

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1269

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

BYUDVIKLING I RINGPARKEN VEST
I SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2022

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet. For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag. Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til lokalplan 1269, Byudvikling i Ringparken Vest i Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 24. juni 2022 til den 26. august 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. På baggrund af høringssvaret og en teknisk rettelse fra administrationen er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- §4.1 vedrørende udstykning i delområde 1, §7.6 vedrørende bebyggelsesprocent og §7.8 vedrørende bygningshøjde er blevet præciseret, så det er mere klart, hvad der menes.
- Bebyggelsesprocenten for delområde 2 er ændret fra 100 til 130 i overensstemmelse med byggefelterne angivet på bilag 2 og muligheden for at bygge op til 6 etager.
- Kortbilag 2 er opdateret, så det fremgår, hvilke træer der skal søges bevaret i henhold til §9.2.



RINGPARKEN VEST

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsender:

1. Jes Severinsen, Container Living
Spinderigade 18H, 7100 Vejle

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:

Administrationen er enig med JS, at det er hensigtsmæssigt at ændre ordlyden af bestemmelsen vedrørende udstykning inden for delområde 1, så der i sagsbehandlingen ikke hersker tvivl om, hvad der menes.

Planafdelingen indstiller, at formuleringen af første afsnit af §4.1 vedrørende delområde 1 ændres fra:

*” For delområde 1 gælder:
Området må fastholdes i tre matrikler eller udstykkes i flere.”*

til:

*”For delområde 1 gælder:
Inden for delområdet kan foretages regulering af skel ved arealoverførsel, sammenlægning af eksisterende jordstykker og udstykning i mindre jordstykker”*

Administrationen mener ikke, at bestemmelsen vedrørende bebyggelsesprocenten skulle give anledning til forskellige fortolkninger, men administrationen mener, at det er fint at præcisere, så der ikke hersker tvivl.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Jes Severinsen, Container Living

Jes Severinsen (JS) fra Container Living, som er kommende grundejer af delområde 1, har fremsendt høringssvar med ønske om skærpelse af udvalgte bestemmelser i lokalplanen.

Vedrørende §4 om udstykning er JS bekymret for, om bestemmelsens nuværende ordlyd kan misforstås og dermed besværliggøre fremtidige sagsgange. JS ønsker derfor en større fleksibilitet og foreslår, at bestemmelsen får følgende, nye ordlyd: ”Inden for delområdet kan foretages regulering af skel ved arealoverførsel, sammenlægning af eksisterende jordstykker og udstykning i mindre jordstykker, herunder sokkeludstykning”.

Vedrørende §7.6 om bebyggelsesprocent er JS bekymret for, at bestemmelsen kan misforstås, så man kunne tro, at hver ejendom inden for delområde 1 kan have en bebyggelsesprocent på 100. JS anbefaler derfor, at det indskræpes, at bebyggelsesprocenten for delområde 1 under ét ikke må overstige 100.

Planafdelingen indstiller, at formuleringen af §7.6 ændres, så det indskærpes, at det er det enkelte delområde under ét, som bebyggelsesprocenten omfatter.

Da der ikke er udarbejdet et niveauplan som en del af lokalplanen (udarbejdes normalt kun, når der er tale om større terrænmæssige udfordringer), ændres ordlyden af bestemmelsen, så der i stedet henvises til, at bygningshøjden fastsættes efter gældende beregningsregler fastlagt i bygningsreglementet.

Planafdelingen indstiller, at formuleringen af §7.8 ændres fra:

”Bygningshøjden i delområde 1 og 3 må maks. være 17 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene, antenner samt tekniske anlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden i delområde 2 må maks. være 19,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene, antenner samt tekniske anlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.”

til:

”Bygningshøjden i delområde 1 og 3 må maks. være 17 m fastsat i henhold til beregningsreglerne fastlagt i bygningsreglementet. Skorstene, antenner samt tekniske anlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden i delområde 2 må maks. være 19,5 m fastsat i henhold til beregningsreglerne fastlagt i bygningsreglementet. Skorstene, antenner samt tekniske anlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.”

JS konstaterer, at et niveauplan i forhold til bygningshøjden ikke fastsættes af bygningsreglementet men som en del af byggesagsbehandlingen. Efter reglerne skal anvendes de bygningsregler, der var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen, hvorfor der ikke kan henvises til senere revisioner. JS påpeger, at bygningshøjder måles fra naturligt terræn. På skrånende grunde kan kommunen dog fastsætte et niveauplan, hvorfra højderne måles. Hvis der allerede på nuværende tidspunkt er kendskab til, at det er nødvendigt at fastsætte et niveauplan, anbefaler JS, at niveauplanet fastsættes i lokalplanen eller ikke beskrives nærmere.

Administrationen er enig med JS i, at det bør fremgå af kortbilaget, hvilket træer der skal bevares, så der er overensstemmelse mellem kortbilaget og §9.2.

Planafdelingen indstiller, at kortbilag 2 tilrettes, så det fremgår, hvilke træer der skal søges bevaret.

I forhold til bestemmelse §9.2 vedrørende beplantning uden for byggefelterne markeret på kortbilag 2 påpeger JS, at beplantning ikke fremgår af kortbilag 2. Hvis bestemmelsen skal efterleves, mener JS derfor, at de træer, der ønskes bevaret, skal markeres på kortbilaget.

Slutteligt påpeger JS, at de ser frem til de næste faser af realiseringen af det kommende byggeri.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Fra: Jes Severinsen <jes@containerliving.dk>
Sendt: 26. august 2022 10:06
Til: Moritz Faloota
Cc: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Bemærkninger Lokalplan nr. 1269 Byudvikling i Ringparken Vest

Hej Moritz

Tak for sidst.

Det var et ret velbesøgt borgermøde med stor spørgelyst.

Jeg har drøftet lokalplansforslaget med vores landinspektør, hvilket har ført til nedenstående bemærkninger, i forhold til formuleringer i bestemmelserne.

Jeg vil gentage vores ros for et rigtig godt samarbejde og et fint produkt

Nedenstående bemærkningerne skal ses som forslag til at skærpe formuleringen i bestemmelserne og undgå evt. tvivlsspørgsmål ved byggesagsbehandlingen.

§ 4

Med den nuværende ordlyd er det uklart, om der f.eks. må foretages en sammenlægning af matrikelnumrene til én grund eller om skellene mellem de eksisterende ejendomme må flyttes (arealoverføres) – det vil skulle udledes efter reglerne i udstykningsloven. De nuværende formuleringer giver ikke den fornødne fleksibilitet til at kunne ændre på ejendomsgrænserne, hvis det er nødvendigt i evt. tilpasning af ejendomsprojekt og udviklingen af fremtidige projekter inden for lokalplan området.

For at undgå at skulle helhedsvurdere den matrikulære forandring, da bestemmelsen ikke fastsætter grundstørrelse eller lignende, anbefales det, at forholdet enten ikke reguleres, at de matrikulære ændringer kan ske "efter en af byrådet godkendt plan" eller at bestemmelsen udvides til også at omfatte arealoverførsel og sammenlægning: f.eks.:

"Indenfor delområdet kan foretages regulering af skel ved arealoverførsel, sammenlægning af eksisterende jordstykker og udstykning i mindre jordstykker, herunder sokkeludstyknings."

§ 7,6

Fastlægger bebyggelsesprocent for de enkelte delområder. Den nuværende formulering kan også medføre, at bestemmelsen skal forstås som at bebyggelsesprocenten må være 100 pr. ejendom indenfor et givet delområde, hvilket kan give tvivl i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

I Planklagenævnets praksis, er det en forudsætning for at en bebyggelsesprocent kan regnes for området under ét, at det udtrykkeligt er nævnt, at dette er tilfældet.

Anbefalingen er derfor, at dette indskræpes, så det ikke på et senere tidspunkt måtte blive tvivl. F.eks."

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må under ét ikke overstige 100."

§7,8

I forhold til bygningshøjden fastsættes der ikke et niveauplan i bygningsreglementet – det fastsættes ved byggesagsbehandlingen. Efter reglerne skal anvendes de beregningsregler, der var gældende på tidspunktet for vedtagelse af lokalplanen hvorfor der ikke kan henvises til senere revisioner.

Bygningshøjder skal måles fra naturligt terræn. På skrånende grunde kan kommunen dog fastsætte et niveauplan, hvorfra højderne måles. Hvis der allerede på nuværende tidspunkt er kendskab til, at det er nødvendigt at fastsætte et niveauplan (og ikke bare måle fra det eksisterende terræn), anbefales det, at niveauplanet fastsættes i lokalplanen eller undlades at beskrives. Derved undgås evt. tid hvor byggesagsbehandleren skal tage stilling til det spørgsmål.

§9.2

Bestemmelsen beskriver at beplantning uden for byggefeltene, markeret på bilag 2, skal forsøges bevaret. Der fremgår dog ikke nogen beplantning af kortbilaget. Hvis bestemmelserne skal efterleves, bør der være identificeret, hvilke træer der er i området og dermed hvilken beplantning der søges bevaret.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående vil jeg/vi meget gerne uddybe.

Vi ser meget frem til at tage fat på de næste mange skridt i realiseringen af ny ejendom i Ringparken, når lokalplanen er endelig vedtaget.

Vi tales ved

Venlige hilsener

"

Jes Severinsen

Senior Projektudvikler

M: +45 2266 7200

CONTAINER LIVING

Spinderigade 18H. 7100 Vejle

www.containerliving.dk



Medlem af
GREEN BUILDING COUNCIL DENMARK

DGNB-certificering af bygninger og byområder