



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1201

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

LINDHOLM DAGSKOLE
ROSENKILDEVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2019

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 6 bemærkninger inden for høringsfristen.

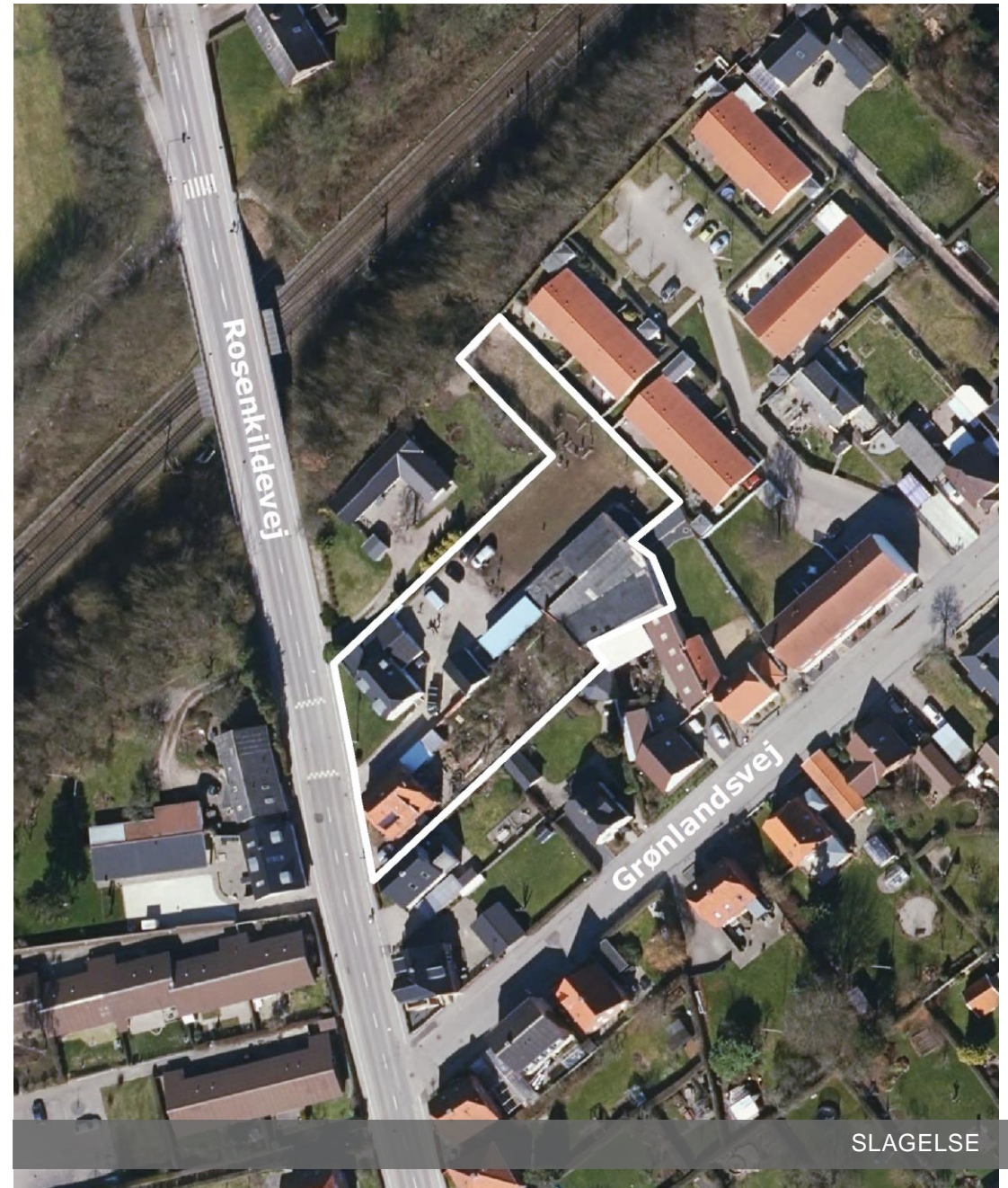
Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1201 med tilhørende kommunetillæg nr. 18 for Lindholm Dagskole. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 31. august 2018 den 26. oktober 2018.



SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Banedanmark
Vasbygade 10, 2450 København SV
2. Birgit Haldgaard på vegne af Grønnevængets bestyrelse
Grønlandsvej 9D, 4200 Slagelse
3. Anette Norling Jørgensen
Rosenkildevej 48, 4200 Slagelse
4. Marianne Andersen
Grønlandsvej 5, 4200 Slagelse
5. Ulla og Ebbe Feldthus
Grønlandsvej 2a, 4200 Slagelse
6. Beboergruppen Rosenkildevej, Grønlandsvej m.fl. (Underskriftsindsamling)
Rosenkildevej 27, 38, 40, 42, 48, 54, 68 og 72, Grønlandsvej 1, 2A, 2B, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 20, 33 og 40, Snebærvej 12, Rolighedsvej 5 og 17, Lærkevej 14 og 26, 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:

Høringssvaret er taget til efterretning.

Orienteringsmødet blev afholdt efter den sædvanlige procedure ved udarbejdelse af lokalplaner.

Slagelse udvikler sig løbende som by, hvorfor der til tider er behov for ny planlægning af ældre byområder.

Det er ikke muligt at regulere ferieperioder med en lokalplan.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. BANEDANMARK (BD)

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget, da det tager højde for tilstedeværelsen af jernbanen.

2. BIRGIT HALDGAARD PÅ VEGNE AF GRØNNEVÆNGETS BESTYRELSE (BH)

BH udtrykker utilfredshed med processen omkring det afholdte orienteringsmøde den 14. september.

BH mener, at det vil være en dårlig idé at ændre lokalplanområdet anvendelse fra boligformål til offentlige formål i kommuneplanen, og henviser til, at der er tale om et ældre boligområde.

BH ønsker, at der udtrykkeligt skal stå i lokalplanen, at skolen kun må benyttes til dagskole, og at ferier skal afholdes i henhold til kommunens normale skoleferieperioder. BH ønsker ikke, at det skal være muligt at afholde dagskurser lørdag/søndag og i ferierne.

Det udlagte areal til parkering og vendeplads er baseret på Slagelse Kommunes parkeringsnormer og Lindholm Dagskoles daglige behov. For at sikre en fornuftig parkeringsløsning udvides det udlagte areal til parkering med ca. 150 m².

Planafdelingen indstiller, at det udlagte areal til parkering udvides med ca. 150 m² på arealanvendelseskortet.

Med lokalplanen planlægges al ny belægning etableret med fliser, belægningssten eller asfalt. Lokalplanen sikrer den fremtidige udvikling af området og påvirker derfor ikke eksisterende lovlige forhold.

Børnenes legeaktiviteter ses som en naturlig del af bylivet.

Det eksisterende boldnet vurderes at være en god løsning, som bør bibeholdes.

Lindholm Dagskole oplyser, at de altid har 2 gårdvagter i hvert frikvarter.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes til lokalplanen:

”§ 9.2 Boldnet

Det eksisterende boldnet som vist på kortbilag 2 skal bevares eller udskiftes med et tilsvarende boldnet i min. 3,5 m højde, som kan trækkes fra eller fjernes midlertidigt, når der ikke er behov for det.”

BH mener ikke, at 0,5 p-plads pr. ansat er tilstrækkeligt. BH frygter for øget trafik og parkering på Rosenkildevej og Grønlandsvej, som er skoleveje.

BH ønsker af hensyn til støj, at kørebelægning anlægges med fliser, belægningssten eller i yderste nødsfald asfalt.

BH bemærker, at flere huse i Andelsforeningen Grønnevænget er meget berørt af støj fra skolens legeplads.

BH ønsker, at der ved alt udeareal på grunden opføres støjværn og hæk, og at det eksisterende boldnet mod naboer bevares. BH ønsker, at skolen vedligeholder hække og hegn på både ydersiden og indersiden.

BH ønsker, at der skal være mindst 2 lærere som gårdvagter i hvert frikvarter til at holde øje med børnene.

Slagelse Kommune vurderer, at der er interesse for, at byggeri fastholdes på eksisterende beliggenhed i skel. Byggefeltet placeres derfor på samme placering som den ældre erhvervsbygning.

Byggeri skal etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets krav til sikkerhed og opbygning af mur.

Planafdelingen indstiller, at byggefelt placeres på samme sted som eksisterende bebyggelse, og at § 7.1 ændres til følgende:

”§7.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse skal placeres med facader i skel som vist på kortbilag 2.”

Lokalplanen giver mulighed for at tage kan etableres som sadeltage, fladt tag eller med ensidig taghældning.

Af hensyn til indkig er der tilføjet bestemmelser om bygningshøjder og facader i skel.

Da der tilføjes nærmere bestemmelser om bygningshøjder for bygningen i skel, fjernes den tidligere bestemmelse om, at tagkonstruktionen ikke må ændres uden kommunens særlige tilladelse.

Planafdelingen indstiller, at § 7.6 angående tagkonstruktion på bygning D fjernes, og at følgende bestemmelser tilføjes:

”§ 7.6 Bygningshøjde, byggefelt

Inden for byggefeltet må bygningshøjden i afgrænsede områder være maks. 5,5 m og maks. 8,5 m som vist på kortbilag 2.

BH ønsker, at den eksisterende erhvervsbygning renoveres, da den vil skabe mindst mulige gener for alle parter. BH påpeger, at der skal etableres brandmur mod naboer.

BH er ikke interesseret i en ny bygning i 5 m afstand fra skel.

I forhold til istandsættelse af erhvervsbygningen mener BH ikke, at en ensidig taghældning mod gårdspladsen vil kunne skade nogen. BH ønsker ikke vinduer med indkig til naboer. Vinduer må placeres mod egen grund og som ovenlysvinduer. Lyskilder må ikke være til blændingsgene for naboer.

§ 7.7 Facadehøjde

Facaderne i skel som angivet på kortbilag 2 må have en højde på maks. 4,5 m. ”

”§ 8.3 Facader i skel

Facaderne i skel, som er angivet på kortbilag 2, skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller pudset mur. Der må ikke placeres vinduer eller anvendes andre materialer end facadematerialerne i facaderne i skel. ”

Lindholm Dagskoles aktiviteter inden for lokalplanområdet vil på ingen måde indskrænke eksisterende lovlige forhold på naboejendomme. Slagelse Kommune kan ikke vurdere, om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab.

Med vedtagelsen af lokalplanen vil lokalplanområdet kun kunne anvendes til dagskole. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen, men der må ikke handles i modstrid med planen.

Lokalplanen er udarbejdet efter Planlovens bestemmelser.

Lindholm Dagskoles aktiviteter inden for lokalplanområdet vil på ingen måde indskrænke eksisterende lovlige forhold på naboejendomme. Slagelse Kommune kan ikke vurdere, om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab.

BH er bekymret for huspriserne i området som følge af planlægningen.

BH frygter, at lokalplanområdet kan benyttes til andre formål, hvis skolen nedlægges på et tidspunkt, og at de som naboer ikke har indflydelse herpå.

BH påpeger, at der i lokalplanen står: ”Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen”.

3. ANETTE NORLING JØRGENSEN (ANJ)

ANJ udtrykker utilfredshed med de sager, der har kørt i forhold til udvidelse af Lindholm Dagskole, og mener ikke, at det er acceptabelt, at de berørte parter ikke kan være sikre på at sagen forløber 100 % korrekt.

ANJ forventer faldende huspriser som følge af planlægningen.

Lindholm Dagskole vurderer selv, hvad der er særlige lejligheder. For at præcisere anvendelsen af skolens område knyttes en kommentar til paragraffen angående overnatning.

Planafdelingen indstiller, at følgende kommentar tilføjes § 3.1:

”Ad 3.1

I forbindelse med skoleaktiviteter må skolen lejlighedsvis afholde arrangementer med overnatning for skolens elever, personale og pårørende.”

§ 5.4 som lyder, at veje og parkeringsarealer skal befæstes med fliser, belægningssten eller asfalt gælder kun for ny belægning. Lokalplanen sikrer den fremtidige udvikling af området og påvirker derfor ikke eksisterende lovlige forhold.

Slagelse Kommune vurderer, at der er interesse for, at byggeri fastholdes på eksisterende beliggenhed i skel. Byggefeltet placeres derfor på samme placering som den ældre erhvervsbygning.

Byggeri skal etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets krav til sikkerhed og opbygning af mur.

Planafdelingen indstiller, at byggefelt placeres på samme sted som eksisterende bebyggelse, og at § 7.1 ændres til følgende:

”§ 7.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse skal placeres med facader i skel som vist på kortbilag 2.”

ANJ spørger ind til hvem, der vurderer, hvad der er ”særlige lejligheder” jf. § 3.1 i lokalplanen, og hvem, der har opsyn med dette.

ANJ er generet af den eksisterende belægning med løse sten både i forhold til støj, og fordi stenene flyder på vej/fortov. ANJ spørger ind til, om eksisterende belægning skal følge § 5.4.

ANJ udtrykker bekymring i forhold til det indtegnede byggefelt, da det ligger tæt på hendes matrikel. ANJ mener, at det er den bedste løsning, hvis Lindholm Dagskole istandsætter den eksisterende erhvervsbygning frem for ny bebyggelse i det indtegnede byggefelt.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er fastsat til 30%.

Børnenes legeaktiviteter ses som en naturlig del af bylivet. Legepladser skal leve op til krav i bygningsreglementet og krav om sikkerhed.

Den angivne bygningshøjde på 8,5 m er den samme, som der gælder for det omkringliggende boligområde. Skorstene og antenner reguleres af bygningsreglementet.

Lokalplanen giver ikke Lindholm Dagskole flere muligheder for at opsætte solceller end det omkringliggende boligområde.

Hegn i skel aftales mellem naboer i henhold til hegnsloven.

Lokalplanens bestemmelse giver både mulighed for, at der kan etableres levende hegn og fast hegn.

Slagelse Kommune vurderer, at det øgede friareal for Lindholm Dagskole ikke vil øge støjniveauet væsentligt.

Ophævelsen af den angivne del af servituten vil ikke medføre nogen ændringer i forhold til områdets anvendelse.

ANJ spørger ind til hvem, der fastsætter antallet af mindre sekundære bygninger.

ANJ spørger ind til hvilke restriktioner, der er på anlæggelse af diverse tænkelige legeplads/aktiviteter, hoppeborge, kælkebakker, klatrestativer/vægge, bålpladser, der alle kan give gener i form af gentagne larmende, dunkende lyde, skrig m.v. til følge?

ANJ er bekymret for bygningshøjden af hensyn til indkigsgener. Desuden mener hun, at skorstene og antenner på ikke fastsat antal meter vil mispryde området.

ANJ er betænkelig ved evt. lysreflekser fra solceller.

ANJ er ikke interesseret i et fast hegn i skel mod hendes matrikel. ANJ ønsker, at et evt. fast hegn skal etableres på skolens matrikel og holdes i neutral eller naturlig træfarve. ANJ er ikke interesseret i et hvidt hegn. ANJ ønsker flere bestemmelser for udseende af hegn.

ANJ mener, at øgede friarealer medfører øget støjniveau.

ANJ mener, at ophævelse af servitut vil give mulighed for anvendelse, der vil medføre en kæmpe forskel for beboere i området, idet der sker yderligere og væsentlig udvidelse af brugsgraden.

Der er ikke givet byggetilladelse til nye bygninger inden for lokalplanområdet.

De "visse forudsætninger" henviser til Lov om Planlægning § 17, stk. 2: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v., jf. § 13, stk. 2."

Byrådet kan på baggrund af en konkret anmodning dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Der vil ikke kunne gives dispensation til, at lokalplanområdet kan ændre anvendelse eller fra lokalplanens formål.

Slagelse Kommune er ikke interesseret i at foretage ekspropriation i området.

Lokalplanen sætter ikke rammerne for antallet af elever. Med lokalplanen udvides skolens område med ca. 650 m², og byggeretten indsnævres, så ny bebyggelse kun kan etableres inden for et fastlagt byggefelt.

Alle ændringer på eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet skal følge lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, placering og omfang. Afdeling for Byggeri i Slagelse Kommune administrerer lokalplaner.

ANJ stiller i forbindelse med § 12.1 i lokalplanforslaget følgende spørgsmål:

Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til mulig ny bygning i det skitserede byggefelt på den omtalte matrikel?

Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til opførelse af ny bygning, der hvor bygning D i dag ligger?

Hvad omhandler de nævnte "visse forudsætninger", der skal opfyldes?

ANJ stiller i forbindelse med § 12.2 i lokalplanforslaget følgende spørgsmål:

Til hvad og på hvilken baggrund kan Byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser?

Kan det garanteres, at evt. ekspropriationer ikke vil medføre tab for matrikelejerne, og hvordan garanteres dette?

I lokalplanens redegørelse er det beskrevet, at der med udvidelsen af skolen vil være ca. 40 personer, der vil have deres gang på skolen. ANJ mener, at det er mange personer koncentreret på et specifikt sted i et boligområde, og spørger, om der er tale om et maksimalt antal. ANJ spørger desuden ind til, hvordan det sikres, at antallet ikke stiger væsentligt ud over dette antal.

I lokalplanens redegørelse er det beskrevet, at bygning A og C ikke vil blive forandret væsentligt. ANJ spørger ind til, hvad dette væsentligt er, og hvem der har opsyn med dette.

Placering og størrelse af vinduer skal følge bygningsreglementet.

I lokalplanen er det fastsat, at mindre end halvdelen af en bygnings facade kan udføres i andre materialer end teglsten, hvilket bl.a. inkluderer glas.

Med en placering af byggefelt i skel fastlægges bestemmelser om, at vinduer ikke må placeres i skel mod naboer.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes:

”§ 8.3 Facader i skel

Facaderne i skel, som er angivet på korbilag 2, skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller pudset mur. Der må ikke placeres vinduer eller anvendes andre materialer end facadematerialerne i facaderne i skel.”

Overtrædelser af Slagelse Kommunes regulativ for tomgangskørsel behandles som politisager og straffes med bøde.

Slagelse Kommune vurderer, at udvidelsen af skolen ikke vil påvirke trafikken i området væsentligt.

I MV-screeningen er redegjort for, at Lindholm Dagskole, som i dag er beliggende på Rosenkildevej 46, planlægges udvidet med Rosenkildevej 44. Rosenkildevej 44 er en ejendom på 650 m². Der planlægges ikke for en yderligere udvidelse af skolen med lokalplanen.

ANJ spørger ind til hvilke bestemmelser, der er for placering og størrelse af vinduer i forhold til istandsættelse af erhvervsbygning/nybygning, og om der er taget højde for lysreflekser fra evt. skrå ovenlysvinduer.

ANJ spørger ind til hvem, der sikrer, at biler ikke holder i tomgang længere end tilladt ved afsætning og afhentning på skolens område, da det giver forurening og støjgener for naboerne.

ANJ mener, at udvidelsen af skolen vil medføre øget trafik i området til gene for naboer og den øvrige trafik.

I sammenfatningen af MV-screeningen i lokalplanforslaget er det nævnt, at ”Der planlægges for en udvidelse på ca. 650 m² for Lindholm Dagskole. ANJ spørger ind til, om der dermed gives mulighed for en yderligere udvidelse/opkøb af ejendomme.

Slagelse Kommune vurderer, at der ikke er tale om en væsentlig påvirkning af miljøet, da der er tale om en mindre udvidelse af eksisterende forhold på lokalt plan.

Skoler ses som en naturlig del af bylivet.

Slagelse Kommune er ikke interesseret i at foretage ekspropriation i området.

Slagelse Kommune vurderer, at der er interesse for, at byggeri fastholdes på eksisterende beliggenhed i skel. Byggefeltet placeres derfor på samme placering som den ældre erhvervsbygning.

Byggeri skal etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets krav til sikkerhed og opbygning af mur.

Planafdelingen indstiller, at byggefelt placeres på samme sted som eksisterende bebyggelse, og at § 7.1 ændres til følgende:

”§ 7.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse skal placeres med facader i skel som vist på kortbilag 2. ”

I forhold til MV-screeningen er ANJ uenig i vurderingen af planens indvirkning på to miljøparametre omhandlende menneskers sundhed. ANJ mener, at en udvidelse af skolen vil påvirke støjniveauet, idet der kommer flere mennesker, flere biler, flere aktiviteter, flere gæster osv. ANJ mener, at morgen- og eftermiddagskørslen øges i væsentlig grad, hvilket påvirker trafikken på Rosenkildevej, som er en skolevej.

ANJ synes, at Lindholm Dagskole ligger beboerne i området til last, hvilket hun ikke finder rimeligt. ANJ mener, at Slagelse Kommune har brug for Lindholm Dagskole. ANJ frygter, at hendes ejendom kan blive eksproprieret.

4. MARIANNE ANDERSEN (MA)

MA er ikke interesseret i, at byggefeltet flyttes 5 m fra skel.

MA ser det som et problem, hvis eksisterende mur i skel rives ned og genopbygges, da det vil være til gene for hende som nabo. MA er interesseret i en løsning, hvor den eksisterende mur i skel repareres, og hvor der etableres de fornødne lyd- og brandisolerende foranstaltninger.

Den nuværende bygning har en højde på 5,4 m.

For at sikre en æstetisk løsning mod naboer, skal facader i skel udføres som blank mur eller pudset mur i jordfarver.

Da der tilføjes nærmere bestemmelser om bygningshøjder for bygningen i skel, fjernes den tidligere bestemmelse om, at tagkonstruktionen ikke må ændres uden kommunens særlige tilladelse.

Planafdelingen indstiller, at § 7.6 angående tagkonstruktion på bygning D fjernes, og at følgende bestemmelser tilføjes:

”7.6 Bygningshøjde, byggefelt

Inden for byggefeltet må bygningshøjden i afgrænsede områder være maks. 5,5 m og maks. 8,5 m som vist på kortbilag 2.

7.7 Facadehøjde

Facaderne i skel som angivet på kortbilag 2 må have en højde på maks. 4,5 m.”

”8.3 Facader i skel

Facaderne i skel, som er angivet på kortbilag 2, skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller pudset mur. Der må ikke placeres vinduer eller anvendes andre materialer end facadematerialerne i facaderne i skel.”

Ved ændring af mur ønsker MA, at murhøjden ikke overskrider den nuværende højde af bygningen.

MA ønsker, at en istandsættelse/ændring af eksisterende mur udføres æstetisk i forhold til helheden af hendes bygninger.

Lokalplanen kræver en ændring af kommuneplanrammen.

Slagelse Kommune vurderer, at udvidelsen af skolen ikke vil påvirke området væsentligt.

Slagelse Kommune vurderede i 2009, at der ikke var tale om en væsentlig ændring af anvendelse, og at der ikke var noget planmæssigt til hinder for, at ejendommen kunne anvendes til skole.

Det er grundejers ansvar at indberette ændringer til BBR-registret.

Slagelse Kommune vurderer, at udvidelsen af skolen ikke vil påvirke trafikken i området væsentligt.

Slagelse Kommune vurderer, at de udlagte arealer til parkering og vendeplads ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

Lindholm Dagskole skal overholde gældende regler omkring forurening.

5. ULLA OG EBBE FELDTUS (UEF)

UEF gør indsigelse imod ændring af kommuneplanrammen.

UEF mener, at den planlagte udvidelse af Lindholm Dagskole vil være til stor gene for naboer, da der vil være en forøget belastning fra udeaktiviteter og trafik, som følge af et øget elev- og lærerantal.

UEF beskriver, at matr. nr. 17g siden 1956 har haft status som "(590) Anden bygning til fritidsformål" i BBR-registret, og at spejderne har haft til huse der indtil 2009, hvor Lindholm Dagskole overtager bygningerne, uden at der foretages en nabohøring. UEF beskriver at anvendelseskoden først ændres i januar 2018 til "(421) Folkeskole, privatskole ol." efter indsigelser i en nabohøring.

UEF mener, at der er tale om en væsentlig ændring fra en spejderhytte til fritidsformål for nogle børn med begrænset ophold i eftermiddags- og aftentimerne, til skoleformål for utilpassede børn og unge i op til 18-årsalderen i alle ugens hverdage.

UEF mener, at trafikbelastningen i området er steget pga. Lindholm Dagskole, og frygter en øget belastning med udvidelsen af skolen. UEF mener, at Rosenkildevej i forvejen er meget belastet og med stor trafikrisiko, ikke mindst fra biler der kører alt for stærkt. UEF mener ikke, at de udførte bump på Rosenkildevej dæmper trafikhastigheden.

UEF mener, at lokalplanen omfatter anlæg til parkering og vendeplads, som vil få væsentlig indflydelse på miljøet i området i form af bilos og støj.

UEF mener, at det må forventes, at den ældre erhvervsbygning indeholder forurenede byggematerialer som asbest i tagbelægningen samt forurening af gulve og vægge og jorden i området.

Slagelse Kommune vurderer, at Rosenkildevej 44 og 46 er velegnede til et tilbud som Lindholm Dagskole. Der er behov for skoler og institutioner i byerne, og disse funktioner ligger generelt i boligområder.

Lokalplanen er udarbejdet efter Planlovens bestemmelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring ny bebyggelse. Konkrete projekter behandles som byggesager.

Rosenkildevej 44 kan med vedtagelsen af lokalplanen anvendes til skoleformål i form af dagskole.

Lindholm Dagskole ønsker at istandsætte eksisterende bygning i skel eller etablere en ny bygning. Slagelse Kommune ønsker med lokalplanen bl.a. at sætte rammerne for nybyggeri inden for lokalplanområdet, som i dag kun er reguleret af den fastlagte bebyggelsesprocent på 30 og bygningsreglementet.

Slagelse Kommune skal varetage hele kommunens interesser, og vurderer at skoletilbud er af samfundsmæssig interesse.

UEF mener, at Lindholm Dagskole må ophøre sine aktiviteter på Rosenkildevej og henvises til et mere egnet sted i kommunen.

6. BEBOERGRUPPEN ROSENKILDEVEJ, GRØNLANDSVEJ M.FL (BG)

BG udtrykker utilfredshed med de sager, der har kørt i forhold til udvidelse af Lindholm Dagskole, og mener ikke, at det er acceptabelt, at de berørte parter ikke kan være sikre på at sagen forløber 100 % korrekt.

BG undrer sig over, at lokalplanen ikke indeholder tegninger på en evt. ny bygning, som de kan forholde sig til.

BG mener, at det er uklart, hvad Rosenkildevej 44 skal anvendes til, og mener, at anvendelsen har været ændret i forløbet. BG blev desuden overrasket over at høre på orienteringsmødet, at der skal bygges en ny bygning.

BG mener, at der i den pågældende sag er tale om en enkelt persons ønsker kontra en hel gruppe med modsatte interesser ønsker.

Orienteringsmødet blev afholdt efter den sædvanlige procedure ved udarbejdelse af lokalplaner.

Borgermøder i forbindelse med lokalplanforslag kategoriseres som orienteringsmøder, idet alle høringsvar skal indleveres skriftligt.

Rosenkildevej 44 er ejet af Lindholm Ejendomme 2009 ApS, som også ejer Rosenkildevej 46.

Lindholm Dagskole har ligget på Rosenkildevej 46 siden 2009. Slagelse Kommune har ikke tidligere modtaget henvendelser angående skolens tilstedeværelse på adressen.

Lindholm Dagskoles aktiviteter inden for lokalplanområdet vil på ingen måde indskrænke eksisterende lovlige forhold på naboejendomme. Slagelse Kommune kan ikke vurdere, om planlægning vil medføre værdistigning eller værditab. Kommunens planlægning er som udgangspunkt ikke erstatningspligtig.

Det er ikke muligt at regulere ferieperioder med en lokalplan.

BG er utilfreds med indkaldelsen til orienteringsmødet d. 14. september og mener, at der er forskel på et orienteringsmøde og et borgermøde.

BG oplever, at der har været misvisende information om, hvem der har købt Rosenkildevej 44.

BG mener, at der i opstartsfasen for lokalplanen skulle være taget højde for sagshistorikken fra 2009, hvor Lindholm Dagskole fik tilladelse til at anvende Rosenkildevej 46 til dagskole. BG henviser til, at området er særligt støjfølsomt pga. togbanen og trafikken på Rosenkildevej, og at det ikke var let for skolelederen at få tilladelse til at etablere skolen på adressen.

BG frygter faldende huspriser og kræver, at kommunen får udarbejdet en analyse for at få afklaret denne usikkerhed. BG spørger, om Slagelse Kommune er villig til at kompensere for evt. værditab.

BG ønsker klare regler for benyttelse af skolen i ferier/weekender/helligdage.

Slagelse Kommune vurderer, at udvidelsen af skolen ikke vil påvirke trafikken i området væsentligt.

Lindholm Dagskole må selv sikre en fornuftig tilgængelighed for skolens brugere.

Med lokalplanen planlægges al ny belægning etableret med fliser, belægningssten eller asfalt. Lokalplanen sikrer den fremtidige udvikling af området og påvirker derfor ikke eksisterende lovlige forhold.

Det udlagte areal til parkering og vendeplads er baseret på Slagelse Kommunes parkeringsnormer og Lindholm Dagskoles daglige behov. For at sikre en fornuftig parkeringsløsning udvides det udlagte areal til parkering med ca. 150 m².

Planafdelingen indstiller, at det udlagte areal til parkering udvides med ca. 150 m² på arealanvendelseskortet.

Slagelse Kommune vurderer, at de udlagte arealer til parkering og vendeplads ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

BG mener, at det vil medføre trafikkaos på Rosenkildevej, når både elever, personale og konsulenter skal benytte samme adgangsvej. BG er bekymret for trafiksikkerheden for skolebørn til Nymarkskolen, der benytter Rosenkildevej og Grønlandsvej, og de kræver derfor, at Rådet for Sikker Trafik og Politiet tages med på råd i forhold til børnenes sikkerhed på skolevejen.

BG kræver, at der for at sikre en hurtig og fornuftig afvikling af trafikken til/fra Lindholm Dagskole og den øvrige trafik på Rosenkildevej etableres en tosporet ind-/udkørsel, og at der bliver etableret en gang-/cykelsti til de bløde trafikanter.

BG påpeger, at der med den nuværende nøddestensbelægning ikke kan påmales højtænder og afmærkninger af gang- og cykelsti. BG mener desuden, at belægningen ikke er tilgængelig for dårligt gående eller handicappede og henviser til §5.2 i lokalplanen omkring tilgængelighed.

BG mener, at det vil være farligt for eleverne at bevæge sig rundt på skolens område, da de skal krydse parkerings- og vendeplads for at komme ind til de forskellige bygninger og legeplads.

BG kræver, at al belægning befæstes med fliser, belægningssten eller asfalt, og at den mest støjsvage løsning vælges.

BG mener, at det udlagte areal til parkering og vendeplads er for småt til at klare trafikbelastningen i praksis.

BG mener, at trafikken inden for lokalplanområdet vil påvirke miljøet i meget høj grad, da de mener, at der vil blive tale om mange ekstra tomgangsminutter fra alle køretøjer pga. manglende manøvreringsplads.

Lokalplanområdet er omfattet af jordforureningsloven.

Den nuværende bygning har en højde på 5,4 m.

For at sikre en æstetisk løsning mod naboer skal facader i skel udføres som blank mur eller pudset mur i jordfarver.

Da der tilføjes nærmere bestemmelser om bygningshøjder for bygningen i skel, fjernes den tidligere bestemmelse om, at tagkonstruktionen ikke må ændres uden kommunens særlige tilladelse.

Byggeri skal etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets krav til sikkerhed og opbygning af mur.

Planafdelingen indstiller, at § 7.6 angående tagkonstruktion på bygning D fjernes, og at følgende bestemmelser tilføjes:

”7.6 Bygningshøjde, byggefelt

Inden for byggefeltet må bygningshøjden i afgrænsede områder være maks. 5,5 m og maks. 8,5 m som vist på kortbilag 2.

7.7 Facadehøjde

Facaderne i skel som angivet på kortbilag 2 må have en højde på maks. 4,5 m.”

”8.3 Facader i skel

Facaderne i skel, som er angivet på kortbilag 2, skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur eller pudset mur. Der må ikke placeres vinduer eller anvendes andre materialer end facadematerialerne i facaderne i skel.”

BG påpeger, at der med stor sandsynlighed er forurennet jord under den ældre erhvervsbygning.

Ved en istandsættelse af den ældre erhvervsbygning ønsker BG ikke, at der må bygges højere i skel eller placeres vinduer i skel. BG ønsker, at der laves effektiv støjdemping mod haverne på Rosenkildevej og Grønlandsvej.

Slagelse Kommune vurderer, at der er interesse for, at byggeri fastholdes på eksisterende beliggenhed i skel. Byggefeltet placeres derfor på samme placering som den ældre erhvervsbygning.

Byggeri skal etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets krav til sikkerhed og opbygning af mur.

Planafdelingen indstiller, at byggefelt placeres på samme sted som eksisterende bebyggelse, og at § 7.1 ændres til følgende:

”§7.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse skal placeres med facader i skel som vist på kortbilag 2.”

Byggeri, der overholder en vedtaget lokalplan, sendes ikke i nabohearing.

Børnenes legeaktiviteter ses som en naturlig del af bylivet. Hegn i skel aftales mellem naboer.

Bestemmelsen omfatter nybyggeri. Lindholm Dagskole må selv sikre en fornuftig tilgængelighed for skolens brugere.

BG er ikke interesseret i en ny bygning i 5 m afstand fra skel.

BG kræver, at Rosenkildevej 44 og 46 forbliver to selvstændige matrikler, så de kan sælges hver for sig, og at de ikke bliver bundet sammen af nyt byggeri.

BG går ud fra at tegninger til nybyggeri kommer i nabohearing.

BG oplyser, at Lindholm Dagskole ikke tidligere har ønsket at lave støjreducerende tiltag af egen vilje efter flere forsøg på dialog fra diverse beboere i området. BG kræver, at der bliver opført en fuldmuret væg i 200 cm højde hele vejen rundt om skolen. Væggen skal pudses og opføres på skolens matrikel i en sådan afstand til skel, at der kan plantes hæk eller lignende i skel, så muren bliver skjult i nabohaven. BG ønsker, at mur og beplantning bekostes og vedligeholdes af Lindholm Dagskole.

BG ønsker, at § 9.3 omhandlende terrænregulering til personer med handicap skal gælde for samtlige bygninger.

Slagelse Kommune vurderer, at udvidelsen af skolens friareal ikke vil påvirke området væsentligt.

Børnenes legeaktiviteter ses som en naturlig del af bylivet. Legepladser skal leve op til krav i bygningsreglementet og krav om sikkerhed.

Slagelse Kommune ønsker at rydde op i ældre, utidssvarende servitutter i forbindelse med lokalplanlægningen, da lokalplanen erstatter det planmæssige indhold.

I tilfælde af at lokalplanen ikke vedtages endeligt, ophæves den angivne del af servituten ikke.

Byggeriafdelingen i Slagelse Kommune er i gang med en sag om bygningen. Bygningen vil blive ombygget, så den overholder gældende regler, når lokalplanen er vedtaget.

Der er ikke givet byggetilladelse til nye bygninger inden for lokalplanområdet.

De "visse forudsætninger" henviser til Lov om Planlægning § 17, stk. 2: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v., jf. § 13, stk. 2."

BG mener, at øgede friarealer medfører øget støjniveau, hvilket de finder uacceptabelt i et område oprindeligt udlagt som boligområde og jf. sagshistorikken fra 2009.

BG spørger ind til hvilke restriktioner, der er på anlæggelse af diverse tænkelige aktiviteter i friarealet som f.eks. hoppeborge, kælkebakker, klatrestativer/vægge og bålpladser, der alle kan give gener i form af gentagende larmende, dunkende lyde, skrig mv.

BG spørger ind til hvilken betydning, det får, at servituten ophæves.

BG mener, at hvis ikke den ældre erhvervsbygning bliver istandsat, at det som minimum må kræves, at bygningen bliver repareret som anført i servituten, og at brandmur bliver etableret.

BG stiller i forbindelse med § 12.1 i lokalplanforslaget følgende spørgsmål:

Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til mulig ny bygning i det skitserede byggefelt på den omtalte matrikel?

Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til opførelse af ny bygning, der hvor bygning D i dag ligger?

Hvad omhandler de nævnte "visse forudsætninger", der skal opfyldes?

Byrådet kan på baggrund af en konkret anmodning dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Der vil ikke kunne gives dispensation til, at lokalplanområdet kan ændre anvendelse eller fra lokalplanens formål.

Slagelse Kommune er ikke interesseret i at foretage ekspropriation i området.

Lokalplanen sætter ikke rammerne for antallet af elever. Med lokalplanen udvides skolens område med ca. 650 m², og byggeretten indsnævres, så ny bebyggelse kun kan etableres inden for et fastlagt byggefelt.

Byggeriafdelingen i Slagelse Kommune er i gang med en sag om bygningen. Bygningen vil blive ombygget, så den overholder gældende regler, når lokalplanen er vedtaget.

BG stiller i forbindelse med § 12.2 i lokalplanforslaget følgende spørgsmål:

Til hvad og på hvilken baggrund kan Byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser?

Kan det garanteres, at evt. ekspropriationer ikke vil medføre tab for matrikelejerne, og hvordan garanteres dette?

BG mener, at lokalplanen er meget uklar i bestemmelserne for, hvor meget ejendommen kan bebygges.

BG mener, at der med en bebyggelsesprocent på 30 gives mulighed for, at der kan bygges ca. 1200 m² etageareal. Dette, mener BG, kan omregnes til 113 elever og 38 ansatte.

BG mener, at lokalplanen bør sikre, at dette ikke kan finde sted, og at der ikke kan gives en dispensation.

BG opstiller fire forskellige scenarier, hvor det ud fra etagearealet er udregnet, hvor mange elever og ansatte samt biler det vil medføre. BG spørger ind til, hvad de kan forvente.

BG kræver, at der bliver angivet et maksimum elevantal til 30, da en voldsom stigning i elevantallet vil have helt afgørende betydning for området.

BG mener, at den ældre erhvervsbygning er uegnet for skolebørn.

Skoler og andre dagtilbud, som skaber liv i dagtimerne, er en naturlig del af boligområder.

Lindholm Dagskole har ligget på Rosenkildevej 46 siden 2009. Slagelse Kommune har ikke tidligere modtaget henvendelser angående utryghed i området. Slagelse Kommune vurderer, at en udvidelse af skolen ikke vil påvirke området væsentligt.

Lindholm Ejendomme 2009 ApS ejer Rosenkildevej 44 og 46. Slagelse Kommune kontrollerer ikke ejendomsmarkedet.

Overtrædelser af Slagelse Kommunes regulativ for tomgangs-kørsel behandles som politisager og straffes med bøde.

Det udlagte areal til parkering og vendeplads er baseret på Slagelse Kommunes parkeringsnormer og Lindholm Dagskoles daglige behov. For at sikre en fornuftig parkeringsløsning udvides det udlagte areal til parkering med ca. 150 m².

Planafdelingen indstiller, at det udlagte areal til parkering udvides med ca. 150 m² på arealanvendelseskortet.

Lokalplanen omfatter Rosenkildevej 44 og 46, som planlægges til skoleformål. De omkringliggende ejendomme er planlagt til boligformål.

BG mener, at en indretning af Rosenkildevej til undervisning og administration vil medføre en ubeboet ejendom i aften- og nattetimerne, alle weekender og 165 feriedage om året, hvilket de ser som en hindring for det gode naboskab og liv i byen.

BG oplyser, at de omkringliggende ejendomme oplever utryghed i forhold til skolens udadrettede elever på grund af aggressiv adfærd og råben/skrigen.

BG oplyser, at de har fået kendskab til, at det er et ejendomsselskab, som har købt Rosenkildevej 44 og 46. De frygter, at dette selskab vil købe andre ejendomme i området til indretning af heldagsskole/udslusningslejligheder, som de tidligere er blevet oplyst af skolelederen.

BG spørger ind til, hvem der sikrer, at biler ikke holder i tomgang længere end tilladt. Mange biler der stopper/starter/vender giver forurening og støjgener for naboerne.

BG mener, at parkering på nærliggende veje belaster området og giver færre parkeringsmuligheder for beboerne på nærliggende veje.

BG spørger ind til, om der gives mulighed for yderligere udvidelser/opkøb af ejendomme, og om de eksisterende bygninger så føres tilbage til beboelse med salg for øje.

Slagelse Kommune vurderer, at der ikke er tale om en væsentlig påvirkning af miljøet, da der er tale om en mindre udvidelse af eksisterende forhold på lokalt plan.

Skoler ses som en naturlig del af bylivet.

Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte udvidelse af skolen ikke vil påvirke området væsentligt.

En blanding af kommunale og private skoletilbud er en del af samfundet.

I forhold til MV-screeningen er BG uenig i vurderingen af planens indvirkning på to miljøparametre omhandlende menneskers sundhed. BG mener, at en udvidelse af skolen vil påvirke støjniveauet, idet der kommer flere mennesker, flere biler, flere aktiviteter, flere gæster osv. BG mener, at morgen- og eftermiddagskørslen øges i væsentlig grad, hvilket påvirker trafikken på Rosenkildevej, som er en skolevej- og udrykningsvej.

BG synes, at Lindholm Dagskole ligger beboerne i området til last, hvilket de ikke finder rimeligt. BG mener, at Slagelse Kommune har brug for Lindholm Dagskole.

BG mener, at der er tale om en lille skole i en så stor udvikling, at den ikke længere har en passende beliggenhed.

BG synes, at Slagelse Kommune burde overveje, om ikke det bedre kunne betale sig, at kommunen selv drev en sådan skole, og på den måde kunne bruge flere penge på andre områder ("varme hænder", pædagoger mm.).

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Kristine Grue Understrup

Fra: Abdel Hakim Chtioui (ACTO) <acto@BANE.dk>
Sendt: 10. september 2018 13:53
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: Kristine Grue Understrup
Emne: 2018-14109 Slagelse - Høringsbrev om lokalplanforslag 1201 - Lindholm Dagskole

Til Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Tak for jeres høringsbrev af 30.08.18 vedrørende lokalplanforslag 1201, Lindholm Dagskole, Rosenkildevej. Jeres lokalplan tager højde for tilstedeværelsen af jernbanen, herunder støj, og samtidigt er der en lang afstand fra byggefelt til baneskel. Banedanmark har således ingen bemærkninger til ovennævnte forslag til lokalplan.

Med venlig hilsen

Abdel Hakim Chtioui
Arealforvalter, Civ.ing.

Banedanmark
Teknik, Arealer & Forvaltningsmyndighed
Vasbygade 10
2450 København SV
M: +45 2685 1418
acto@bane.dk
www.banedanmark.dk

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

Slagelse, den 3. oktober 2018

Lokalplan 1201

Først af alt, vil jeg anke over invitationen til det orienteringsmøde den 14. september 2018. Den første fodfejl var, at nogle af de implicerede parter ikke var blevet indkaldt. De var lige blevet glemte i skyndingen. Dernæst indkalder man til et orienteringsmøde, uden at foreligge de udefra kommende, at det reelt var et borgermøde, hvor skolelederen og 2 byrådsmedlemmer havde fået mulighed for at forberede sig til et oplæg. Og alle andre kom totalt uforberedte.

For at komme tilbage til det oprindelige ønske med mødet, var at få gennemgået optakt til evt. ny lokalplan.

Lindholm Skole ønsker at udvide skolens område, ved køb af ejendommen Rosenkildevej 44, og indlemme ejendommen i skolens virke. Samtidig ønskes lokalplanen ændret fra at være beliggende i ældre boligområde til OFFENTLIGT FORMÅL. Og det er dette, vi skal prøve at overbevise kommunen om, at det vil være en meget dårlig ide for hele området.

For at få hoved og hale i de mange ting, der skal tages hensyn til, prøver vi at gå ud fra sideopsætningen i oplæg til tidligere til omtalte møde.

De eksisterende forhold kan vi ikke komme uden om.

Der skal i lokalplanen udtrykkeligt stå, at skolen kun må benyttes til dagskole, og ferier skal holdes i henhold til kommunens normale skoleferieperioder. Det skal ikke være sådan, at man pludselig finder ud af at holder dagskurser lørdag/søndag og i ferierne.

Med hensyn til parkering på skolen, der skal der være 0,5 p-plads pr. ansat. Det er skolens hensigt at arbejde frem mod, der bliver 10 lærere og 30 elever. 5 parkeringspladser på skolen, ingen på Rosenkildevej. Hvor skal de resterende biler holde? Der er ikke mulighed hverken på Rolighedsvej eller Grønlandsvej. Og skulle vi være så uheldige at der kom redningskøretøjer, som skulle ned af vejene, så er der ikke plads til disse.

Omtalte 2 veje er adgangsveje til Nymarksskolen, med mange gående og cyklende elever.

Jeg har d.d. lige talt med et busselskab, som kører derud. De har 2 om morgenen, som kommer nogenlunde samtidig og de afhenter børnene på forskellige tidspunkter af dagen. Der ud over kommer der Flex trafik og private biler. Der er 20 børn nu og målet er ca. 30, det kan ikke undgås, at der vil blive mere kørsel på Rosenkildevej.

Af hensyn til støj skal kørebelægning inde på grunden anlægges med fliser, belægningssten eller i yderste nødsfald asfalt.

De unge skal have mulighed for at udfolde sig, derfor er der allerede lavet en stor legeplads bagerst i området, op til Grønnevænget, hvoraf i hvert fald 4 huse er meget berørt af støjen. I den forbindelse skal der ved alt udeareal på grunden opføres støjværn og hæk. Denne hæk skal vedligeholdes af skolen på både ydersiden og indersiden. Det skal det eksisterende hegn også. Der skal som nu fastholdes et boldnet ind til naboerne.

Ligeledes skal der i forbindelse med frikvarterne mindst være 2 lærer, ude til at holde øje med eleverne. Eftersom der er flere af dem, som er meget højtråbende og larmende – mere end det sædvanlige. Og nogle har de også fundet ud af at bruge træbordene til at kigge over hegnet direkte ned i vore haver. Med andre ord skal lærerne holde nøje øje med børnene.

Den eksisterende erhvervsbygning skal renoveres, da den vil skabe mindst mulige gener for alle parter. Alt byggeri skal selvfølgelig følge dansk byggereglement. Bygningen skal for ejers regning renoveres hele vejen rundt. Husk lige at der ind mod Grønlandsvej 5 og måske 7 skal bygges en brandmur, som der tidligere har stået i "vedtægterne". Og ejer skal ligeledes stå for bygningsvedligehold.

En ensidig taghældning mod gårdspladsen vil ikke kunne skade nogen. Vinduer i underetagen ud mod egen grund er selvfølgelig ok.. Der må ikke sættes vinduer i overetagen ind mod andre beboere, kun ind mod dem selv. Resten af taget må godt have ovenlysvinduer.

Vi skal gøre opmærksom på, at dersom der ønskes opsat censorer, må disse ikke genere og blænde de omkring liggende beboere.

En nybygning med 5 meters afstand til skel er klart forkastet fra vor side. Bl.a. vil der ikke være mulighed for at holde øje med eleverne i de skjulte vinkler, som vil fremkomme ved nedlæggelse af den eksisterende bygning. Skulle ejeren vælge at opføre denne bygning, må ingen af vinduerne på 1½ planen vende ud mod andre bygninger end dem, som ligger på grunden.

Ud fra vor betragtning vil området blive ændret til et erhvervsområde, som kan påvirke priser på huse samt den øgede trafik. Vi er også opmærksomme på, at det ikke er samme ejer af grundene, som driver skolen. Det betyder at, hvis lokalplanen ændres, og skolen nedlægges på et tidspunkt, kan grundene benyttes til andre formål, som vi ingen indflydelse har på - derved forringes naboernes miljø og husværdier.

Sluttelig kan man som der står side 16 i lokalplanen:

”Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen”.

Med andre ord har ejeren af grunden fået Carte blanche til faktisk at gøre, som vedkommende synes bedst.

Og endelig vil jeg gøre opmærksom på Advokat [Helge S. Poulsens](#) skrivelse af 9. oktober 2017. Heri har han skrevet:

”Kommuneplanens rammebestemmelser om tæt, lav boligbebyggelse bør fastholdes, og i stedet bør forvaltningen gribe ind for den allerede i dag eksisterende støjforurening fra skolen.”

Alt i alt, er det, som vil blive foretaget, ikke det, som vi købte hus efter.

Dette er skrevet på Grønnævængets bestyrelsesvegne.

Formanden Knud Jensen samt Maja-Lene Mogensen.

Med venlig hilsen

Birgit Haldgaard

Birgit Haldgaard
Grønlandsvej 9D
4200 Slagelse

Kommentarer til forslag til lokalplan 1201

Kommentarer fra:

Anette Norling Jørgensen
Rosenkildevej 48
4200 Slagelse

Indledende bemærkninger

Det undrer mig, at der i denne sag har været en del "fodfejl", som først ved Martin Johansens påvisning accepteres af kommunen som værende fodfejl. Det er ikke acceptabelt, at de berørte parter ikke kan være sikre på at sagen forløber 100 % korrekt.

Jeg oplever at der har været

- Mangelfulde indkaldelser til orienteringer ifm. Lindholm Dagskole
- Mangelfulde orienteringer ifm. Lindholm Dagskole
- Mangelfuld information om, hvem der ejer Lindholm og hvem det reelt er, der har købt Rosenkildevej 44.

Kommentarer til forslag til lokalplan 1201

- 1.1 Området fastlægges til offentlige formål. Det var ikke på det grundlag jeg købte min ejendom, og jeg imødeser faldende huspriser på det grundlag. Det anføres at huspriserne efter kommunens vurdering ikke påvirkes, men jeg mener ikke kommunen egenhændigt kan (eller skal) lave disse vurderinger – det må være en opgave som ligger andetsteds.
- 3.1 Hvem vurderer hvad der er "særlige lejligheder" og hvem har opsyn med dette?
- 5.3 Forslaget medfører en del mere trafik med dertil hørende støjgener bl.a. fra belægning (store sten som ikke påregnes fjernet). Jeg kan allerede nu tydeligt høre kørsel og vendinger i nr. 46. Støjen påvirker mine rekreative "ude-livs-muligheder" på min egen matrikel.
- Samme sten ligger altid og "flyder" på vej/fortov og stenene ender meget ofte på min græsplæne med mulighed for stenslag ifm. græsslåning. Det er meget irriterende at der ikke holdes øje med stenene og at stenene ikke fejes ind på ejerens egen matrikel.
- 5.4 Skal eksisterende belægninger også følge de nye paragraffer?
- 7.1 Byggefeltet kommer til at ligge "klods op af" min matrikel. Byggefeltet er stort og jeg frygter et uskønt udsyn til en massiv bygning.
- Hvem fastsætter antallet af mindre sekundære bygninger?
- Hvis ikke der bygges i byggefeltet kan byggefeltet anvendes til udendørs opholdsarealer – hvilke restriktioner er der på anlæggelse af diverse tænkelige legeplads/aktiviteter, hoppeborge, kælkebakker, klatrestativer/vægge, bålpladser der alle kan give gener i form af gentagne larmende, dunkende lyde, skrig m.v. til følge?
- 7.4- 7.5 Bygningshøjden vil alt andet lige giver mulighed for indkig i min have, og det finder jeg er en væsentlig forringelse af min matrikel med mulig faldende værdi som konsekvens. Skorstene og antenner på ikke fastsat antal meter vil mispryde området.

8.8 Jeg er betænkelig ved evt. lysreflekser fra solceller

9.1 Der etableres hegn i skel. Hvordan sikres jeg (som en af de nærmeste naboer) at der ikke opføres hegn som jeg ikke ønsker?

Alm. gældende regler tilsiger vel at begge parter skal være enige ifm. hegnsætning. Jeg ønsker ikke et massivt hegn, men et grønt levende hegn – hvis ”dødt” hegn skal opsættes, ønsker jeg således at det sker på Lindholm egen grund bag ved grønt levende hegn i skellet. Jeg ønsker ikke at være økonomisk indlagt til etablering af nogen for hegn eller mur.

VIGTIGT: Hvis der opføres hegn eller mur i skel – eller nær ved skel – ønsker jeg bestemmelse i Lokalplanen indsat om at hegnet/muren skal holdes i neutral og/eller naturlig træfarve. Et hvidt hegn/mur vil i den grad skæmme som baggrund for min have, hvis ikke der plantes grønt i selve skellet.

Der er angivet rammer for udseende af bygninger, mindre bygninger – men ikke for hegn.

Det er problematisk og en kilde til bekymring for mig.

9.4 Øgede friarealer medfører øget støjniveau – det mener jeg er uacceptabelt i et område oprindeligt udlagt som boligområde.

11.2 Ophævelse af servitut giver mulighed for anvendelse, der vil medføre en kæmpe forskel for beboere i området idet der sker yderligere og væsentlig udvidelse af brugsgraden.

12.1 Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til mulig ny bygning i det skitserede byggefelt på den omtalte matrikel?

Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til opførelse af ny bygning, der hvor bygning D i dag ligger?

Hvad omhandler de nævnte ”visse forudsætninger” der skal opfyldes?

12.2 Til hvad og på hvilke baggrund kan Byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser? Kan det garanteres at evt. ekspropriationer ikke vil medføre tab for matrikelejerne – hvordan garanteres dette?

Kommentarer til Lokalplanens redegørelse

Afsnittet ”Indhold”

Jeg bemærker at området omtales som et ”boligområde” – det er ifølge boligejerne netop en del af sagens kerne. Med udvidelsen af skolen vil der være ca. 40 personer, der har deres gang på skolen. Det er mange personer koncentreret på et specifikt sted i et boligområde - er dette tal et maksimalt antal... eller?

Hvordan sikres at antallet ikke stiger væsentligt ud over dette antal?

Bygning A og C... vil ikke blive forandret væsentligt... hvad er dette ”væsentligt” og hvem har opsyn med dette?

Lindholm planlægger at istandsætte bygning D – det anser jeg for den bedste løsning hvis tilladelse gives (frem for ny bygning i byggefeltet) – men hvilke bestemmelser er der for placering og størrelse af vinduer og er der taget højde for lysreflekser fra evt. skrå ovenlysvinduer?

Vedr. trafik på skolens område – hvem sikrer at biler ikke holder i tomgang længere end tilladt? Mange biler der stopper/starter/vender giver forurening og støjgener for naboerne. Parkering på nærliggende veje belaster området og giver færre parkeringsmuligheder for beboerne på nærliggende veje.

Vedr. trafik i området – generelt betragtet – området har i forvejen en del trafik. Der vil ske stigning i trafikken med udvidelse af skolen, og især i morgen og eftermiddagstimer vil det kunne give gener for beboere og den øvrige trafik.

Afsnittet ”Sammenfatning af MV-screening for lokalplan 1201 samt kommuneplantillæg nr. 18”

Der nævnes en udvidelse på ca. 650 m².

Gives der med ovennævnte tiltag mulighed for yderligere udvidelser/opkøb af ejendomme? Hvis ovennævnte tiltag gennemføres kan de eksisterende bygninger så føres tilbage til beboelse – og med salg for øje?

Afsnittet ”indvirkning på miljøparametre jf. lovens § 1 stk. 2 og bilag 3”

Menneskers sundhed – påvirkninger: støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys. m.v - der kan forekomme støj fra skolens udearealer i dagtimerne. Den påtænkte udvidelse af skolen vurderes ikke at påvirke støjniveauet væsentligt.

Kommentar: Denne vurdering/påstand er jeg slet ikke enig i. Det må da være indlysende at en udvidelse vil påvirke støjniveauet idet der kommer flere mennesker, flere biler, flere aktiviteter, flere gæster osv.

Trafiksikkerhed - Den påtænkte udvidelse af skolen vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden væsentligt, da adgangsvejen til Lindholm ikke ændres.

Kommentar: morgen- og eftermiddagskørsel øges i væsentlig grad, det påvirker trafikken på Rosenkildevej som jo er en skolevej.

KONKLUSION

Jeg mener, at det er urimeligt at beboerne i området pålægges diverse gener, mulige økonomiske konsekvenser samt bekymringer om hvad ”næste tiltag fra Lindholm bliver”.

Slagelse Kommune har brug for Lindholm, men det er beboerne i området der må bære konsekvenser af en evt. ny lokalplan.

Skolen har en pædagogisk målsætning der tilsiger, at de vil lære eleverne det de har svært ved – bl.a. at skulle kunne omgås andre i lokalsamfundet.

Jeg ser det ikke som de nuværende beboeres ”opgave” at lægge baghave til et pædagogisk tiltag, som vi aldrig har ønsket - og som ikke har rod i de forudsætninger, hvorunder vi har erhvervet vores ejendomme.

Eftersom jeg ligger på et, for Lindholm, attraktivt hjørne kan jeg frygte senere at blive eksproprieret – jeg synes ikke det er rimeligt at jeg på vej ind i min 3. alder skal have disse bekymringer, og slet ikke når jeg har købt min ejendom under helt andre forudsætninger.

De påtænkte tiltag er ikke det, jeg forventer i en kommune med et slogan:
"Slagelse – et godt sted at leve".

Slagelse den 25.10.18

Til:
Slagelse kommune

Marianne Andersen
Grønlandsvej 5
4200 Slagelse

Vedrørende lokalplanforslaget omfattende Rosenkildevej 44 og 46.

Der er stillet forslag til, at den ældre erhvervsbygning, placeret direkte i mit skel, kan istandsættes og anvendes til undervisning, ophold og administration. Alternativt kan bygningen fjernes og ny bebyggelse opføres inden for et byggefelt placeret 5 m fra skel.

Jeg ser det som en problematisk løsning, hvis byggefeltet flyttes 5 m. fra skel og en ny bygning opføres. Ifølge lokalplanen, vil der med denne løsning, blandt andet skulle være lejeplads/opholdssted lige op ad mit skel. Da jeg har allerede, på den korte tid jeg har boet på Grønlandsvej, har oplevet støjgener fra dagskolen, lyden bliver forstærket pga. de tætliggende bygninger, vil det ikke være i min interesse med denne løsning.

Ligeledes ser jeg det som et problem, hvis eksisterende mur i skel rives ned og genopbygges. Dette vil være til gene for mig.

Jeg støtter op omkring løsningen, hvor den eksisterende mur repareres og hvor der etableres de fornødne lyd- og brandisolerende foranstaltninger, der mindsker gener og risiko. Ved denne løsning vil jeg yderligere pointere, at reparation og eventuel ændring af eksisterende mur ikke må overskride den nuværende højde af bygningen. Der tages hensyn til at udførelsen af reparationen/ændringen af eksisterende mur, udføres æstetisk i forhold til helheden af mine bygninger.

Venlig hilsen
Marianne Andersen

Forslag til lokalplan 1201 – Lindholm Dagskole, Rosenkildevej, Slagelse

Hermed vores indsigelse mod **lokalplanforslaget**.

1. Grundlaget for lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser for området
2. Anvendelsen af matriklerne 17g og 17i. Den gennemførte procedure for etablering af Lindholm Dagskole er oprindelig sket i strid med plangrundlaget.
3. Planen har stor indvirkning på flere miljøparametre.

1. Nuværende kommuneplans rammebestemmelser:

Anvendelse af ejendommene til skole- og undervisningsformål er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, **plan 13B1 – Boligområde åben lav**. Vi, og beboere i området handler ejendommene i tillid til, at området vil forblive et åbent lavt boligområde. Dette vil blive ændret med lokalplan 1201, og derfor kommer vi med en indsigelse mod ændringerne. Vi fastholder, at kommuneplanens bestemmelser overholdes og ikke ændres. En inddragelse af Rosenkildevej 44 og udbygning af nr. 46 vil betyde en stor forøget belastning med store gener for naboerne. En belastning fra udeaktiviteter og forøget trafik som følge af det store elev- og lærerantal der åbnes mulighed for.

2. Anvendelse

Siden 1965 har matrikel 17g haft status som **(590) Anden bygning til fritidsformål**. Her har FDF-spejderne haft til huse indtil 2009, hvor Lindholm Dagskole overtager bygningerne. Dette sker uden nabohearing. Og uden ændring af anvendelseskoden **(590)** helt frem til 24.01.2018, hvor anvendelseskoden pludselig ændres til **(421) Folkeskole, privatskole o. lign.** efter indsigelser i en nabohearing.

Der er tale om en væsentlig ændring fra en "spejderhytte" til fritidsområde fra nogle børn med begrænset ophold i eftermiddags- og aftentimerne, til skoleformål for utilpassede børn og unge i op til 18-årsalderen i alle ugens hverdage. Hvor ikke mindst trafikken på vores veje har fået en helt anden belastning, med af- og påstigning af elever og parkering for lærerstaben og konsulenter til skolen.

Med lokalplan 1201 vil denne belastning blive meget forøget og generne herfra vil blive stærkt forværret.

Rosenkildevej er i forvejen meget belastet, med stor trafikrisiko, ikke mindst fra biler der kører alt for stærkt. Der er meget få der respekterer henstillingen om 40 km/t. De udførte bump er helt uden betydning for hastigheden. Disse passeres helt uden gene hvis hastigheden er over 60 km/t!

3. Miljøforhold

Lokalplanen omfatter anlæg til parkering og vendeplads som vil få væsentlig indflydelse på miljøet i området i form af støjgener og bilos fra den stærkt forøgede trafik og støj fra de mange elever lokalplanen åbner mulighed for.

Alle der kommer kørende til Lindholm Dagskole skal ind og parkere/afsætte elever.

Det må forventes at den eksisterende bygning D, indeholder forurenede byggematerialer som asbest i tagbelægningen, forurening af gulve- og vægge efter det nedlagte metal- og jernstøberi samt i jorden i området, som den aflyste deklARATION fra 1998 påviser.

Skal der stå respekt om kommunens planlovgivning og tillid i øvrigt, bør Lindholm Dagskole ikke opnå politisk støtte og vedtagelse af Plan 1201. Skolen bør ophøre sine aktiviteter på denne adresse og henvises til et mere egnet sted i kommunen.

Ud over denne indsigelse, står vi fuldt og helt bag Beboergruppen

Rosenkildevej/grønlandsvej/Lærkevej/Rolighedsvejs svar på Lokalplan 1201, som vi har underskrevet.

Med venlig hilsen

Ulla og Ebbe Feldthus, Grønlandsvej 2A

ebbe.feldthus@mail.dk

Svar på lokalplan 1201, Lindholm Dagskole, Rosenkildevej, Slagelse.

Svar fra:

Beboergruppen Rosenkildevej/Grønlandsvej/Snebærvej/Lærkevej/Rolighedsvej

Indledende bemærkninger

Det undrer os, at

- der i denne sag har været en del "fodfejl" og det er ikke acceptabelt, at vi ikke kan være sikre på, at sagen forløber 100% korrekt
- vi bliver bedt om at svare på lokalplan, uden at have set en tegning på den nye bygning samtidig med at oplysninger om, hvad nr. 44 skal anvendes til, ændres i forløbet og fortsat er uklare
- kommunens slogan "Slagelse – et godt sted at leve" kan være et udtryk for demokrati, når en persons ønsker sættes op mod en hel gruppe med modsat interesse

Vi oplever, at der har været

- mangelfulde indkaldelser til et Orienteringsmøde den 14. september 2018 (som i øvrigt viste sig at være et Borgermøde) – hvor nogle blev indkaldt med 14 dages varsel i e-Boks og andre blev indkaldt telefonisk med 3 dages varsel og derfor ikke havde mulighed for at deltage
- mangelfulde og uklare orienteringer om hvad der skal ske – hvad skal der foregå i nr. 44 (administration eller undervisning) – vi får skiftende oplysninger og pludselig bliver vi også oplyst om, at der skal bygges en ny bygning (bliver først nævnt den 14. september 2018 og ikke i den indledende fase)
- misvisende information om, hvem der reelt har købt Rosenkildevej 44 – i anmodning om opstart af ny lokalplan i sagsnr. 330-2018-16344 er det anført, at Lindholm Dagskole ønsker at købe Rosenkildevej 44, ligesom det i den forudgående høring er anført, at Lindholm Dagskole har købt Rosenkildevej 44, selvom det reelt er Lindholm Ejendomme 2009 ApS der er køber
- mangelfuld sagsbehandling i Plan og Udvikling i opstartsfasen – det fremgår af materialet, at der ikke er taget højde for sagens historik i forhold til oplysninger fra 2009, hvor det fremgår af weblager.dk, at området er særligt støjfølsomt på grund af togbanen og

trafikken på Rosenkildevej og at det ikke var let for Gert Holm Lindberg at få tilladelse til at etablere Lindholm Dagskole på Rosenkildevej 46. Hertil kommer, at der siden 2009 er kommet væsentlig flere biler på vejene og at DSB ikke har fået nye og støjsvage toge, men fortsat kører med de samme toge, som er blevet 9 år ældre. Begge disse forhold betyder, at der er kommet endnu mere støj fra disse støjkluder, frem til dato.

Kommentarer til forslag til lokalplan 1201

- 1.1 Det var ikke på det grundlag vi købte vores ejendomme og vi frygter faldende huspriser på det grundlag. Det anføres, at huspriserne efter kommunens vurdering ikke påvirkes, men dette skøn giver stor usikkerhed for os beboere. Derfor kræver vi, at kommunen får udarbejdet en professionel områdeanalyse for at afklare denne usikkerhed.

Det er urimeligt, at beboerne i området påføres mulige økonomiske konsekvenser. Er kommunen villig til at kompensere for dette?

- 3.1 Hvis skolen skal benyttes uden for normal skoletid og i ferier/weekender/helligdage, skal der være regler for, at det kun er i undervisningsøjemed, et minimum aftalt antal gange pr. år og at der er opsyn af voksne ved sådanne arrangementer.

- 5.1. Når samtlige elever, lærere og andet personale samt diverse konsulenter skal benytte samme adgangsvej, vil det medføre rent trafikkaos på Rosenkildevej, når forældre/taxaer/busser og personale skal foretage afsætning/opsamling/parkering – også selvom der etableres vendeplads på skolen – ikke mindst da det er en meget smal indkørsel, hvor to biler kun vanskeligt og med meget lav hastighed kan passere hinanden, som den er nu.

For at øge trafikikkerheden for skolens elever, som kommer gående eller på cykel, bør der i indkørslen etableres gangsti i indkørselens ene side, hvilket vil medføre at to biler ikke kan passere hinanden.

Rosenkildevej er en udrykningsvej.

Der er standsning og parkering forbudt på Rosenkildevej.

Rosenkildevej og Grønlandsvej benyttes i forvejen af skolebørn til Nymarkskolen og derfor kræver vi, at Rådet for Sikker Trafik og Politiet tages med på råd i forhold børnenes sikkerhed på deres skolevej.

For at sikre en hurtig og fornuftig afvikling af trafikken til/fra skolen og den øvrige trafik på Rosenkildevej, kræver vi, at der etableres en tosporet ind-/udkørsel og at der bliver etableret en gang-/cykelsti til de bløde trafikanter, helt som på andre skoler i kommunen og at alle love og regler følges.

Det er ikke muligt at male "hajtænder" på den nuværende belægning i forbindelse med udkørsel fra skolens område.

- 5.2. Den nuværende belægning kan ikke forsynes med påmalede afmærkninger af gang- og cykelsti og er ikke tilgængelig for dårligt gående eller handicappede.

5.3 Det vil medføre meget mere trafik på skolens område og dertil hørende støjgener, ikke mindst på grund af den nuværende belægning (store sten) og vi ser det som en umulighed at så mange biler/taxaer/busser skal kunne komme rundt på så lidt plads eller tage uforholdsmæssig meget lang tid, hvilket vil forstærke støjgenerne, som påvirker de rekreative "ude-livs-muligheder" på de omkringliggende ejendomme. Derfor kræver vi dokumentation for, at det indtegnede område til vende- og parkeringsplads, kan klare belastningen i praksis.

Konsekvensen af, at meget trafik skal afvikles på meget lidt plads er, at hele processen tager forholdsmæssig længere tid. Dette påvirker miljøet i meget høj grad, da der ufrivilligt vil blive tale om mange ekstra "tomgangsminutter" fra alle køretøjerne.

Desuden bliver det farligt for børnene at bevæge sig rundt på skolens område, da de ikke kan undgå, at skulle krydse parkerings- og vendeplads for at komme til undervisning i bygning B, C, D eller pavillonen eller skal lege på legepladsen.

Når henses til, at det er børn med udfordringer af forskellig karakter, må det påregnes, at lige netop disse børn, har vanskeligere ved at overskue biler som enten parkerer, bakker, skal hurtigt afsted en travl morgen eller blot sætter elever af og kører igen og derfor må det kræves, at der udarbejdes en plan for trafiksikkerhed på skolens parkerings- og vendeplads.

5.4 Vi kræver, at alle – både gamle og nye – veje og parkeringsarealer befæstes med fliser, belægningssten eller asfalt. Her bør vælges den mest støjsvage løsning. Det er desuden vigtigt, at det sikres at overfladevand fra belægningsområdet, bliver på skolens område.

7.1 Den 22. februar 1999 godkendte amtsrådet en iværksættelse af afværgeforanstaltninger på Rosenkildevej 46 og Grønlandsvej 9. Der blev i alt afgravet og bortkørt ca. 1700 t forurennet jord med tungmetaller, fra det tidligere jernstøberi på ejendommen. Forureningen blev fundet i de øverste 40-70 cm jord.

I forbindelse med en nedrivning eller renovering af bygning D på nuværende tidspunkt, er der jo ikke afgravet under bygningen, hvor selve støberiet har haft produktion og der må kunne påregnes en betydelig forurening. Hvis forureningen ligger i ca. 50 cm dybde, vil der skulle køres ca. 260 t forurennet jord væk.

Beregning: $350\text{m}^2/2 = 175\text{m}^2$ massefylde for jord ca. 1,5 ton pr $\text{m}^2 = 175\text{m}^2$ gange 1,5t = 262,5 ton jord.

Deklaration.

I medfør af affaldsdepotloven. Jf. lovbekendtgørelse nr.939 af 27 oktober 1996, §§1 og 4, er den del af ejendommen. Hvor der er forurennet, registreret som affaldsdepot med nummeret 333-355.

Efter lovens § 18 må et areal, der er registreret som affaldsdepot ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre arealet frigives til det pågældende formål. Ved ændret anvendelse forstås jordarbejder, terrænregulering, nyt byggeri, ændring af anvendelsen af eksisterende byggeri m.m.

Der må i dette tilfælde med skolebørn tages ekstra hensyn og laves jordprøver i forbindelse med nedrivning/nyt byggeri.

Ved en renovering af bygning D må den ikke bygges højere i skel eller isættes vinduer imod skel, og skal følge reglerne om nyt byggeri, og ikke bygges ind over matriklen på Rosenkildevej 44, da de så ikke vil kunne adskilles på et senere tidspunkt ved et eventuelt salg.

Der skal laves effektiv støjdemning imod haverne på Grønlandsvej og Rosenkildevej.

Det angivne byggefelt i lokalplanen er placeret på matriklen på Rosenkildevej 44 og den løsning ønsker vi ikke, da en ny bygning med den placering i 1 ½ plan vil give store indsigtsgener i haverne på Rosenkildevej 42 og 48 samt på Grønlandsvej 1, 3, 5, 7, og 9 (med 12 lejemål) og til rækkehusene bagerst på grunden.

Vi kræver, at Rosenkildevej 44 og Rosenkildevej 46 forbliver to selvstændige matrikler, så de kan sælges hver for sig og ikke bliver bundet sammen af nyt byggeri og derfor anser vi renovering af bygning D som den eneste mulighed. I den forbindelse går vi ud fra, at tegninger kommer i almindelig nabohøring.

- 9.1 Lindholm Dagskole har ikke tidligere ønsket at lave støjreducerende tiltag af egen vilje, efter flere forsøg på dialog fra diverse beboere i området.

Derfor kræver vi følgende tiltag for at bibeholde området, som et attraktivt boligområde:

Fuldmuret væg i 200 cm højde hele vejen rundt om skolen, som pudses og opføres på skolens matrikel i en sådan afstand til skel, at der kan plantes hæk eller lignende i skel, så muren bliver skjult i nabohaverne. Mur og beplantning bekostes og vedligeholdes af Lindholm Dagskole.

- 9.3. Udformningen skal gælde for samtlige bygninger.

- 9.4 Øgede friarealer medfører øget støjniveau, hvilket er uacceptabelt i et område oprindeligt udlagt som boligområde og jfr. historik fra 2009 om støjfølsomt område, se ovenfor.

Hvilke restriktioner er der på anlæggelse af diverse tænkelige legeplads/aktiviteter, hoppeborge, kælkebakker, klatrestativer/vægge og bålpladser, der alle kan give gener i form af gentagne larmende, dunkende lyde, skrig m.v.?

- 11.2 Hvilken betydning får det, at servitutten ophæves?

Hvis ikke bygning D bliver renoveret, må det kræves, at bygningen som minimum bliver repareret som anført i servitutten, da bygningen er behæftet med nedstyrtningsfare, har asbesttag og mangler en brandmur, som aldrig er blevet etableret, trods tidligere pålæg herom.

12.1 Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til mulig ny bygning i det skitserede byggefelt på den omtalte matrikel?

Er der inden planlovsforslaget givet byggetilladelse til opførelse af ny bygning, der hvor bygning D i dag ligger?

Hvad omhandler de nævnte "visse forudsætninger" der skal opfyldes?

12.2 Til hvad og på hvilken baggrund kan Byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser?

Kan det garanteres, at eventuelle ekspropriationer ikke vil medføre tab for matrikelejerne – hvordan garanteres dette?

Emner, som ikke er medtaget i Lokalplanen og vores kommentarer

Udvidelse af skolen og maksimum elevantal på 30 stk.

Lokalplanforslaget er meget uklar i bestemmelserne for, hvor meget ejendommen kan udnyttes.

Fuld udnyttelse jf. lokalplan 1201:

Ca. 2500 m² grund med en bebyggelsesprocent på 30 giver mulighed for at ejendommen kan udbygges til ca. 750 m² i grundplan og i 1½ plan svarer det til ca. 1200 m² etageareal, som kan omregnes til 113 elever og 38 ansatte.

Dette kræver måske en dispensation? Lokalplanen bør sikre, at dette ikke kan finde sted.

Forholdet omkring den eksisterende fabriksbygning på 330 m², som er uegnet til ophold for skolebørn jf. forhold nævnt i indsigelsen ovenfor, er uklar. Udnyttes denne bygning optimalt kan den rumme 330 m² i grundplan og ca. 65% i 1½ plan, i alt ca. 550 m² etageareal, tillagt A + B + C = 900 m² etageareal.

Alternativt hertil (se side 17 i lokalplan 1201):

200 m² ny bygning i 1½ plan = 330 m² etageareal, tillagt nr. 44 og 46 = 680 m² etageareal.

Følgende scenarier kan opstilles:

(A+C) ca. 212 m² etageareal, 20 elever og 6 ansatte. Som i dag med 3 p-pl. + 1 bus.

(A+B+C) ca. 350 m² etageareal, 30 elever og 10 ansatte. Min. 5 p-pl. + busser.

(A+B+C+ (D+tagetage)) ca. 900 m², 85 elever og 28 ansatte. Min. 14 p-pl. + busser.

(A+B+C+(nybygning+tagetage)) ca. 680 m², 64 elever og 21 ansatte. Min. 11 p-pl. + busser.

Hvad kan vi forvente?

Vi kræver derfor angivelse af et maksimum af elevantal til 30 stk., som er nævnt i skolens ansøgning, da en voldsom stigning i elevantallet er af helt afgørende betydning for området.

Naboskab

Rosenkildevej 44 indgik i det naturlige naboskab i et villaområde med social kontakt og nabo hjælp i perioder, hvor der er behov herfor.

Indretning til undervisning og administration jf. lokalplan 1201 vil medføre en "ubeboet" ejendom i aften- og nattetimer, alle weekender og 165 feriedage om året.

Man har i medierne jævnligt set udtalelser fra Byrådet om, at man lige præcis ønsker "liv i byen" og netop ikke ønsker bygninger, som står ubenyttede hen om aftenen og i ferier (165 dage om året).

Utryghed

De omkringliggende ejendomme oplever utryghed i forhold til skolens udadreagerende elever på grund af aggressiv adfærd og råben/skrigen.

Heldagsskole/udslusningslejligheder

Efter vi har fået kendskab til, at det er et ejendomsselskab som har købt Rosenkildevej 44 og 46, er vores frygt også stor i forhold til, at dette selskab vil købe andre ejendomme i området og dér indrette heldagsskole/udslusningslejligheder, som tidligere oplyst af skoleleder Geert Holm Lindberg.

Trafik på skolens område

Hvem sikrer at biler ikke holder i tomgang længere end tilladt? Mange biler der stopper/starter/vender giver forurening og støjgener for naboerne. Parkering på nærliggende veje belaster området og giver færre parkeringsmuligheder for beboerne på nærliggende veje.

Trafik i området

Området har - generelt betragtet - i forvejen en del trafik. Der vil ske stigning i trafikken med udvidelse af skolen, og især i morgen og eftermiddagstimer vil det give gener for beboere og den øvrige trafik.

Yderligere udvidelse

Gives der med ovennævnte tiltag mulighed for yderligere udvidelser/opkøb af ejendomme? Hvis ovennævnte tiltag gennemføres, kan de eksisterende bygninger så føres tilbage til beboelse – og med salg for øje?

Menneskers sundhed – påvirkninger: støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys. m.v - der kan forekomme støj fra skolens udearealer i dagtimerne. Den påtænkte udvidelse af skolen vurderes ikke at påvirke støjniveauet væsentligt.

Kommentar: Denne vurdering/påstand er vi slet ikke enige i. Det må da være indlysende at en udvidelse vil påvirke støjniveauet, idet der kommer flere mennesker, flere biler, flere aktiviteter, flere gæster osv.

Trafiksikkerhed

Den påtænkte udvidelse af skolen vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden væsentligt, da adgangsvejen til Lindholm ikke ændres.

Kommentar: Morgen- og eftermiddagskørsel øges i væsentlig grad og det påvirker trafikken på Rosenkildevej, som jo er en skole- og udrykningsvej.

KONKLUSION

Vi mener, at det er urimeligt at beboerne i området pålægges diverse gener, mulige økonomiske konsekvenser samt bekymringer om hvad "næste tiltag fra Lindholm bliver".

Slagelse Kommune har brug for Lindholm Dagskole, men det er beboerne i området der må bære konsekvenserne af en eventuel ny lokalplan.

Skolen har en pædagogisk målsætning der tilsiger, at den vil lære eleverne det de har svært ved – bl.a. at skulle kunne omgås andre mennesker i lokalsamfundet, men vi ser det ikke som vores "opgave" at lægge baghave til et pædagogisk tiltag, som vi aldrig har ønsket - og som ikke har rod i de forudsætninger, hvorunder vi har erhvervet vores ejendomme.

For de ejendomme som ligger tættest på Lindholm Dagskole, er der frygt for at blive eksproprieret – og det er bestemt ikke rimeligt, når ejendommene er købt under helt andre forudsætninger.


Overordnet set er det en lille skole som er i en udvikling i en sådan grad, at den ikke længere har en passende beliggenhed og Slagelse Kommune burde også overveje, om ikke det bedre kunne betale sig, at kommunen selv drev en sådan skole og på den måde kunne bruge flere penge på andre områder ("varme hænder", pædagoger m.m.)

De påtænkte tiltag er ikke det, som vi forventer i en kommune med et slogan:

"Slagelse – et godt sted at leve".

Underskrevet af:

Søren Mikkelsen, Rosenkildevej 27, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 

Søren Munch Olsen, Rosekildevej 40, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 

Martin Johansen, Rosenkildevej 42, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 

Anette Norling Jørgensen, Rosenkildevej 48, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018

ANO

Kim og Mia Vinther Jørgensen, Rosenkildevej 54, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018

[Signature]

Gitte Øelund, Rosenkildevej 68, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018

Gitte Øelund

Dorthe og Søren Johansen, Rosenkildevej 72, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018

Dorthe Johansen

Louise Vandsøe Andersen og Rasmus Sandberg, Grønlandsvej 1, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018

Louise Andersen

Ebbe Feldthus, Grønlandsvej 2A, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018

Ebbe Feldthus

Ese og Nuri Ceylan, Grønlandsvej 2B, 4200 Slagelse: **Se vedlagte bilag**

Nana Klausen og Mathias Brøgger, Grønlandsvej 3, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018

Nana Klausen

Jonas Berner, Grønlandsvej 4, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018

Jonas Berner

Dina og John Jørgensen Grønlandsvej 10
23/10-2018 J. Jørgensen

Marianne Andersen, Grønlandsvej 5, 4200 Slagelse:

Dato: .10.2018 _____

Jacob Konstmann Thomsen, Grønlandsvej 6, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 

JANNIE ØEHL ANDERSEN

~~Christian Emil Larsen~~, Grønlandsvej 7, 4200 Slagelse:

SE VEDLAGTE BILAG

~~Dato: .10.2018 _____~~

~~Hanne og Michael Konyher~~, Grønlandsvej 8, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 Michael Konyher

Bent Adolf, Grønlandsvej 13, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 Bent Adolf

~~Tina og Leif Hansen~~, Grønlandsvej 16, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018 Leif Hansen

Martin og Pernille Yde Keinicke, Grønlandsvej 20, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018 

Tina og Peter Haldgaard, Grønlandsvej 33, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018 Tina Haldgaard

Britt Andersen, Grønlandsvej 40, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018 

Rosenkildevej 38 4200 Slagelse MARIA JØRGENSEN & JESPER P. HEIDELBACH

dato. 24.10.2018

Jesper Heidelberg / Maria Jørgensen

Arne Harting og Helle Tina Thomsen, Snebærvej 12, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 Arne Harting

Jane Petersen, Rolighedsvej 5, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018 Jane Petersen

Lisbeth Fahrendorff, Rolighedsvej 17, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 L.F.H.

Steen Halling, Lærkevej 14, 4200 Slagelse:

Dato: 24.10.2018 Steen Halling

Frithjof Jakobsen, Lærkevej 26, 4200 Slagelse:

Dato: 23.10.2018 Frithjof Jakobsen

Slagelse den 11/10 2018

Vi, Ese og Nuri Ceylan, støtter fuldt op omkring vores naboers skrivelse til Slagelse Kommune vedrørende Lindholm Dagskole og lokalplan 1201.

Med Venlig Hilsen

Ese Ceylan



Nuri Ceylan



Grønlandsvej 2.B

4200 Slagelse

Mailadresse: Ese: esece@slagelse.dk

" : Nuri: nuricey@hotmail.com

Mobil: Ese: 60 51 15 31

" : Nuri: 22 53 95 34

Jannie Pehl Andersen

Grønlandsvej 7, 4200 Slagelse

Jeg skriver hermed under på indsigelser
mod udvidelse af Lindholm Dagskole