

Ole Frimann

Fra: hugoschmidt@jubii.dk
Sendt: 21. maj 2017 10:23
Til: Teknik og Miljø
Cc: olfr@slagelse.dk
Emne: Byggesag Rugvænget 8-10
Vedhæftede filer: IMG_1301.JPG; IMG_1304.JPG

Hej

Vi og vores naboer har fremsendt indsigelse mod det påtænkte byggeri.

Vi vil gerne høre, hvor sagen står. Har i en indstilling klar eller kan i tilkendegive i hvilken retning denne går?

Vi har fået oplyst, at dagsorden, indstilling og sagsfremstilling offentliggøres onsdag den 31/5 og sagen behandles tirsdag efter pinse. Går indstillingen os imod, er det meget sent for os at foretage yderligere tiltag.

Hvis der er indgået en ny tegning, eller der er korrespondance eller lignende med bygherren vil vi gerne have en kopi.

Er der lavet et notat eller lignende angående vores henvendelse og er der notat fra andre afdelinger vil vi også gerne have en kopi.

I fredags var der meget støj fra en kølebil. Jeg kørte derover og tog et foto. Da støjen fortsatte i over en time kørte jeg derover igen og tog et foto. Der stod en kølebil i slusen med tændt kølemaskine. se vedhæftede filer.

mvh Else-Marie og Hugo Schmidt

--

Sendt fra min Jubii Mail

Jubii Mail har eksisteret i 20 år og er en af Danmarks største mail-udbydere med langt over 100.000 brugere. Jubii Mail er et 100% dansk produkt med både support og hosting i Danmark. Vi sætter en ære i at levere en personlig kvalitets-mail til både private og foreninger - og med knap 150 domænenavne tør vi godt love, at vi også har en personlig email-adresse til dig. [Klik her - opret Jubii Mail.](#)

Ole Frimann

Fra: hugoschmidt@jubii.dk
Sendt: 8. maj 2017 11:30
Til: Teknik og Miljø
Cc: Ole Frimann
Emne: Byggesag Rugvænget 8-10
Vedhæftede filer: Rugvænget 2.doc; Bilagsliste.doc

Hej

Vedhæftede filer er indsigelse for ejerne af Havretoften 23, 25 og 27.

Der kommer 2 yderligere mail med en række fotografier. Er der problemer med at åbne dem, så ring 61787091.

Bekræft lige at lige, at i har modtaget 3 mail.

mvh Hugo Schmidt

--

Sendt fra min Jubii Mail

Jubii Mail har eksisteret i 20 år og er en af Danmarks største mail-udbydere med langt over 100.000 brugere. Jubii Mail er et 100% dansk produkt med både support og hosting i Danmark. Vi sætter en ære i at levere en personlig kvalitets-mail til både private og foreninger - og med knap 150 domænenavne tør vi godt love, at vi også har en personlig email-adresse til dig. [Klik her - opret Jubii Mail.](#)

Bilagsliste:

Bilag 1

Fotos der viser vejen op til villaen før og efter afgravningen af haven.

Bilag 2

Enkelte af mange fotos, der viser parkering, aflæsning m.v. af de store lastbiler.

Kølebiler m.v skal nu bakke langs med det nye frysehus kun 2½ til 5 m fra skel til dyrlægen og kort til skel til Havretoften. Der skal tillige være plads til 4 parkerede biler imellem sluse og skel til dyrlæge (0 - 2½ meter)

Bilag 3

Vejen langs fabrikken og op til fabrikkens bagside og til brug for redningskøretøjer. Der er indtegnet plads til parkering af 15 biler.

Bilag 4

Enkelte fotos blandt mange, som viser overfyldte og åbne affaldscontainere, samt opstabling af et betydelig antal kødkasser m.v. Når kødet ikke kan læsses via sluserne, hentes kødet i kødkasser i lagerrummet med palleløftere og køres hen til de på Rugvænget parkerede kølebiler.

Slagelse kommune har i brev af 21/2 2017 fremsendt en principiel ansøgning fra ejerne af Rugvænget 8-10 om tilladelse til at opføre 2 tilbygninger på ejendommen. Der er tale om et frostrum og ekspedition på 534 m² og et kølerum på 67 m². Bygningen er 8,5 m høj og måler 20 x 25 m². Efterfølgende er der lavet en ny tegning, hvor frostrum og ekspedition er på 485 m² og kølerum på 60m². Bygningen er fortsat 8,5 m høj og måler 22,5 m x 20 m.

Sagen er sendt til høring hos 3 ejendomme på Havretoften og en naboparcel (dyrlæge).

Vi 3 familier på Havretoften kan under ingen omstændigheder acceptere det ansøgte.

Havretoften er et rent boligområde og blev udstykket omkring 1965. På daværende tidspunkt var vestsiden (senere Rugvænget) en stor ubebygget grund, hvor der efterfølgende i flere år var kornmark. Vi købte Havretoften 23 i 1971 og fik oplyst, at vestsiden skulle udstykkes til blandet bolig og lav lettere ikke støjende erhverv. Ved samtale med andre beboere, som købte i 1965, fik de samme besked.

Kommunen beplantede et 10 m bredt bælte op til den daværende kornmark.

Omkring 1972/74 sker der så udstykning af arealet vest for os. Grundene var af variabel størrelse, men de købere af grunde, der lægger tættest op til Havretoften har opført ejendomme, som passer til enten lettere erhverv eller lettere erhverv og bolig. Efter hvad vi ved solgte kommunen læbæltet til halv pris.

Slagtermester Svend Christensen købte 2 grunde. Rugvænget 10 som ligger op til vores grund på Havretoften (2658 m²) og Rugvænget 8, som ligger længere inde i området (3100 m²) og grunden støder ikke op til Havretoften.

Der indsendes ansøgning om byggetilladelse. På Rugvænget 8 skal opføres et slagteri og kontorbygning på 580 m². På Rugvænget 10 skal opføres et parcelhus på ca 240 m² med lidt kælder og en carport m.v.

Villaen er placeret midt på grunden med 2,5 m til læbæltet og med behørig afstand til fabrikken, hvilket er meget naturligt, da ejeren skulle bo den efter datidens forhold store villa. Der er have til begge sider af villaen og indkørsel til villaens carport sker fra det lille vejstykke fra Rugvænget. Haven ind mod os på Havretoften 23 havde sædvanlig beplantning med græsplæne og frugttræer og randbeplantning både mod fabrik og mod læbæltet.

Der er den 13/2 1974 tinglyst en servitut særskilt på parcelhusgrunden (er fortsat gældende). Der må opføres en lager og opskæringsvirksomhed for kød samt bolig for en i virksomheden ansat person. Et frysehus med sluser og en villa med et større antal beboere er næppe i overensstemmelse med servitutten.

Ved skrivelse af 25/6-75 fra byggesagsafdelingen, oplyses det, at der skal foretages en matrikulær sammenlægning af de 2 grunde, idet Deres bolig stedse skal høre sammen med Deres virksomhed i overensstemmelse med byplanvedtægten for det blandede bolig og erhvervsområde". Det må antages, at kommunen ikke ville have en selvstændig beboelse liggende i området.

I 1994 sælger Slagelse Kødgrøst ApS under konkurs ejendommen til Anker Frederiksen, som i 2012 videresælger til Rugvænget 8-10 ApS.

Frem til 2012 eller i knap 40 år har villaens have været som tidligere, mens fabrikken på dens oprindelige matrikel udvidet til ca 1200 m².

En gang i 2013 var der pludselig aktivitet i villaens have. Der var gravemaskiner som gravede jorden væk, så grunden var i plan med fabrikkens jordareal. Alle planter og træer blev fjernet og fliserne op til carporten blev ligeledes fjernet. Der blev så lavet en grusvej op til villaens carport. Se bilag 1

Vi fik oplyst, at der skulle bygges en hal i forbindelse med fabrikken og den skulle have samme højde som fabrikken. Der skulle være asfalt på den tidligere have og området skulle bruges til parkering m.v. Vi foretog os intet, da vi ikke mente, det ville genere os og på daværende tidspunkt kendte vi ikke noget til planlov og servitutter m.v.

Det er på havearealet man nu vil bygge den omtalte bygning med en højde på hele 8,5 m. Denne højde svarer til en tre etagers bygning, men tilsyneladende skal der kun være en etage, idet der kun regnes med 485 m² etageareal. Det kan undre, at rumfanget på cirka 4.000m³ ikke har betydning for bebyggelsesprocenten. Der var regler for rumfang ved fabrikkens opførelse og også senere.

Hvis køberne af grundene i 1965 havde vidst, at man kunne risikere en 8,5 m høj bygning i baghaven var der næppe blevet solgt en eneste grund. Problemet er sikkert, at der hverken ved udstykningen af Rugvænget eller senere er lavet lokalplan eller lignende for området..

Det skal bemærkes, at Havretoften blev bygget længe før udstykningen på Rugvænget.

Efter skrivelse af 21/2-2017 skal ansøgningen behandles ud fra en helhedsvurdering omtalt i BR 15. Der lægges blandt andet vægt på, om bebyggelsen svarer til det sædvanlige for området.

Området anvendes til erhverv, såsom lettere industri, lager og værksted og enkelte boliger. I området kan der normalt ikke tillades virksomheder omfattet af miljøstyrelsens liste. Opskæringsvirksomheder er omfattet af denne liste.

Ved skrivelse af 25/9-1980 fra byggesagsafdelingen er der i forbindelse med en udvidelse anført, at virksomheden er placeret i område E6, hvor der normalt ikke tillades virksomheder, der er opført på miljøstyrelsens liste. Der er forespurgt til produktionen og det oplyses, at den daglige produktion efter tilbygningen vil stige fra 8.000 - 10.000 kg til 12.000 -14.000 kg. Efter udvidelsen var erhvervsarealet omkring 1000 m². Der er næppe tvivl om, at produktionen i dag er langt højere.

I den seneste rammeplan for Sydbyen står der i punkt 1.4, hvordan virksomheder skal placeres i forhold til afstand til boligområder. Levnedsmiddelvirksomheder hører hjemme i klasse 4, hvor afstanden til boligområder er helt oppe på 100 m. Klasse 3 virksomheder skal have en afstand på 50 m. Miljøstyrelsen håndbog placerer virksomheder med natarbejde i klasse 4. Slagterier/røgerier hører hjemme i klasse 7. Dog ændres dette til klasse 4 hvis der ikke er lugtgener og der ikke transporteres levende dyr.

Når man ved nye områder skal placere en virksomhed med så stor afstand til boligområder, er det vel kun rimeligt, at man anlægger samme synspunkt, når man som her vil udvide ganske væsentligt og placere den støjende del af virksomheden blot cirka 10 m til naboskel.

I rammerne for Sydbyen 2001-2012 står der under område 4 E1 (Rugvænget), at bygningerne skal placeres så genevirkninger undgås. I område 4.D1 (Idagårdsvej) er oplyst, at virksomheder, der IKKE er på miljøstyrelsen liste skal placeres mindst 20 m fra skel til boligerne i Amerikakvarteret.

Spørgsmålet er også, om man kan kalde virksomheden lettere industri. Oprindeligt var fabrikken på 580 m² og efter en udvidelse i 1980 konstateres det ved brev af 25//9 80, at virksomheden er på miljøstyrelsens liste. Anker Frederiksen overtager virksomheden i 1994, hvor der cirka 1000 m² erhverv.

I 2012 køber Rugænget 8-10 ApS ejendommen. Bygningerne udlejes til et datterselskab Danish Porkmeat ApS, som er producerende virksomhed. Efter selskabets hjemmeside er der en omfattende produktliste med alle slags udskæringer fra svin, herunder også indmad og røgerivarer og vacumpakkede varer.

På købstidspunktet er der cirka 1200 m² erhverv. Der udvides i 2013/2014 til 1612 m².

Det må formodes, at udvidelsen har medført en større produktion og der er også øget trafik og vi konstaterede mere støj.

Den nu ansøgte udvidelse vil vel også føre til mere produktion og støj.

Bebyggelsesprocenten holder sig under de 50% , men det skyldes alene, at læbæltet på 1323 m tæller med i grundarealet.

Ser man på tegningen kan det konstateres, at alt er udnyttet bortset fra den lille have ved parcelhuset.

Det påtænkte frysehus bliver en klods på en højde af 8,5m og bygningen passer ikke ind i det øvrige område. Der er ingen bygninger i randområdet til Havretoften der tilnærmelsesvis har denne højde.

Den høje bygning med sluser, skal bygges lige op til læbæltet eller cirka 10 m fra skel. Det giver sig selv at der bliver mere støj og lugtgener, hvortil kommer at bygningen tager lys og sol.

Støjen vil stige markant, idet frysehuset skal indeholde 2 sluser. Der kommer så kølebiler få meter fra vores huse. Tilsyneladende nedlægger man de sluser, der ligger i de gamle driftsbygninger. I hvert fald er der indtegnet parkeringspladser ved sluserne.

Allerede i dag er der betydelig støj fra kølebiler, ved af og pålæsning af kødkasser, ved kørsel med palleøftere, ved spuling af kødkasser, høje bump o.s.v. Det er væsentligt at bemærke, at støjgenerne nu kommer tættere på vore huse.

Selskabet ønsker at erhverve kommunens vej. Hvis dette godkendes vil der opstå nogle problemer.

Adgangen til villaen bliver spærret. Der kan ikke køre biler op til huset og der bliver kun en lille gangsti. Efter tinglyst dokument må villaen kun bebos af en person ansat i virksomheden. Efter vejviseren bor der 13 personer i villaen alle med forskellige polske navne og en person bor på fabrikken. Efter sigende er der indrettet 4 værelser i stuen og nogle i kælderen.

Det er oplyst, at medarbejderne skal parkere på fabriksarealet.

For øjeblikket er der ikke brug for parkering til de udenlandske medarbejdere. Men ændrede lønforhold i Polen eller ændring af gunstige skatteforhold for udenlandsk arbejdskraft vil kunne betyde, at der skal ansættes arbejdskraft, som ikke bor i parcelhuset. Derfor kan der senere blive behov for parkeringsmuligheder.

Når man i dag forlanger, at der skal være parkeringspladser ved almindelige villaer forekommer det ikke rimeligt, at nedlægge pladser og adgang til villaen.

Salg af vejen betyder også, at redningsbiler til brand mv, ikke kan komme frem til villaen. Man kan ikke komme bag om fabrikken på grund af afstanden på vejen i hjørnet og man kan kun køre frem til det nyopførte kølehus i mindre biler, hvorfra der så er en gangsti hen til villaen.

Reglen om vejadgang til villaer gælder ikke for villaer til beboelse, men er gældende for boliger til erhverv. Villaen er efter brugen en erhvervsejendom. Dette gælder uanset om medarbejderne betaler husleje til ejerne eller der skattemæssigt er der tale om "fri bolig".

Salget af vejen og opførelse af frysehuset vil også give trafikale problemer, idet de store lastbiler skal til at køre på Rugvænget i den nordlige ende og rundt om et skarpt sving for at køre ned af rugvænget ved fabrikken for dernæst at bakke ind i slusen. Se bilag 2.

I de først indsendte tegninger 7 parkeringspladser bag fabrikken. Der er nu indtegnet 40 pladser. Der er indtegnet 15 pladser på vejen hen til bagsiden af fabrikken. Vedlagte bilag 3 viser, at dette er helt umuligt.

Spørgsmålet er også, hvor kødkasser, affaldscontainer mv. skal være. Det fremgår klart af vedlagte fotografier (bilag 4), at der er behov for enorm plads. Containeren er ofte overfyldt og der lækker ildelugtende væske ud. Det er sikkert et godt sted for rotter. Efter servitutten må grundene ikke bruges til stabel og oplagsplads.

Bebyggelsesprocenten er under 50%, men det skyldes udelukkende, at læbæltet tæller med. Fragår de 1325 m² læbælte i arealet er der en procent på 54,07.

Det er sammenlægningen af de parceller, der er skyld i problemerne. Allerede efter tilbygningerne i 2014 var bebyggelsesprocenten over 50% på den oprindelige fabriksgrund.

Afslutning:

Det var en længere smøre, men for os er det enormt indgreb i vores tilværelse, hvis byggeriet godkendes. Derfor har vi rejst nogle spørgsmål, som reelt ikke vedrører vores grunde, men som

forhåbentligt kan være med til, at det ansøgte ikke godkendes. Vi har anført, at virksomheden reelt ikke hører hjemme i området, da det er en liste 4 virksomhed og iøvrigt kan virksomheden næppe kaldes lettere industri. Derfor er det ikke rimeligt at tillade den støjtunge virksomhed endnu tættere på boligområdet.

Allerede i dag er der støjgener, lugt m.v. og disse forhold kommer tættere på.

Den meget høje bygning er klart højere end andre bygninger i randområdet til Havretoften.

Såfremt kommunen undlader at sælge vejen vil det være nødvendigt med en ny tegning, da en bygning skal have en vis afstand fra offentlig vej.

Spørgsmålet er om der ikke burde laves en lokalplan for området og så sætte byggeriet i bero efter planlovens §12 - 14. Vi kan henvise til notat af 10/11-1998 udarbejdet af afdelingsarkitekt Uno Rasmussen.

Der kan vel næppe være tvivl om, at der er lavet lokalplan eller lignende ved udstykningen af Rugvænget var der reguleret, så det ikke var muligt at bygge så højt og larmende tæt ved beboelse.

Sagen er som omtalt kun sendt til os ejere af Havretoften 23, 25 og 27. Spørgsmålet er om ikke sagen har betydning for hele randbebyggelsen på Havretoften, som alle kan risikere at komme ud for at få en 8,5 m høj bygning i deres baghave.

Slutteligt skal det gentages, at Havretoften blev bebygget omkring 1965 eller længe før der blev udstykket på Rugvænget.

Denne indsigelse er for ejerne af nr. 23, 25 og 27.

Venlig hilsen
Else-Marie og Hugo Schmidt
Havretoften 23. tlf. 61787091

Ejerne af nr. 25 og 27 vil komme med lidt supplerende oplysninger.