

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1183

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

ETAGEBOLIGER VED DANASVEJ,
SLAGELSE

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 5 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. 1183 med tilhørende kommunetillæg nr. 4, som er en plan for en ny etageboligbebyggelse ved Danasvej i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.



SLAGELSE MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Leif Scharling
Løvegade 34, 2. -7, Slagelse
2. Erik Rentzmann
Kalundborgvej 8, Slagelse
3. Hans Kurt Arnsted
Danasvej 3 og 7, Slagelse
4. Karen Graversen
Danasvej 1, Slagelse
5. DSB Ejendomme
Telegade 2, Tåstrup

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:

Lokalplaneområdet har i Slagelse Kommuneplan siden 2005 været udlagt til boligformål. Det er i forlængelse af denne planlægning, at Byrådet har godkendt lokalplanforslaget, udarbejdet af den private grundejer og har sendt det i offentlig høring. Opfordringen til, at Byrådet nu foretager en samlet drøftelse omkring de ubebyggede arealer tæt på Danasvej, inden man låser sig fast og beslutter lokalplan 1183 endeligt, er hermed givet videre.

En nord-sydgående stiforbindelse langs lokalplanområdets østlige skel mod Hellig Anders Park bebyggelsen øst for, har været overvejet. Men dels ligger den nord-syd gående hovedsti umiddelbart øst for området, og det er i forlængelse af dennes krydsning af Ndr. Stationsvej, at der i campuslokalplanen er udlagt areal til en fremtidig bro hen over jernbanen. Af trafik-sikkerhedsmæssige hensyn vurderes det ikke hensigtsmæssigt at risikere krydsning af Ndr. Stationsvej mere end et sted, ligesom den store terrænmæssige forskel mellem grunden og Ndr. Stationsvej vil kræve en stejl trappeløsning, som ikke giver adgang for alle.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke fører til ændringer af lokalplanen.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. LEIF SCHARLING

Gør opmærksom på, at kommunen ved vedtagelse af denne plan risikerer at fraskære sig muligheder for fremtidig udnyttelse af de mange tomme arealer lige nord for banen, tæt på bymidten og det kommende Campus område.

Forudser at der i de kommende år vil blive behov for anlæggelse af P-pladser eller et P-hus tæt på stationen (eller nyt rådhus eller multiarena). Der opfordres derfor til, at Miljø-, Plan- og Bæredygtighedsudvalget, inden endelig behandling af lokalplan 1183, foretager en samlet drøftelse i Byrådet af de endnu ubebyggede arealer tæt på Danasvej, inden man evt. låser sig fast og beslutter de intentioner, der ligger i lokalplan 1183.

Konkret foreslås det, at der i lokalplanen skabes mulighed for at anlægge en fodgængersti fra P-pladsen (eller et kommende P-hus) på gasværksgrunden nord for, langs lokalplanområdets østlige skel mod Hellig Anders Park og videre ad en trappe op af skråningen mod Ndr. Stationsvej. Tog- og buspassagerer kan så fra denne vej komme videre hen til den kommende bro hen over jernbanen.

Danasvej lukkes for ind- og udkørsel mod Kalundborgvej for bl.a. at hindre en del gennemkørende trafik. Det er dog korrekt, at lokalplanforslaget lukning alene beskriver en stiføring på det sidste stykke ud mod Kalundborgvej. Der skal naturligvis sikres en adgang til de 2 sidste ejendomme mod Kalundborgvej, nemlig Kalundborgvej 6 og 8.

Der er i dag en del parkering på Danasvej, som skyldes, at bebyggelsen langs Danasvej ikke har indkørsel til og parkering på egen grund. Herudover holder andre beboere i området (som oplyst) fra Kalundborgvej i kanten af vejen. Hertil skal oplyses, at Danasvej er offentlig vej, og der kan derfor ikke forbeholdes pladser til bestemte formål.

Det er vores opfattelse, at frygten for at husene på Danasvej risikerer en værdiforringelse på grund af det nye byggeri, som lokalplanen muliggør, er ubegrundet. En boligudbygning på arealet, som bindes sammen med bymidten, vil umiddelbart ikke forringe værdien, sammenlignet med et ubebygget tidligere erhvervsareal som nabo.

Planafdelingen indstiller, at der i lokalplanen foretages ændringer, så § 5.7 præciseres således:

”Den første del af Danasvej fra Kalundborgvej lukkes for ind- og udkørsel mod Kalundborgvej og overgår til stiformål. Udformningen skal dog ske på en sådan måde, at der sikres vejadgang til de 2 ejendomme Kalundborgvej 6 og 8.”

Det er korrekt, at der i dag er en del parkering på Danasvej. Det skyldes dels at bebyggelsen langs Danasvej, fra gammel tid, ikke har parkeringspladser på egen grund og derfor holder på Danasvej foran ejendommen, dels at andre beboere (som oplyst) fra Kalundborgvej ligeledes holder i kanten af vejen.

Hertil skal oplyses, at Danasvej er offentlig vej, og der kan derfor ikke forbeholdes pladser til bestemte formål.

2. ERIK RENTZMANN

Mener det er en god løsning at lukke Danasvej mod Kalundborgvej, da der allerede i dag er en del gennemkørende trafik, der bruger Danasvej som ”smutvej”. Der må dog ikke helt lukkes for adgangen til de 2 sidste ejendomme og indkørslen til garage/værksted.

En løsning på dette problem kunne være en tydelig markering af privat parkering for ejendommene Kalundborgvej 6-8 og tydelig markere, at området er lukket, kun med adgang for gående til Kalundborgvej. Alternativt etablere en sti til Kalundborgvej og tildele resten af arealet til de 2 ejendomme, som kan lave egne indkørsler.

Danasvej benyttes som parkering for de fleste boliger på Kalundborgvej, da de ikke har mulighed for parkering, så hvis der fjernes de fleste af de P-pladser, der i dag er på slagterigrunden, vil det skabe store problemer. Det anslås, at der dagligt holder 25-30 biler fra beboere på Kalundborgvej. Der bør generelt planlægges for lidt flere P-pladser end beregnet i planen.

Det frygtes, at det ny byggeri vil medføre værdiforringelse for ejendommene i området, pga. støj og indbliksgener fra mulige terrasser.

3. HANS KURT ARNSTED

Gør opmærksom på områdets mangel på parkeringspladser. Med nybyggeriet vil der ikke længere være P-pladser i den sydlige side af Danasvej. Da det er beboere fra Kalundborgvej, der parkerer her, frygtes det, at disse biler i stedet begynder at parkere i den nordlige side af Danasvej foran husene, der hvor de nuværende beboere parkerer i dag. Mener at der i planen generelt udlægges for få P-pladser.

Spørger hvad det betyder for beboerne langs Danasvej at de skal oprettes en grundejerfor-

Lokalplanens krav om oprettelse af en grundejerforening er kun gældende for ny bebyggelse inden for lokalplanområdet og omfatter altså ikke eksisterende beboere langs Danasvej.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke fører til ændringer af lokalplanen.

Der er i dag en del parkering på Danasvej, som skyldes at bebyggelsen langs Danasvej, som for indsigerens vedkommende, ikke har indkørsel til og parkering på egen grund. Herudover holder andre beboere i området (som oplyst) fra Kalundborgvej i kanten af vejen. Hertil skal oplyses, at Danasvej er offentlig vej, og der kan derfor ikke forbeholdes pladser til bestemte formål.

Det er vores opfattelse, at frygten for at husene på Danasvej risikerer en værdiforringelse på grund af det nye byggeri, som lokalplanen muliggør, er ubegrundet. En boligudbygning på arealet, som bindes sammen med bymidten, vil umiddelbart ikke forringe værdien, sammenlignet med et ubebygget tidligere erhvervsareal som nabo.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke fører til ændringer af lokalplanen.

De parkeringspladser, der etableres i forbindelse med lokalplan 1183, er ikke kommunale, men er parkeringspladser, som den private grundejer skal anlægge som en forudsætning for at kunne realisere et kommende byggeri på grunden. Der er i forvejen anlagt kommunale P-pladser med fri parkering tæt ved stationen.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke fører til ændringer af lokalplanen.

ening.

4. KAREN GRAVERSEN

Gør bemærkning om, at der er mange biler fra Kalundborgvej, der holder på Danasvej. Indsigeren har ingen indkørsel til egen grund og er afhængig af at kunne holde foran på Danasvej.

Frygter at husene på Danasvej værdiforringes pga. byggeriet højde og nærhed.

5. DSB EJENDOMME

DSB forslår, at en del af de parkeringspladser, der etableres nærmest Slagelse station, udlægges som offentlig og fri parkering.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Den 28. januar 2018

Slagels Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

E-mail: plan@slagelse.dk

Lokalplan nr. 1183 etageboliger ved Danasvej, Slagelse

Undertegnede har nedenstående to indsigelser/kommentarer til ovennævnte lokalplan.

Forslag om (fornyet) samlet drøftelse af ubebyggede areal tæt på jernbanestationen og busterminalen

Lokalplaner, der giver borgerne mulighed for indflydelse, er i sig selv et godt redskab for politikerne. Der kan dog også være den ulempe ved dette system, at politikerne udelukkende fokuserer på netop den lokalplan, der lige nu er spil og glemmer sammenhængen med den overordnede plan for et større samlet område eller for hele kommunen. En sådan sammenhæng bør selvfølgelig ske i forbindelse med arbejdet med kommuneplanen. Der er imidlertid den fare, at netop ovennævnte drøftelse "drukner" i den store alt omfattende kommuneplan.

Netop lokalplan 1183 om etageboliger ved Danasvej er et godt eksempel på, at kommunen ved vedtagelse af denne plan risikerer at fraskære sig muligheder for fremtidige udvikling i forbindelse med udnyttelse af de mange tomme områder lige nord for banegården tæt på bymidten og det kommende Campus.

Det er ikke forundt mange kommuner så tæt på en jernbanestation beliggende på den centrale øst-vestgående hovedstrækning at have så store ubebyggede arealer, som vi har i Slagelse by.

Anlæggelse af P-pladser eller P-hus, som der i de kommende år helt sikkert bliver behov for tæt på jernbanestationen, er blot en af mange anvendelsesmuligheder til gavn for hele kommunen. Nyt rådhus tør jeg næsten ikke nævne og slet ikke en multiarena som Arena Næstved så tæt på offentlige transportmidler, så tilskuere ikke behøver at køre hjem i beruset tilstand eller "blot" ønsker at blive transporterede med offentlige transportmidler.

Derfor er det yderst vigtigt, at byrådet får en særskilt drøftelse af anvendelse af alle disse arealer inden man evt. låser sig fast og beslutter de intentioner, der ligger i lokalplan 1183 for Danasvej.

Beslutning vedr. lokalplan 1183 om etablering af etageboliger ved Danasvej bør udsættes indtil hele det nyvalgte byråd har haft en grundig diskussion om den fremtidige anvendelse af alle ovennævnte arealer.

Derfor en opfordring til, at Miljø-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget indstiller til byrådet, at det forinden behandling af lokalplan 1183 foretager en samlet drøftelse i byrådet af de uudnyttede arealer tæt på Danasvej.

Konkret forslag om at skabe mulighed for anlæggelse af sti og trappe fra P-pladserne eller et kommende P-hus på den gamle forurenede gasværksgrund til en kommende planlagt bro hen over banearealet

På side 3 i lokalplanforslaget fremgår følgende: *"alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen."* I afsnit 1.3. og i afsnit 5.8. fastlægges principperne for stier og i afsnit 9.4. fastslås, at der i områdets øst skel skal etableres en beplantning langs skråningsfoden som vist på kortbilag 2 i lokalplanen.

Derfor en opfordring til, at der i lokalplan 1183 skabes mulighed for at anlægge en fodgængersti ved vestskråningen op mod Hellig Anders Park samt i tilknytning anlægge en trappe op af skråningen mod Ndr. Stationsvej, så tog- og buspassagerer kan gå denne vej fra P-pladserne på den gamle forurenede gasværksgrund hen til den kommende bro hen over jernbanearealerne.

Med venlig hilsen

Leif Scharling
Løvegade 34, 2.-7.
4200 Slagelse
Tlf. 51378047

Erik Rentzmann
Kalundborgvej 8
4200 Slagelse
erik@rentzmann.dk

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

Indsigelse mod lokalplan nr: 1183 Danasvej.

Efter og have deltaget i orienteringsmødet tirsdag den 23/1-18 vedr. ovennævnte Lokalplan har jeg følgende indsigelser mod oplægget.

Man har på det udsendte materiale vist at man lukker Danasvej mod Kalundborgvej, hvilket Jeg finder en god løsning da trafikken er tung på kalundborgvej og der allerede i dag sker en del gennemkørsel bagom da Danasvej kan bruges som "smutvej". Dog kan man på tegningerne se at man vil lukke hele vejen og lave sti ved de 2 sidste ejendomme, hvilket vil betyde at man lukker for adgangen til begge ejendomme samt indkørsel til garage/værksted osv. hvilket er absolut ikke hensigtsmæssigt.

Vi har i dag en massiv benyttelse at Danasvej som parkering for de fleste boliger på kalundborgvej idet de ikke har nogen mulighed for parkering og da man sløjfer en masse af de parkerings pladser der er i dag langs den gamle slagteri grund vil det betyde en utålelig situation for os der har ejendomme i det berørte område, da kampen om p pladser vil øges.

Jeg ser derfor 3 store problemer i den skitseret løsning.

1. Man lukker vej og laver sti ved og mellem ejendommen kalundborgvej 8 og kalundborgvej 6 , og derved forhindre beboere og få adgang til garage / Parkering/porte samt værksted
2. Kraftig øgning af "pirat parkering" fra beboere på kalundborgvej (Der holder i gennemsnit 25-30 biler hverdag pt) idet P muligheder forringes.
3. Værdi forringelser af nuværende ejendomme pga. byggeri der tilegnes unge og man derved kan forvente øget støj, idet man allerede kan se konsekvenser i nordbyen og man nu skaber et område endnu tættere på midt byen. Det blev også nævnt at man havde planer for og tillade benyttelse at tag arealer på ny bebyggelsen hvilket vil være uheldigt da privatlivet i vor haver/ejendomme vil blive forringet.

En mulig løsning på parkerings problemet kunne være en tydelig markering af privat parkering for ejendommene Kalundborgvej 6-8 evt. via helle-anlæg eller lignede. Der derved sikre de 2 ejendommers adgang samt skraldebil stadig kan komme frem til ejendommene. Man gør derved markering tydeligere at området er et lukket område kun med gå adgang til kalundborgvej. En anden mulighed kunne være at lave en sti til kalundborgvej og tildele resten af hver halvdel til de 2 ejendomme der så kunne lave egne indkørsler hvilket måske ville give mere mening for helheden og kommunen ville derfor også slippe for og skulle vedligeholde dette areal som absolut kun vil fremstå som en mindre køn foranstaltning.

Erik Rentzmann
Kalundborgvej 8
4200 Slagelse
erik@rentzmann.dk

Man bør nok planlægge lidt flere parkeringspladser end beregnet idet ejendommene på kalundborgvej jo vil få et problem og da beboer massen der typisk består af unge lejere der for de fleste vedkommen har bil vil der opstå problemer da mange af udlejnings ejendommene i nærheden af Danasvej ikke har tilknyttet P pladser, samtidig hvis man også som planlagt vil etablere små liberale erhverv, vil behovet for P Pladser nok være betydelig mere end de skitseret.

Erik Rentzmann
Kalundborgvej 8
4200 Slagelse

Fra: Hans-kurt Arnsted
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Vedr.lokalplan1183
Dato: 15. februar 2018 17:44:36

Vedrørende lokalplan 1183 Etageboliger ved Danasvej.

Det store problem vedr.lokalplanen vil være mangelen på parkeringspladser.

Ved bygning af ejendommene,vil der ikke længere være p-pladser i højre side af vejen,hvor ejendommene bygges.Dette afhjælpes ikke af at vejen lukkes mod Kalundborgvej,da det er beboere fra Kalundborgvej der parkerer i højre side.

Hvis disse biler begynder at parkere i venstre side ,kan vi som ejer matrikler på Danasvej ikke parkere foran vores matrikel og da mange af husene er udlejningsejendomme vil det blive umuligt at finde plads .Ligeledes synes 210 p-pladser til 180 lejligheder ikke af mange,især hvis der også udbydes liberalt erhverv.

Samtidig vil vi gerne vide hvad oprettelsen af en grundejerforening,betyder for os der i øjeblikket bor i gaden

Venlig hilsen

Arnsted Danasvej 3 og 7.

Fra: Karen Graversen
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Lokalplan nr. 1183
Dato: 16. februar 2018 19:26:07

Hej..

Vi er bekymret ang. P.pladser foran vores hus. Lige nu har vi svært ved at holde der. For der er mange biler fra Kalundborg vej, der holder på Danasvej.

Da vi ikke har nogen indkørsel, er vi nød til at holde på vejen.

Vi er også bekymret på værdi forringelse på vores hus, da i skal bygge så høj og tæt på.

Med venlig hilsen.

Karen Graversen

Danasvej 1

Fra: Jesper Olsen [DSB]
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Cc: [Hans Schmidt \[DSB\]](#)
Emne: Høringsvar: Lokalplan 1183 Etageboliger ved Danasvej i Slagelse
Dato: 16. februar 2018 13:53:19
Vedhæftede filer: [image001.jpg](#)

Til:
Slagelse Kommune, Plan

Vedr. forslag til lokalplan 1183 etageboliger ved Danasvej, Slagelse.

DSB foreslår, at en del af de parkeringspladser, der etableres nærmest Slagelse station, udlægges som offentlig og fri parkering.

Med venlig hilsen

Jesper Olsen
Ingeniør



Økonomi, DSB Ejendomme, Telegade 2, 2630 Taastrup,
Mobil 24682128, E-mail jesper@dsb.dk