

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1159

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

ERHVERVSOMRÅDE VED SØRBYHOVEDGADE –  
SØRBY AUTO

## 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. Der er registreret i alt 4 bemærkninger inden for høringsfristen.

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. 1159 med tilhørende kommunetillæg nr. 34, Erhvervsområde ved Sørby Hovedgade – Sørby Auto. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. april 2016 til den 27. maj 2016.

Der er foretaget en partshøring af berørte parter fra den 6. juni 2016 til den 21. juni 2016 i forhold til en ændret placering af eksisterende busstoppested med tilknyttet cykelparkering. Partshøringen gav ikke anledning til hørings svar.



## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Naturstyrelsen
2. Sørbymagle og Omegns Lokalråd v. Thorben Pedersen
3. Ib og Lis Hansen  
Sørby Parkvej 81, 4200 Slagelse
4. Sørby Auto v. Brian Skriver Gryning  
Sørby Hovedgade 1, 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:

*Bemærkningen imødekommes. Redegørelsesteksten fra lokalplanens redegørelse i forhold til Kommuneplanens retningslinjer – "Naturnetværk – korridor" tilføjes Kommuneplantillæggets Redegørelse.*

*Bemærkningen imødekommes. Det skraverede areal på kortbilag 2 der angiver oversigtsarealet udvides, så det omfatter et areal med en fast afstand til kanten af fortovet langs Ringvejen på 3 meter.*

*Der indsættes en ny bestemmelse med en ny overskrift "Oversigtsareal":*

*"§ 5.10 Oversigtsareal*

*Der fastlægges et oversigtsareal som vist på kortbilag 2. Oversigtsarealet skal placeres med en minimumsafstand på 2,5 meter målt fra skel mod Ringvejen ved det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet og med en længde parallelt med ringvejen på ca. 22,5 meter."*

*Der indsættes en figur i venstre spalte der illustrerer oversigtsarealet.*

*Bemærkningen imødekommes i det anvendelsesbestemmelsen § 3.2 justeres med tilføjelse af følgende tekst: "Indenfor delområde 2 må der i skel til Sørby Hovedgade etableres busstoppested med tilknyttet cykelparkering." så § 3.2 får følgende ordlyd:*

#### **"3.2 Anvendelse**

*Delområde 2 må fortsat anvendes til boligformål samt erhverv der kan indpasses i boligen som f.eks. administration eller liberalt erhverv. Delområde 2 må ikke inddrages til virksomhedens oplag eller egentlige*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### **1. Naturstyrelsen**

Naturstyrelsen bemærker, at der i Kommuneplantillægget mangler redegørelse for planens konsekvenser for funktionen af den økologiske forbindelse som kommunen har udpeget.

#### **2. Sørbymagle og Omegns Lokalråd v. Thorben Pedersen**

Thorben Pedersen (TP) bemærker, at oversigtsforhold i svinget ud fra Sørby Hovedgade til Ringvejen skal prioriteres og foreslår, at der målsættes en fast afstand på mindst 3 meter fra gangareal ud mod Ringvejen.

TP bemærker at delområde 3 (cykelholdeplads og buskur) ønskes flyttet til delområde 2 hvorved der skabes øget friareal for bygningen og henstilling af cykler og andet op ad mur undgå.

*håndværksmæssige produktion som eksempelvis autoværksted. Indenfor delområde 2 må der i skel til Sørby Hovedgade etableres busstoppested med tilknyttet cykelparkering.”*

*Bemærkningen imødekommes, idet byggelinjen i § 7.1 og på kortbilag 2 ændres til 3 meter. Som konsekvens heraf udvides byggefeltet på kortbilag 2, 3 og 4.*

*Lokalplan 20 er fortsat gældende for det grønne område nord for lokalplanområdet langs Ringvejen. Lokalplan 1159 erstatter kun lokalplan 20 for så vidt angår det areal der vedrører lokalplanområdet for lokalplan 1159 (se § 11.1).*

*Bemærkningen imødekommes ikke.*

*Virksomheden Sørby Auto ligger indenfor bygrænsen for Sørbymagle og er således placeret i byzone. Virksomheden har ligget på denne placering i mange år. Det må forventes, at arealer i byzone udvikler sig over tid. En udsigt kan ikke forventes at forblive uændret i forbindelse med byudvikling.*

*Støj fra virksomhedens aktiviteter reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven. Virksomheden skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boligområder. Disse støjregler gælder også for en evt. vaskehal.*

*Bemærkningen imødekommes idet byggefeltet for eksisterende bebyggelse på kortbilag 2,3 og 4 tilrettes så det kan rumme udvidelsen med pågældende tilbygning.*

*Billedet tilknyttet bestemmelsen § 7.1 om byggefelter konsekvensrettes som følge heraf.*

TP foreslår at der gives mulighed for at benytte lidt mere af den jord som falder ind under den afsatte byggelinje. Især den del som grænser op til delområde 3 (som foreslås flyttet til delområde 2).

TP ønsker at lokalplan 20 for det grønne område, fortsat er gældende i sin ordlyd, minus for det areal som anvendes til virksomheden i delområde 1.

### **3. Ib og Lis Hansen**

Ib og Lis Hansen gør indsigelse mod placering af ny bebyggelse i henhold til lokalplanen. Ny bebyggelse vil skærme for deres udsigt til grønne områder, det åbne landskab og marker og en vaskehal vil give støjgener. Deres havestue og terrasse er opført/anlagt med henblik på at kunne nyde den gode udsigt.

De frygter at lokalplanens gennemførelse vil medføre et væsentligt værditab på deres ejendom.

### **4. Sørby Auto v. Brian Skriver Gryning**

Sørby Auto v. Brian Skriver Gryning har efter aftale med byggeri fremsendt en byggeansøgning som bemærkning til lokalplanen omhandlende en mindre tilbygning til eksisterende bebyggelse i tilknytning til virksomhedens administration. Byggeansøgningen er ikke i overensstemmelse med lokalplanen da udvidelsen ligger udenfor det anviste byggefelt. Ansøger og ejer af ejendommen ønsker at få lov til tilbygningen og dermed at lokalplanen tilrettes så byggefeltet for eksisterende bebyggelse kan rumme tilbygningen.

# BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

## Hørings svar 1

### Carsten Sloth Møller

**Fra:** Charlotte B. Nielsen <chbru@nst.dk>  
**Sendt:** 27. april 2016 08:45  
**Til:** Planlægning – officielle postkasse  
**Emne:** Naturstyrelsens bemærkninger til kommuneplantillæg 34 - Erhvervsområde ved Sørbý Hovedgade

Naturstyrelsen har følgende bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg 34 - Erhvervsområde ved Sørbý Hovedgade:

Kommunen mangler at redegøre for, om planen vedr. udvidelse af et eksisterende bilværksted vil kunne have konsekvenser for funktionen af den økologiske forbindelse, som kommunen har udpeget.

Venlig hilsen

**Charlotte Birk Nielsen**  
Cand.scient. | Naturforvaltning  
+45 93 58 79 66 | [chbru@nst.dk](mailto:chbru@nst.dk)

Miljø- og Fødevarerministeriet  
Naturstyrelsen | Høvedsgade 53 | 2100 København Ø | Tlf. +45 72 54 30 00 | [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk) | [www.naturstyrelsen.dk](http://www.naturstyrelsen.dk)

NATURSTYRELSEN BLIVER DELT I TO

Fra 1. juli 2016 bliver Naturstyrelsen delt i to. Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (SVANA), som er overordnet statslig myndighed på vand- og naturområdet, og Naturstyrelsen (NST), som skal forvalte Miljø- og Fødevarerministeriets skov- og naturarealer og gennemføre projekter til gavn for biodiversitet og friluftsliv.

Læs mere om delingen på [www.nst.dk/voedeling](http://www.nst.dk/voedeling)

## Høringssvar 2

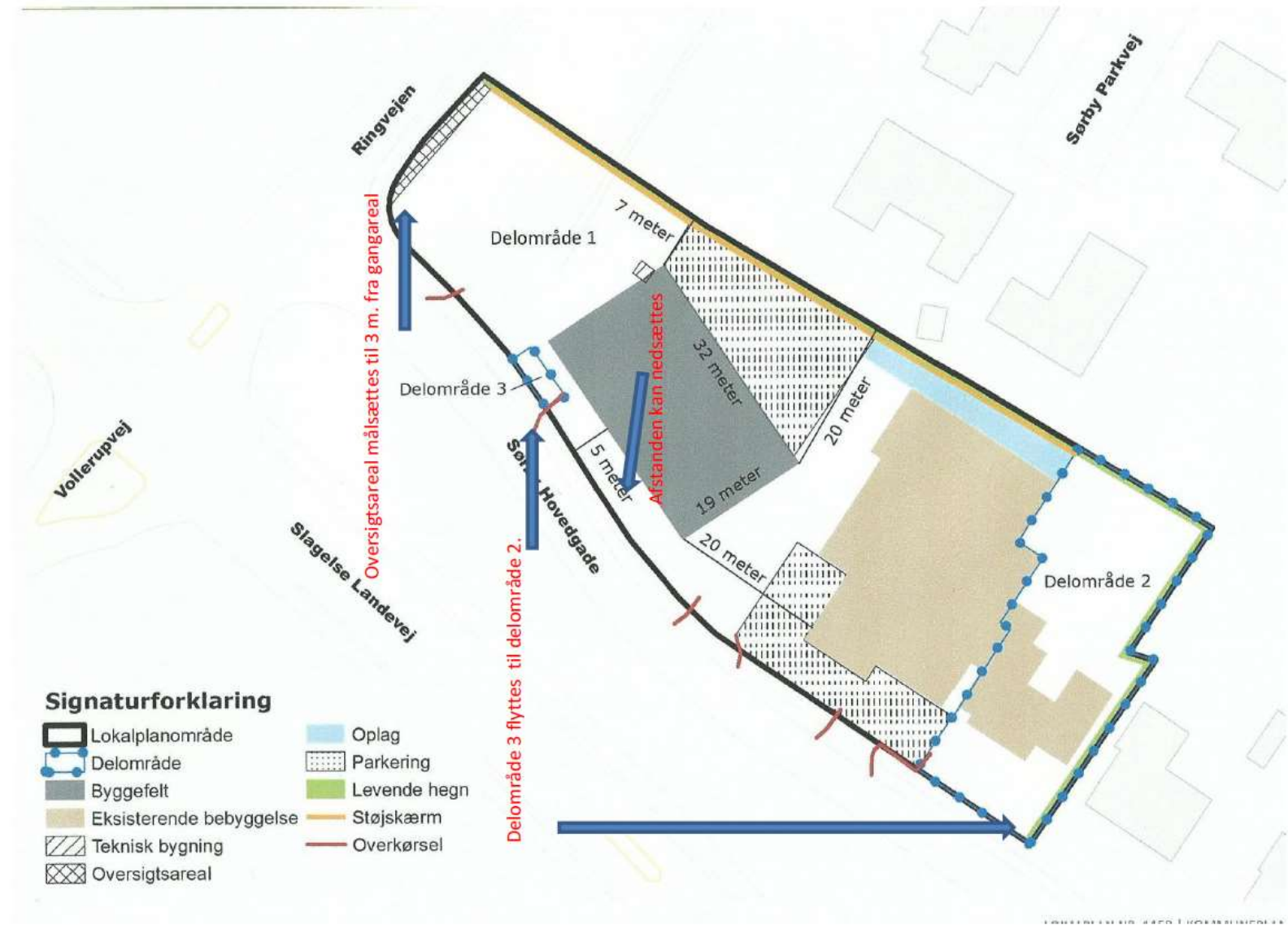
---

### Ændringsforslag til lokalplan 1159.

Lokalrådet har i samtale med Sørbymagle auto, fundet frem til et par ændringsforslag.

1. oversigtsforholdene prioriteres som vigtige, idet netop svinget ud fra hovedgaden til ringvejen er stærkt befærdet, derfor fremsætter vi et forslag om, at dette areal målsættes med en fast afstand på ikke under. 3 m. fra gangareal.
2. at delområde 3 (cykelholdeplads og buskur) flyttes til delområde 2, hvilket vil give øget friareal for bygningen. Og henstilling af cykler og andet op af vinduer og mur undgås.
3. at man kan give mulighed for at benytte lidt mere af den jord som falder ind under den afsatte byggelinje, især i den del som før grænsede op til delområde 3, som vi foreslår flyttet.
4. at lokalplan 20 for det grønne område, fortsat er gældende i sin ordlyd, minus for det areal som anvendes til virksomheden i delområde 1.

Forslag til ændringer af lokalplan 1159.





Center for Vækst og Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Sørbymagle, den 18. maj 2016

Indsigelse vedr. Lokalplanforslag 1159 samt kommuneplantillæg 34.

Vi ønsker hermed at gøre indsigelse mod opførelse af de ifølge lokalplanen nævnte bygninger på Erhvervsområde ved Sørbø Hovedgade – Sørbø Auto.

Da vi købte ejendommen, Sørbø Parkvej 81, var det bl.a. grundet dennes beliggenhed med udsigt til grønne områder, det åbne landskab og marker.

Vores havestue og terrasse er opført/anlagt med henblik på, at kunne nyde den gode udsigt, hvilket har meget stor betydning for os.

Opførelse af den skitserede udstillingsbygning vil totalt berøve os, den gode udsigt, ligesom den planlagte vaskehal vil give støjgener.

Vi frygter ligesledes, at en gennemførelse af lokalplanen vil medføre et væsentligt værditab på vores ejendom.

Med venlig hilsen

Ib og Lis Hansen  
Sørbø Parkvej 81  
4200 Slagelse

## Hørings svar 3

---

## Hørings svar 4

### Carsten Sloth Møller

**Emne:** Bemærkninger til lokalplan 1159 for Erhvervsområde ved Sørbø Hovedgade - Sørbø Auto  
**Vedhæftede filer:** Ansøgning\_om\_tilladelse\_til\_optørelse\_af\_tilbygning\_til\_kontor.635988592193311509.zip ; Ansøgning.pdf; KonfliktRapport.pdf; Kontor.pdf

**Fra:** Ketil Mannstædt  
**Sendt:** 26. maj 2016 11:54  
**Til:** Carsten Sloth Møller  
**Cc:** 'Brian'  
**Emne:** Bemærkninger til lokalplan 1159 for Erhvervsområde ved Sørbø Hovedgade - Sørbø Auto

Hej Carsten

Vi har netop modtaget denne ansøgning om en tilbygning til den eksisterende bebyggelse på Sørbø Hovedgade 1.

Ejendommen er jo blandt andet omfattet af forslag til lokalplan 1159, der er i høring til og med i morgen, og jeg har set lidt på lokalplanen.

Det fremgår af lokalplanforslagets § 1.3, at det blandt andet er lokalplanens formål at fastlægge placering af bebyggelse. Dette udspecificeres nærmere i lokalplanforslagets § 7.4, der siger, at ny bebyggelse skal placeres inden for de retningsgivende byggefelter, vist i planens kortbilag 2, og der står yderligere, at markeringen af eksisterende bebyggelse på kortbilag 2 betragtes som et byggefelt.

Rent bortset fra, at jeg jf. planlovens § 17, stk. 1, ikke kan behandle sagen så længe lokalplanen er i høring, så er det på baggrund af de nuværende bestemmelser i lokalplanforslaget min vurdering, at hvis lokalplanen bliver vedtaget som den står i forslaget, så kan vi ikke fra kommunens side give tilladelse til den ønskede tilbygning, da dette vil være i modstrid med formålet bag lokalplanen.

Jeg har talt med Brian Skriver Gryning, der ejer ejendommen, og han siger, at han ønsker at få lov til tilbygningen, da dette vil forskønne bygningen og give en bedre udnyttelse af ejendommen (hvis jeg forstod det ret). Jeg aftalte med ham, at jeg ville sende dette videre til dig som en bemærkning til lokalplanen, så det kunne blive inddraget ved den videre behandling af lokalplanen.

Venlig hilsen

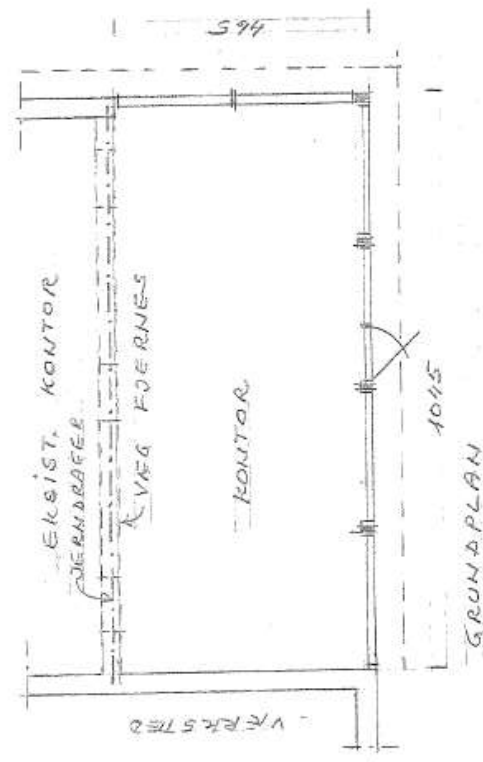
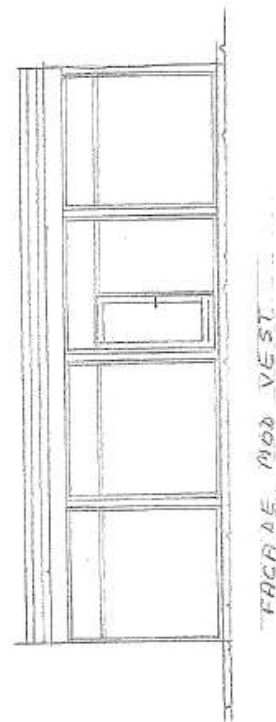
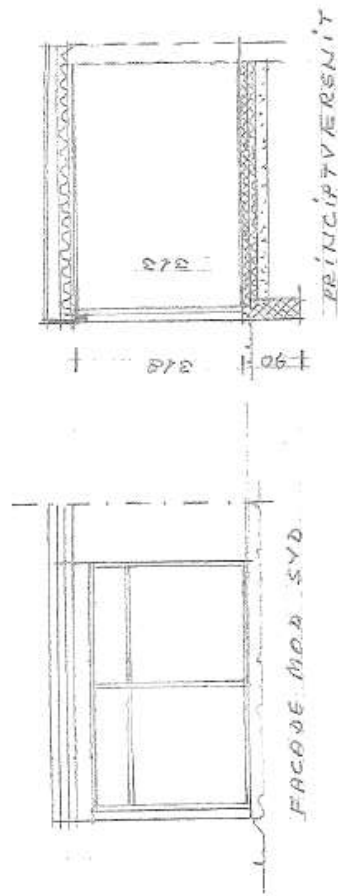
**Ketil Mannstædt**  
 Byggesagsbehandler



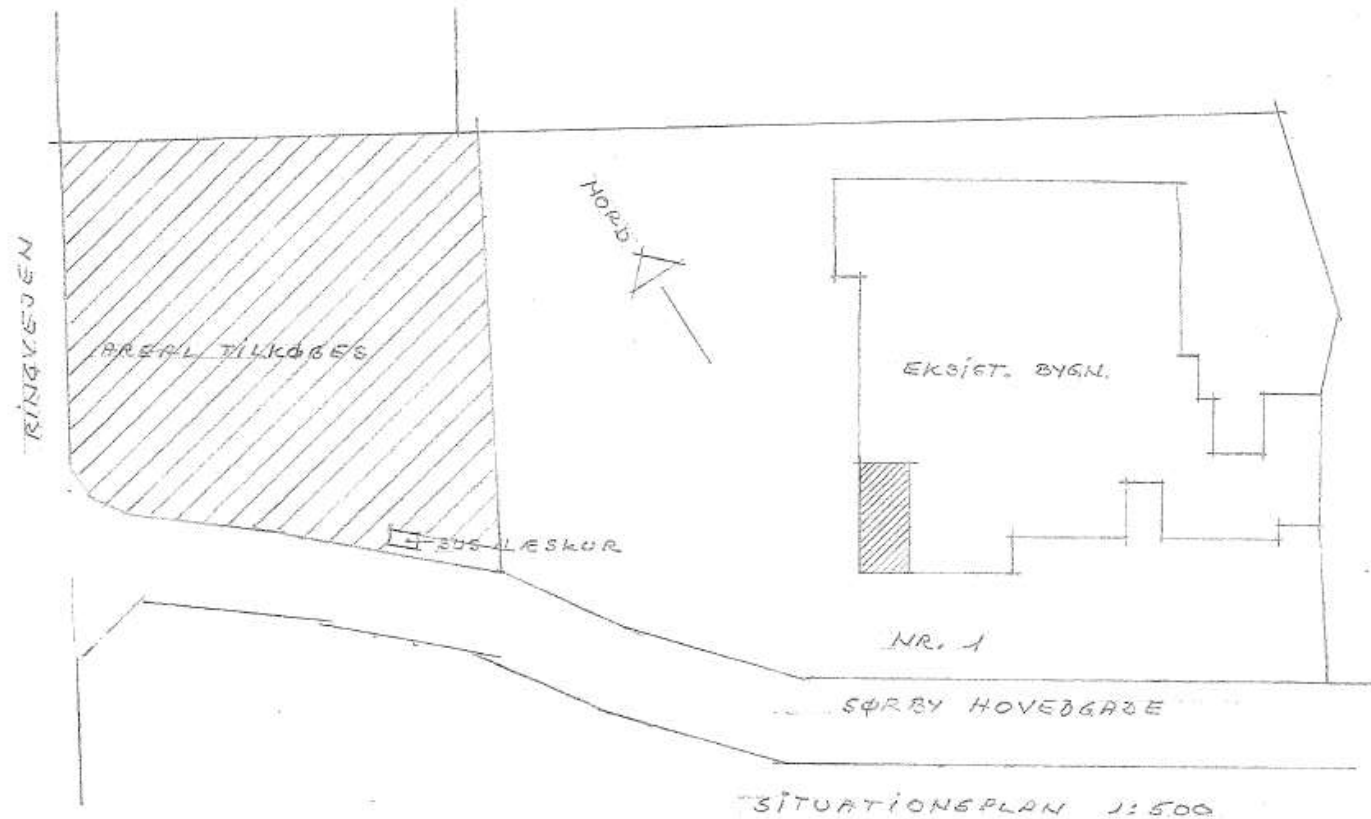
Center for Teknik og Miljø  
 Byggeri  
 Dahlsvej 3  
 4220 Korsør

Dir. tlf: 58 57 95 35  
[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

EAN: 5798007342005



UDVIDELSE AF KONTOR  
 PÅ MATR. NR. 4 L, SØRBYMAGLE  
 PLAN, SNIT OG FACADER MÅL 1:100  
 SØRBY ROTO Y BRIAN GRYNING TLF.: 53545424  
 SØRBY HØVEDGADE 1, SØRBYMAGLE  
 DRØB SLAGELSE  
 DATO: 28.05.16.



SITUATIONSPLAN 1:500

UDVIDELSE AF KONTOR  
MATR. NR. 4 L. SØRBYMAGLE  
SØRBY AUTO Y BRIAN GRYNING TLF.: 58 54 54 21.  
SØRBY Hovedgade 1, SØRBYMAGLE  
4200 SLAGELSE  
23.05.16.

---

**ARNE RASMUSSEN CONSULT, ROSENVEJ 3, 4241 VEMMELEV.  
BYGGETEKNISK RÅDGIVNING**

---

Vemmelev den 23. maj 2018

**Udvidelse af kontor**

På matr. nr. 4 L, Sørbymagle  
Sørbymagle 1, Sørbymagle, 4200 Slagelse.

Bygh.: Sørbymagle v/ Brian Gryning tlf.: 58 54 54 21

**Matrialebeskrivelse:**

**Tag:**

Tagpapdækning som eksist. bygning.  
19 mm vandfast krydsfiner  
Ventileret hulrum.  
34 x 300 mm. spær.  
250 mm. isolering.  
23 x 100 mm. hv. spredt forskalling.  
Dampspærre.  
25 mm. troldeplader.

Der etableres ikke udhæng, idet udhæng på eksist. bygning fjernes i forbindelse med facaderenovering, så bygningerne fremtræder som én bygning.

95 x 300 mm. limtræsrem.  
95 x 200 mm limtræssøjler.

Alu-facadepaneler, med lavenergiruder.

**Gulv:**

Stentæppe  
100 mm. beton med svindarmønt.  
100 mm. pladebatts.  
200 mm drænlag.

Betonfundamenter, ført til fast bund, min. 90 cm. under terræn  
2 skifter leca.blokke i sokkeloverkant.  
Jernbeslag indstøbes for limtræssøjler.  
Sokkelpuds til under leca.blokkene.

Hvor eksist. ydervæg fjernes, oplægges jerntræger.  
Ingeniørberegning eftersendes.

---

**TF: 58 38 20 72. Mobil: 21 63 47 56. E-mail: arc@mail.tele.dk**

---