

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1260

BOLIGBEBYGGELSE, SMEDEGADE 41
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 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 nr. 1260, boligbyggesse på Smedegade 41 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 11. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger samt 1 supplerende bemærkning inden for høringsfristen. 1 af de 3 bemærkninger retter sig alene mod kommuneplantillæg nr. 11.



SMEDEGADE 41, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Miljø- og Fødevareministeriet, v. Gry Overvad Frederiksberg
Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C
2. Ejerforeningen Gørtlergade 7-15, Jesper Risom på vegne af beboerne
Gørtlergade 7-15, Slagelse
3. Som do. (supplerende bemærkning).
4. Søren Hansen, ejer af Smedegade 43A-C, 4200 Slagelse
Sorøvej 81 A, 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:

Det er en administrativ fejl, at vurderingen ikke er medtaget i kommuneplantillægget. Slagelse Kommune vurderer, at fejlen ikke har medført væsentlig mistolkning af planens indhold som helhed, og at den ikke bryder med planens intentioner, lige som vurderingen allerede fremgik af lokalplanens redegørelse. Vurderingen skrives derfor ind i tillægget til kommuneplan nr. 11 som en redaktionel ændring.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen tages til efterretning, og at der i kommuneplantillæggets afsnit om Bilag IV-arter tilføjes følgende: Kommunen har ikke fundet Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet og vurderer heller ikke området som egnet levested for de mest sandsynlige Bilag IV-arter såsom flagermus og markfirben. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen og kommunetillægget ikke er i strid med EU's habitatdirektiv.

En ny bebyggelse vil oftest kunne opfattes som et forværende indgreb for de nærmeste naboer. Derfor er bekymringen om en forringet udsigt helt naturlig. I midten af en by, der løbende forættes, må man som beboer forvente at skulle acceptere ændringer – så længe de ikke forekommer urimelige. Planen lægger op til, at der kan bygges helt til skel på ejendommen. Det forekommer som et naturligt greb, der forlænger den bebyggelses-

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. MILJØ- OG FØDEVAREMINISTERIET

Miljøstyrelsen konstaterer, at forslaget til kommuneplantillæg nr. 11 ikke indeholder en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

2. EJERFORENINGEN GØRTLERGADE 7-15 (1)

Jesper Risom har fremsendt indsigelse mod lokalplanen på vegne af Ejerforeningen Gørtlergade 7-15, underskrevet af Else Strandbygaard, Asger Nygaard, Mette Teglbjerg og Kristinelund Holding ApS.

Indsigelsen består af tre bemærkninger, nemlig 1) at det planlagte byggeri vil tage udsigt fra Gørtlergade 15 og derved forringe livskvalitet og boligernes værdi, 2) at pilotering og gravearbejde ifm. planens realisering ikke giver skader på ejerforeningens ejendom samt 3) at planen tydeligt beskriver, at ny kloak ledes til Smedegade i stedet for – via gammel kloak – til

struktur, der kendetegner den side af Smedegade – altså med sammenbyggede byhuse.

I forhold til bekymringen om skader, der kan opstå som følge af byggeri på naboejendommen, er det ikke et forhold, som lokalplanen kan regulere. Der er tale om et privatretligt forhold mellem to naboer. Det er i alles interesse, at der ikke sker skader, og parterne opfordres til at besigtige og registrere ejendommen, før byggeriet igangsættes.

Angående kloakforhold er også det et overvejende privatretligt forhold naboerne i mellem. Dog tydeliggøres det i lokalplanen, at det forudsættes, at kloak ledes til Smedegade, og at eventuel gammel kloakering med afløb til Gørtlergade via naboejendommen afbrydes iht. gældende tekniske normer.

Planafdelingen indstiller, at indsigelsen imødekommes på følgende punkter: Det tilføjes i § 6.6, at tilslutning om muligt skal ske til kloak i Smedegade, og i § 10.1, at gammel kloak via naboejendommen Gørtlergade 7-15 skal afbrydes forsvarligt.

Planafdelingen vurderer, at en forskydning af byggelinjen med 4 m er et rimeligt kompromis, der vil tilgodese indsigerne. Omvendt vil det forringe bygherres muligheder for at bygge. Som udgangspunkt ser kommunen gerne, at der etableres en ubrudt facade-række frem til lokalplanområdet vestlige skel – og på længere sigt eventuelt frem til Gørtlergade, hvis ejerforeningen senere måtte ønske at udvikle ejendommen eller sælge den. Hvis der kan skabes enighed mellem naboerne om at begrænse byggeriet, vil det blive bakket op af kommunen. Men argumentet om forringet udsigt vejer ikke tilstrækkeligt tungt – særligt med tanke på ejendommens beliggenhed i den centrale del af Slagelse – til, at indsigelsen imødekommes.

Gørtlergade.

3. EJERFORENINGEN GØRTLERGADE 7-15 (2)

Som led i høringen har der været afholdt et dialogmøde med ejerforeningen. Mødet blev afholdt i stedet for det aflyste informationsmøde. Mødet blev først afholdt, efter kommunen havde modtaget den første indsigelse. På mødet blev ejerforeningen opfordret til at fremsende eventuel supplerende bemærkninger, hvilket dette punkt er udtryk for.

Ejerforeningen fastholder problematikken omkring forringet udsigt. Som et kompromis foreslår de, at byggeriet begrænses med en byggelinje 4 m fra lokalplanområdet vestlige skel. Derved kan hækken bevares, og i stedet for adgang gennem port, får den nye bebyggelse adgang ad en almindelig indkørsel vest om forhuset. På den måde kan en stor del af udsigten til Smedegades Park bevares.

Desuden uddyber ejerforeningen, at der har været dialog mellem dem og både tidligere og ny ejer af Smedegade 41, og at de er blevet lovet, at det uløste problem med lukning af den gamle kloak håndteres i forbindelse med det nye byggeri.

I forhold til afsnittet om kloak synes der ikke at være tilføjelser, der ændrer på indstillingen under indsigelse, pkt. 2.

Planafdelingen indstiller, at indsigelsen om forringet udsigt og deraf følgende forslag om at rykke byggelinjen 4 m ikke imødekommes, da det er kommunens vurdering, at man, når man bor midt i en tæt bebygget by, må tåle visse forandringer omkring sig og at udsigts- og indbliksgener ved realisering af lokalplanen ikke er af et omfang, der ligger ud over det forventelige.

Forslaget om en sammenhængende parkeringsløsning på de tre matrikler er som sådan forståelig – og formodentlig nødvendig, hvis Søren Hansen ønsker at opføre mere byggeri på sin ejendom, Smedegade 43. Det har aldrig været denne lokalplans intention at skabe grundlag for udvikling på øvrige ejendomme i området. Kommunen har simpelthen ikke kendt til sådanne udviklingsønsker. I praksis kan lokalplanen ikke regulere forhold uden for eget lokalplanområde – og Søren Hansens forslag er kommet så sent i spil, at det ikke synes relevant at påbegynde en helt ny planproces. I øvrigt er grunden Smedegade 43 meget smal, og det synes ikke umiddelbart at være muligt at kunne tilbygge væsentligt mere på grunden – ud over hvad der eventuelt kan håndteres alene af byggeoven.

Sammenfattende kan man sige, at ingen af bemærkningerne reelt kan reguleres af lokalplanen. De to første ligger uden for lokalplanområdet og den tredje, om de tekniske forhold omkring sammenbygningen, vil blive behandlet som led i byggesagsbehandlingen.

Planafdelingen indstiller, at indsigelserne ikke imødekommes, da de reelt ligger uden for lokalplanområdet og derfor ikke kan reguleres af planen.

4. SØREN HANSEN

Bemærkningerne fra Søren Hansen, der ejer naboejendommen mod øst, Smedegade 43, går dels på at skabe sammenhængende parkeringsforhold mellem Smedegade 43 og hhv. Smedegade 41 (lokalplanområdet) og Smedegade 47, og dels på at sikre mulighed for at opføre et tilsvarende baghus på ejendommen Smedegade 43 som på Smedegade 41. Desuden ønsker Søren Hansen, at lokalplanen sikrer en række byggetekniske forhold som isolering, ventilation og lydforhold, når et nyt forhus tilbygges hans eksisterende bygning i skel.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Fra: [Gry Overvad Frederiksberg](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Cc: [Rasmus Jarnved Kjær](#)
Emne: Kommuneplantillæg: nr. 11 - Slagelse kommune (MST Id nr.: 5448094)
Dato: 4. juli 2022 14:39:23

Til Slagelse Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 11 for Slagelse Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Venlig hilsen

Gry Overvad Frederiksberg

Studentermødjhjælper | Arter og Naturbeskyttelse
+45 24 92 68 97 | govfr@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

[Sådan håndterer vi dine personoplysninger](#)

Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Ole Lund Sørensen

Slagelse, 25. juli 2022

Vedr.: Forslag til lokalplan 1260 og tillæg nr 11 Smedegade 41

Vi skal som ejere og ejerforening komme med vores indsigelser omkring påtænkt byggeri på Smedegade 41:

1. Det påtænkte byggeri ligger i skel mod vores grund og det ligger i skel mod fortovej. Det medfører stærkt begrænset udsigt til søen og parken for lejlighederne Gørtlergade 15. stuen og 1. sal. Hvilket forringer livskvaliteten i lejligheden og værdien af boligen.
2. Ejendommen vi ejer er ældre og der skal være sikkerhed for at evt. pilotering eller gravearbejde ikke giver skader på vores ejendom
3. Kloakforhold på ejendommen Smedegade 41 er for nuværende ledt ind gennem vores teknikrum og videre ud til net på Gørtlergade. Som aftalt med tidligere ejer og i købsaftale skal denne kloakledning sløjfes og lukkes forsvarligt, så gammel 1 meter brønd i teknikrum kan blive lukket. Denne kloakledning er ikke tinglyst. Det må være en del af betingelsen at kloak ledes til Smedegade og at gammel ledning under vores teknikrum lukkes lovligt

Venlig hilsen

Ejerforeningen Gørtlergade 7-15

Ejerne:

Else Strandbygaard Asger Nygaard Mette Teglbjerg Kristinelund Holding ApS

Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Ole Lund Sørensen

Slagelse, 17. august 2022

Vedr.: Forslag til lokalplan 1260 og tillæg nr. 11 Smedegade 41

Vi skal som ejere og ejerforening komme med vores indsigelser omkring påtænkt byggeri på Smedegade 41:

Som aftalt på mødet den 16. august 2022 med Ole Lund Sørensen fremsender vi hermed supplerende bemærkninger til lokalplan 1260.

1. Da byggeriet ligger i skel mod vores grund og i 3 etager vil det medføre en stærkt begrænset udsigt for lejlighederne Gørtlergade 15. stuen og 1. sal. Hvilket forringer livskvaliteten i lejligheden og værdien af boligen. For at imødekomme alt for store gener, vil vi foreslå, at gavlen på byggeriet rykkes til 4 m fra vores skel, således at hækken kan bevares, og der samtidig kan blive en indkørsel på 3,5 m i bredden.
2. Som det kan ses på vedlagte gl. kloakplan fremgår det, at afløbene fra ejendommen Smedegade 41 for nuværende er ledt ind gennem vores teknikrum og videre ud til hovedkloak på Gørtlergade. Vi har inden Svend Madsen solgte ejendommen til Søren Sandvig holdt møde med Svend Madsen om kloakforholdene. Han lovede den gang, at han ville sørge for, at det ville blive oplyst til kommende køber. Vi har efterfølgende talt med Søren Sandvig, der bekræftede, at han var blevet indformet om kloakforholdene, og han lovede at tage det med ved planlægningen af det kommende byggeri. Så vi forventer, at kloakledningen ind over vores grund bliver sløjftet og lukket forsvarligt.

Vi vedlægger en gl. kloakplan, som viser afløbsforholdene.

Plan

Vedr.: Forslag til lokalplan 1260 og tillæg nr. 11 Smedegade 41

Venlig hilsen

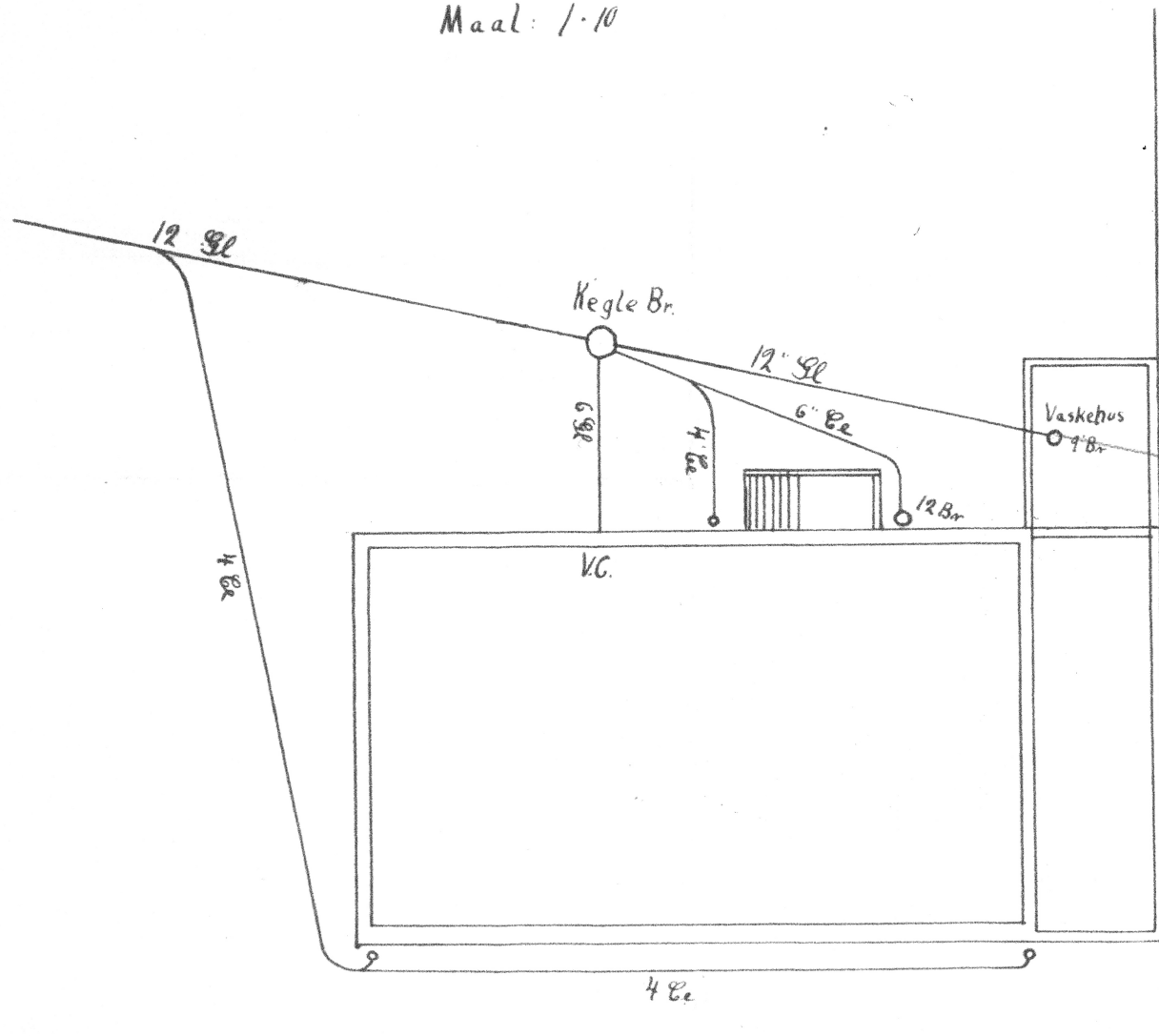
Ejerforeningen Gørtlergade 7-15

Ejerne:

Else Strandbygaard Asger Nygaard Mette Teglbjerg Kristinelund Holding ApS

Kloakplan over
Ejendom til Mejeribestyrer Petersen Sorøvej Nr: 9 Math:

Maal: 1:10



Smedegade 41

Eksist. brønd

Approben
14/9 1935

J. Jensen

Fra: [Steen Clausen](#) på vegne af [Planhøring – officielle postkasse](#)
Til: [Ole Lund Sørensen](#)
Emne: VS: Lokalplan 1260, bemærkning
Dato: 23. august 2022 12:59:34
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.jpg](#)

Hej Ole
En enkelt bemærkning til lokalplan 1260, jeg har kvitteret for modtagelsen.
/Steen

Venlig hilsen
Steen Clausen
Teknisk Designer, Plan, Center for Miljø Plan og Teknik
Tlf: 58 57 45 75 | Mobiltelefon: 42 16 70 69 | EAN: 5798007391850

Fra: Søren Hansen <hansensorovej@gmail.com>
Sendt: 19. august 2022 21:21
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Lokalplan 1260, bemærkning

Til Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Bemærkninger til lokalplan 1260, offentlig høring i perioden fra 24. juni til 19. august 2022.

- Sikre at det vil være muligt at etablere parkeringspladser på grunden tilhørende Smedegade 43A, 4200 Slagelse i sammenhæng mellem ejendommen Smedegade 47 og Smedegade 41
- Sikre at det vil være muligt at opføre baghus på ejendommen Smedegade 43 A, tilsvarende ejendommen Smedegade 47 og kommende byggeri på Smedegade 41; lokalplan 1260
- Sikre at etableres isolering, ventilation og lydforhold mellem nuværende ejendom Smedegade 43 A og kommende byggeri ejendommen Smedegade 41, 4200 Slagelse (lokalplan 1260)

Med venlig hilsen

Søren Hansen
+4540281899