge for naboerne.

Støjgener vil være en stor belastning for den psykologpraksis, der drives fra ejendommen Nytorv 13, hvor der i baghuset laves langvarige psykologiske undersøgelser. Specielt fra den hævede terrasse mod Nytorv 13.

Der gøres endvidere opmærksom på, at der fremkommer støj fra ventilationsanlægget på taget af Galleriet, som formentlig vil medføre støjgener for kommende beboere i den påtænkte nybygning, specielt på tagterrassen, hvor ventilationsanlægget kommer til at ligge lige uden for. Det må stilles som en betingelse, at ejerne af den påtænkte nybygning anerkender, at der kan forekomme støjgener fra ventilationsanlægget, som generer kommende lejere og at dette skal indskrives i de lejekontrakter, der bliver indgået med kommende lejere.

4. Gener i forbindelse med byggeprocessen

Byggefeltet er beliggende i en baggård uden anden tilkørsel, end gennem porten i ejendommen Rådhuspladsen 3-5. Placeringen vil i sig selv, om ikke umuliggøre, så i væsentligt omfang vanskeliggøre byggeprocessen, idet levering af al byggemateriale skal ske gennem den nævnte port eller via kran over en eller flere af bygningerne.

Dette vil medføre store støj- og støvgener mv for beboerne og erhvervsvirksomhederne i de omliggende ejendomme igennem hele byggefasen.

Der foreligger ikke offentliggjorte oplysningerne omkring jordbundsforholdene i byggefeltet, men det er nærliggende at antage, at der bliver behov for pilotering i forbindelse med byggeriet, idet det er velkendt, at der er blød bund i midtbyen. En gennemførelse af et piloteringsprojekt, vil ud over støj- og vibrationsgener, medføre nærliggende risiko for skader på de omkringliggende ejendomme.

5. Andre forhold i forbindelse med byggeprocessen

Der er i lokalplanforslaget ingen beskrivelse af, hvorledes man har tænkt sig at løse spørgsmålet omkring sammenbygningen med Galleriet, matr.nr. 219a, herunder om der forudsættes indhentet tilladelse hertil fra ejerne af denne ejendom. Da ejeren er med i nærværende indsigelse, vil en accept næppe kunne forventes, såfremt dette måtte være påkrævet.

Der er ingen beskrivelse af, hvorledes der agtes sikret mod brandsmitte fra rytterlysene/tagvinduerne mod den nye bygning.

Af lokalplanforslaget punkt 5.8. fremgår det, at der skal befæstes min. 50% og max 90% af friarealerne inkl. arealer til cykleparkering og affald. Når det af punkt 9.1 fremgår, at ubebyggede arealer skal fremstå frodigt, er det svært at forestille sig, hvorledes dette kan opnås.

Lokalplanforslaget tager ikke højde for adgangen til kælder under Nytorv 13, ligesom forslaget ikke omtaler flugtveje fra Nytorv 13's bagtrappe over taget og ned i gården.

Der er i lokalplanforslaget ingen oplysninger om, hvorvidt kravet i kommuneplanen om 20% friareal er opfyldt. Det ses ikke at være muligt at indplacere 20% friareal, når p-pladser, cykelparkering og affaldsbeholderareal ikke indgår heri.

I øvrigt er der i lokalplanforslaget uoverensstemmelsen mellem illustrationerne i forslaget og bilagene, idet der i illustrationerne ikke er medtaget p-pladser.

6. Adgangsforhold

Af lokalplanforslaget punkt 5.1. fremgår det, at vejadgangen skal ske via porten i matr.nr. 214a, Rådhuspladsen 3-5. Der er på denne ejendom i 1956 tinglyst en færdselsret for ejeren af matr.nr. 218a gennem porten på ejendommen matr.nr. 214a. Denne færdselsret blev tinglyst i forbindelse med salget af matr.nr. 214a til et håndværkerkonsortie, der på matr.nr. 214a agtede at opføre den etageejendom, der i dag er på stedet. Ved salget ville ejeren af matr.nr. 218a blive afskåret fra adgang til sin ejendom fra bagsiden, hvis ikke denne færdselsret blev tinglyst.

Dette var baggrunden for at det indgik som et vilkår i handlen, at der blev tinglyst en færdselsret for kørende og gående færdsel til ejendommen, der indeholdt 3-4 boligenheder og en forretning i stueetagen.

Forudsætningen for færdselsretten var således en meget begrænset trafik gennem porten og ingen havde forudset, at en investor i forbindelse med købet af matr.nr. 218a i 1998 fik tinglyst en deklaration på ejendommen der gav ret til udnyttelse af den bagerste del af matr.nr. 218a, endsige at man i 2022 ansøgte om tilladelse til opførelse af 25 lejligheder. Det vil være en krænkelse af ejeren af matr.nr. 214a's ejendomsret, såfremt denne begrænsede færdselsret udvides til at omfatte yderligere 25 boligenheder.

7. Affaldshåndtering

Ifølge det oplyste vil affaldscontainere ikke blive afhentet på ejendommen i baggården, men skal køres frem til porten i matr.nr. 214a. Ejer af matr.nr. 214a vil ikke give tilladelse til, at affaldscontainere henstilles på matr.nr. 214a, hvorfor de skal køres ud på Rådhuspladsen med henblik på tømning. Man kan forestille sig de problemer, der kan opstå i denne anledning samt de støjgener der vil være forbundet med, at affaldscontainerne hver uge skal køres over matr.nr. 214a.

8. Brandhensyn

Den påtænkte bygning kommer til at ligge i en baggård med begrænset adgangsforhold. I tilfælde af ildebrand vil brandvæsenet have meget svært ved at komme til ejendomme, da adgangsvejen alene er gennem porten på matr.nr. 214a. Det vil ikke være muligt at få brandkøretøjer gennemporten.

Af bilag 2 til Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 – Brand fremgår følgende:

5.2.1 Adgangs- og tilkørselsforhold

Det fremgår af Bygningsreglement 2018, kap. 5, § 126, stk. 2, nr. 1, at redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygningen. På grund af motorkøretøjernes størrelse og slangernes længde skal der være under 40 m målt i ganglinjen fra dørene i bygningen til en tilstrækkelig bred befæstet kørevej. En kørevej skal være mindst 2,8 m bred og befæstet til tung trafik svarende til brandredningskøretøjer.

Det ses ikke af forslaget, at brandmyndighederne er blevet anmodet om en udtalelse i forbindelse med fremlæggelsen af lokalplanforslaget og der opfordres til at dette sker inden en eventuel vedtagelse.

9. Forhold til andre lokalplaner

Ifølge lokalplan 263 fra 2006 for Cityarkaden (Galleriet) fremgår følgende af § 6.3.:

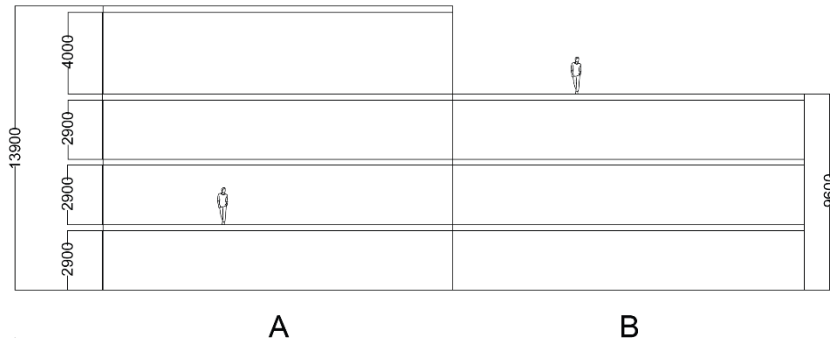
- 6.3 Forhuset mod Nytorv må genopføres med facadehøjde på ca. 13 m og bygningshøjde til tagryg på ca. 20 m, så der vil være randbebyggelse i 3½ - 4½ etage med maks. højde cirka som den nuværende bygning.

Den større facadehøjde, der opstår med tilbygning af 1. sal over en del af butiksarealet, må ikke overstige 10 m i forhold til terrænet ved den nye hovedindgang på Casinotorvet (kote 46,6), så skæring imellem ydre facadeplan og tagplan ikke er over kote 56,6.

Tagryg af den samme tilbygning må ikke overskride kote 61,6.

Som det fremgår, må der i denne naboejendom max. bygges i 10 m. højde. Projektet, som lokalplanforslaget skal danne baggrund for, har en bygningshøjde på 13,9, jf. nedenfor

Brandredning med stige



old

22

hvilket ligger 3,9 m. over det på naboejendommen tilladte. Der vil med en vedtagelse af lokalplanforslaget være tale om en klar forskelsbehandling.

Af ovennævnte grunde skal jeg på vegne ejerne af de omkringliggende ejendomme gøre indsigelse mod lokalplanforslag 1273 og indstiller, at kommunen afviser godkendelse af forslaget.

Med venlig hilsen

René Rasmussen

Bilag 1.

Ejer	Ejendom	matr.nr.
Rådhuspassagen ApS v/Boye Bring	Rådhuspladsen 7-9	210d Slagelse Bygrunde
Torvegården I/S v/Hans Ole Nielsen	Rådhuspladsen 3-5	214a Slagelse Bygrunde
Peter Ottesen	Smedegade 1 /Rådhuspladsen 1	215 Slagelse Bygrunde
Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS v/Lars Bøje Pedersen	Nytorv 17a	216a Slagelse Bygrunde
Ejendomsselskab Solbo ApS v/Bendt Jensen	Nytorv 15	217a Slagelse Bygrunde
Psykolog Freddie Per Høyer	Nytorv 13	Lejl. 2. 218a Slagelse Bygrunde
Galleriet Nytorv ApS v/Leva Ejendomme A/S v/Rasmus Egede og Henrik Vestergaard	Nytorv 9d	219a Slagelse Bygrunde
Ivan Jensen og Kaj Jochumsen	Nytorv 13 4 sal	lejl. 5 218a Slagelse Bygrunde

Kristine Grue Understrup

Emne: Sagsnr.: 16644 - SV: Vedr. byggeri Nytorv.

Hej
Jeg er blevet anbefalet af advokat, at sende denne videre til jer.
Venligst tag den med i overvejelserne i forhold til byggeriet.
Se nedenstående. Bekræft venligst modtagelse af denne mail.
Venligst Christina
Concept.

Fra: René Rasmussen <rr@advokathuset-slagelse.dk>
Dato: 28. oktober 2022 kl. 07.54.12 CEST
Til: chrishel@live.dk
Emne: Sagsnr.: 16644 - SV: Vedr. byggeri Nytorv.

Hej Christina

Tak for din mail.

Det indsigelsesbrev vi har udarbejdet er færdiggjort og sendes her til formiddag til kommunen, så jeg kan ikke ændre på det nu.

Som du kan se af indsigelsesbrevet, har vi et længere afsnit om parkeringssituationen, men jeg synes at du har en god pointe, så mit forslag er, at du sender den til kommunen senest i dag på plan@slagelse.dk.

Med venlig hilsen

René Rasmussen, adv.

ADVOKATHUSET SLAGELSE
Rådhuspladsen 7, 1. sal
4200 Slagelse
Tlf. (+45) 58 52 05 10
Tlf. (+45) 58 58 05 52 direkte
CVR-nr. 29066302



Tænk på miljøet før du printer denne mail og/eller de vedhæftede dokumenter

Fra: Christina Sommerstedt <Chrishel@live.dk>
Sendt: 27. oktober 2022 20:48
Til: René Rasmussen <rr@advokathuset-slagelse.dk>
Emne: Vedr. byggeri Nytorv.

Hej Rene

Jeg fik din mail af psykolog Freddy Høier i vores bygning og forstår at det er her vi kan skrive en indsigelse vedr. byggeriet i baggården.

Vores udfordring er bla. parkeringsplads-situationen. Der er ikke flere pladser i nærheden og vi kan ikke løbe over hver anden time og stille skiven på Rådhuspladsens parkeringsplads.

Jeg har tøjbutikken på Nytorv 13c og det er omme i vores gård man vil bygge.

Ofte har jeg/vi fotoudstyr med på job eller kollektionsposer og stativer. Derudover har jeg flere medarbejdere der kommer udenbys fra, så det er ikke en mulighed at cykle på job eller holde længere væk.

Derudover bruger vi -i vores dagligdag- gårdens muligheden til foto, til vores sociale medier. Sociale medier er det vi lever af, da det er med til at aflægge salg på webshoppens og i butikken. Her har vi malet vores udendørsområder for at ha' forskellige baggrunde.

Derudover er det en generel udfordring i forhold til levering af pakker og også fordi vi bliver klemmt inde på et ret lille område, hvor vores bagdør er direkte indgang til butikken.

Så primær udfordring er parkering og fratagelse af vores udeområder. Vi vil være nødsaget til at finde andre fotoområder, hvilke både vil koste os penge, tid og i høj grad besværlighed, da det tøj der tages billeder er, jo er i butikken.

Venligst

Christina Sommerstedt

CONCEPT/SOMMERSTEDT/STREET#STYLERS

+45 52301050

Lokalplanforslag 1273, ungdomsboliger ved Nytorv 13.

26. oktober 2022

Indsigelse fra undertegnede Freddie Høyer

Hermed, i ikke prioriteret rækkefølge, mine indsigelser mod lokalplanforslag 1273.

Der synes at mangle faktabaseret evidens for, at der er brug for disse ungdomsboliger – på borgermødet var svaret på spørgsmål om, hvorvidt der reelt er brug for flere ungdomsboliger, at alle sådanne lejligheder blev lejet ud – jeg kan, på basis af indhentede informationer oplyse, at der i skrivende stund er min. 10 ledige ungdomslejligheder i Slagelse. I dagspressen kan det 26/10 læses, at ZBC afskediger lærere pga. mangel på elever – det er ikke en indikation for, at der mangler ungdomsboliger.

På nævnte borgermøde var den dér fremmødte arkitekt dels ikke i stand til at svar på basale og banale spørgsmål, ligesom det over tid fremgik, at der var opgaver i forbindelse med planlægningen man – han? – ikke var informeret om, bl.a. omhandlende beboere i nr 13 og deres adgang til eksisterende kælderlokaler, og spørgsmålet om adgang til/fra den eksisterende bagtrappe – der aktuelt er i brug på daglig basis – og tjener som flugtvej.

Samme arkitekt var uklar på, om der skal fjernes en del af de eksisterende bygninger i gården bag Nytorv 13 – det rejser, for mit vedkommende, spørgsmålet om, hvorvidt adgang til mine lokaler i ”baghuset (som jeg ejer og har tinglyst ret på) hindres. Det drejer sig om kliniklokaler, hvor der primært pågår psykologiske undersøgelser og legeterapi, og hvortil jeg ønsker fortsat uhindret adgang. Er det ikke muligt på sigt – også under en eventuel byggefase – rejses der et erstatningskrav fra min side. I forlængelse heraf skal det nævnes, at undertegnede lokaler er på 1. sal i det eksisterende byggeri, og derved – hvis lokalplanen gennemføres – får naboer så tæt på som 3 meter, lige uden for vinduerne, med indkigsmulighed. Det er selvsagt en udtalt reduktion af de værdier beboerområdet har i dag.

Generelt er der med dette forslag tale om et ikke realistisk projekt, som i det sete materiale – der i øvrigt er mangelfuldt på flere områder, og bl.a. ikke berører forhold som vaskemuligheder, affaldshåndtering, mv – tegner et fordrejet skønmaleri af en ukritisk udnyttelse af en baggård – en lokalitet, som ikke er så grim som det omtales i det sete materiale, og som formentlig er den eneste gård i Slagelse med original professionel street art – et påtænkt byggeri, som går stik imod den andre steder fremherskende håndtering af baggårde, nemlig, at de friholdes for byggeri – ja, der er flere aktuelle eksempler på at luft, lys og plads i bykernen prioriteres, og at bygninger nedrives for at møde det helt rimelige og anstændige almenmenneskelige krav om netop lys og luft for byens indbyggere.

Det nævnes i materialet vedr. byggeriet, at der også kan bo børnefamilier – hvilken ansvarlig forælderperson kan påtænke at lade sit barn/sine børn vokse op under sådanne omstændigheder som de bydes hér – hvor skal de lege? – hvor skal barnevogne og Christiania biken parkeres? For ikke at nævne spørgsmålet om, hvor der kan parkeres – mange unge har i dag egne bil. Se i øvrigt nedenfor vedrørende parkering.

Det gårdareal der er foran det påtænkte byggeri, dvs. 1. baggård, er aktuelt voldsomt trafikeret med trafik til beboere, erhverv, pizzaudbringning, m.v., og til garager og P-pladser der også er i den tilstødende gård bag Nytorv 15.

At benævne byggeriet ”en grøn kile” er en usmagelig sproglig leflen for den generet helt nødvendige og fornuftige ”grønne bølge” i samfundet – det påtænkte byggeri bliver dog ikke en ”grøn kile” blot fordi den plantes slyngplanter på facaden. Så vidt jeg kan vurdere det, starter byggeriet med, at de eksisterende træer i gården, som vi har passet på i årevis, fældes.

Det fremgik på borgermødet, at ikke alle i udvalget har været på stedet, gården til Nytorv 13 – tillad mig at opfordre til at udvalget aflægger et besøg inder der træffes en beslutning - jeg er gerne til disposition ved en sådan lejlighed.

Vedr. parkering:

I lokalplanforslaget er der bl.a. anført:

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål i form af ungdomsboliger. Ungdomsboligerne må maks. have et

nettoareal på 45 m². Der kan dog etableres op til 3 boliger med et nettoareal på maks. 70 m².

5.4 Parkering, ungdomsboliger

Parkeringen skal overholde følgende norm for parkeringspladser: 0,7 P-pladser pr. ungdomsbolig.

Ad 5.4

Parkeringspladserne til den nye ungdomsboligbebyggelse planlægges etableret gennem Slagelse Kommunes parkeringsfond eller på anden egnet ejendom i nærområdet, som er godkendt af Slagelse Kommune.

Ad 5.5

Der skal etableres min. 4 parkeringspladser inden for lokalplanområdet i henhold til servitut tinglyst 19. januar 1999.

Parkeringspladserne reserveres til brug for ejerlejlighederne beliggende:

- Nytorv 13 B, 1. sal
- Nytorv 13 B, 2. sal
- Nytorv 13 B, 3. sal
- Nytorv 13 B, 4. sal

Disse 4 parkeringspladser kan ikke medregnes til opfyldelse af p-normen for ungdomsboliger.

og på side 19:

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny ungdomsboligbebyggelse med ca. 25 små boliger.

Uddrag af ”Cirkulære om kommunale parkeringsfonde”:

§ 1. Fritager en kommunalbestyrelse en grundejer helt eller delvist for at tilvejebringe det foreskrevne antal parkeringspladser på egen grund på betingelse af, at der sker indbetaling til kommunens parkeringsfond, skal kommunalbestyrelsen sørge for, at der mindst etableres et tilsvarende antal parkeringspladser i det pågældende område. Parkeringspladserne skal efter kommunalbestyrelsens vurdering kunne anlægges med en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom.

§ 2. Stk. 2. Parkeringspladserne skal være anlagt senest 5 år efter, at kommunalbestyrelsen har fritaget den pågældende ejendom for at opfylde bygningsreglementernes henholdsvis lokalplanernes eller byplanvedtægternes bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund.

§ 6. Opfylder kommunalbestyrelsen ikke sine pligter i henhold til §§ 1-3, skal bidraget til parkeringsfonden tilbagebetales til bidragyderen.

Ud fra de anførte ca. 25 små (ungdoms)boliger skal der ifølge p-normen etableres (anlægges + udlægges) i alt 17,5 parkeringspladser.

I artikel i Sjællandske den 28. september 2022 refereres, at ifølge parkeringsnormen burde der være i alt 19,6 parkeringspladser. Dette kan skyldes, at der i lokalplanforslaget er mulighed for 3 større boliger der vil udløse et p-krav på 1,2 pr. bolig.

Med den ene p-plads der kan etableres på matriklen mangler der således ca. 18 p-pladser (anlagt 10 p-pladser og udlagt 8 p-pladser).

Afhængig af udformningen af p-pladserne (skrå-, lige- eller længdeparkering) kræves der ca. 30 m² grund pr. p-plads. I dette tilfælde kræves der således i alt ca. 540 m² grund.

Den del af matr. nr. 218a (lokalplanforslaget side 29) der skal anvendes til det nye byggeri er i alt ca. 640 m².

I forvejen ”skylder” Slagelse kommune 1,5 p-pladser i forbindelse med byggesag på Nytorv 17 (udløber 2025).

Ved at se på området for lokalplanforslag 1273, er det meget vanskeligt – hvis ikke umuligt – at se, hvorledes

der på noget tidspunkt skulle kunne etableres 18 p-pladser i hensigtsmæssig placering i forhold til matr. nr. 218a.

Hvis byrådet inden en godkendelse af lokalplanforslag 1273 ikke kan anvise en løsning til opfyldelse af §1 om p-fonde, bliver en godkendelse de facto en dispensation fra p-normen.

Byrådet må derfor, samtidig med godkendelsen lokalplanforslaget som delpunkt af godkendelsen, godkende, at hvis §1 ikke bliver opfyldt, dispenseres der fuldt ud fra p-normen.

P-fonden for Slagelse kommune blev vedtaget den 26. maj 2015.

Slagelse kommune oplyser den 28. september 2022, at kommunen indtil nu ikke har kunnet etablere p-pladser for de byggesager der har indbetalt til p-fonden, og at indbetalte beløb er tilbagebetalt til bygherrene efter de i cirkulæret anførte 5 år.

Dermed er p-normen for disse byggesager ikke opfyldt, men nu "lovliggjort" - der mangler p-pladser.

Der tegner sig et billede af bevidst (skjult) dispensering fra p-normen.

En noget kritisabel administration fra såvel byrådet som fra forvaltningen og noget vanskelig at forsvare eller forkaste i fremtidige byggesager.

Ud fra ovenstående bemærkninger og argumenter, bør lokalplanforslag 1273 ikke godkendes.

Med venlig hilsen,

Freddie Høyer

Nytorv 13