



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1229

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 35

Omdannelse fra erhverv til bolig på Strudsbergsvej 8

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for lokalplan 1229 og kommuneplantillæg nr. 35 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog til foroffentlighedsfasen.

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.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan 1229 med tilhørende kommunetillæg nr. 35, Omdannelse af erhverv til Boliger på Strudsbergsvej 8. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Foroffentlighedsfasen forløb fra den 4. september 2019 til den 2. oktober 2019.

Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



Strudsbergsvej Slagelse

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Freddie Kupper på vegne af Danapak
Strudsbergsvej 3, 4200 Slagelse
2. Keld Green på vegne af Greenline
Sverigesvej 3, 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:

Ifølge planlovens §15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette gælder også luftforurening, lugt- og støvgener. Afskærmningerne skal også beskytte de udendørs opholdsarealer.

Erhvervsområderne 1.3E3 og 1.3E4, som lokalplanen grænser op til, har karakter af et industriområde med forholdsvis stor miljøpåvirkning.

Da lokalplanområdet har en meget begrænset størrelse, vurderer administrationen, at det bliver meget vanskeligt at løse miljøbelastningen hensigtsmæssigt. Samtidig vil opførelsen af nye boliger indenfor erhvervsområdet øge risikoen for flere konflikter i området mellem boligejere og virksomheder i området (hvorfra administrationen allerede behandler mange klagesager).

Området, som FK henviser til, er udpegningen fra Kommuneplan 2017 af støjkonsekvensområdet omkring Antvorskov Kasernes øvelsesterræn. Her gælder planlovens §15a for støjfølsom planlægning, der også henvises til ovenfor.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Freddie Kupper på vegne af Danapak (FK)

FK skriver på vegne af Danapak, der ligger overfor lokalplansområdet på modsatte side af Strudsbergsvej.

FK påpeger, at lokalplanområdet for de nye boliger er placeret midt i et eksisterende erhvervsområde. FK gør med henvisning til relevant lovgivning opmærksom på flere forhold, som gør denne planlægning uhensigtsmæssig.

- Lokalplanen skal sikre boliger mod støj, lugt og støv, hvilket vil være vanskeligt, når boligerne placeres inde i erhvervsområdet.
- Opdelingen af kommuneplanramme 1.3E3 til erhvervsformål vil forstærke den "mosaik-effekt" der allerede ses i området (opdeling af det større erhvervsområde og de mange blandede funktioner i området).
- Det skaber utryghed for erhvervslivet mht. udviklingsmuligheder og deres mulighed for at forsætte eksisterende aktiviteter.

FK gør også opmærksom på, at lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som støjbelastet.

Samlet set forslår FK,

- at grunden ved Strudsbergsvej 8 ikke omlægges til boliger, men bibeholder sin erhvervsramme,
- og at Slagelse Kommune i deres planlægning af boligområder sikrer sig, at det eksisterende erhverv kan forsætte sine aktiviteter uden restriktioner som følge heraf.

Planafdelingen er ligesom med forrige høringssvar blevet opmærksomme på at støjproblematikkerne i området er større end formodet ved opstart af lokalplan, og at erhvervsområdet mellem Sorøvej og Sverigesvej generelt har mange virksomhederne med støjende, støvende og/eller lugtende aktiviteter. Se ovenstående kommentar.

2. Keld Green på vegne af Greenline (KG)

Greenline er nærmeste nabo mod vest med skel til lokalplanområdet. FK er bekymret for, hvad udvidelsen af boligområdet ind i det eksisterende erhvervsområde vil betyde for virksomhedens fortsatte virke med henvisning til klager fra eksisterende boliger/naboer.

Derudover gør KG opmærksom på erhvervsområdets industrikarakter, og hvordan virksomhedernes aktiviteter vil være til gene for nye boliger pga. blanding fra lyskilder, støv og lugtgener, samt tung trafik og støj i alle døgnets timer.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

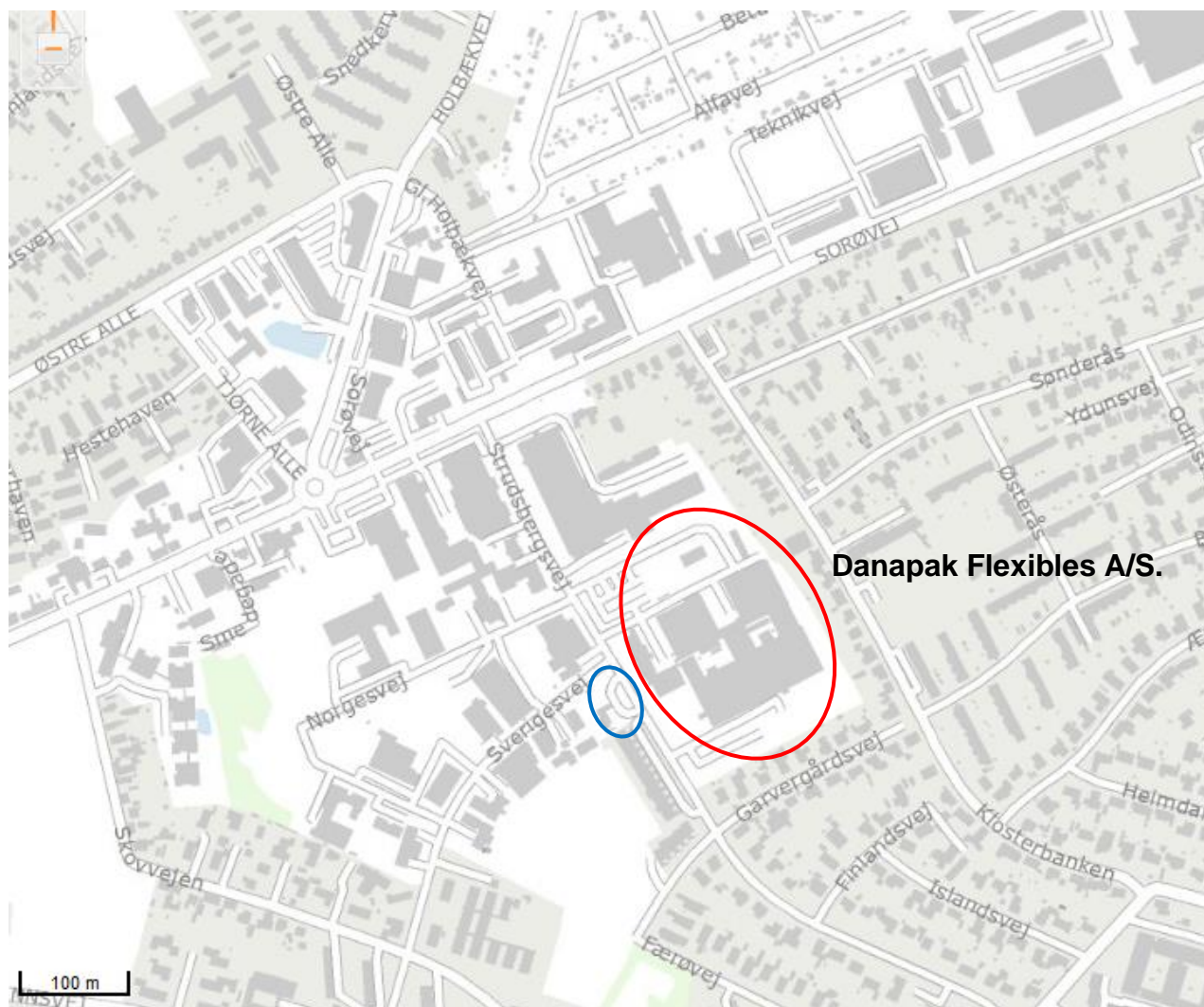
30.09.2019

Til: Slagelse kommune

Vedr.: Sags-id 300-2019-47829

Indkaldelse af ideer til omdannelse af erhverv til boligbebyggelse på Strudsbergsvej 8 i Slagelse.**1 Svar**

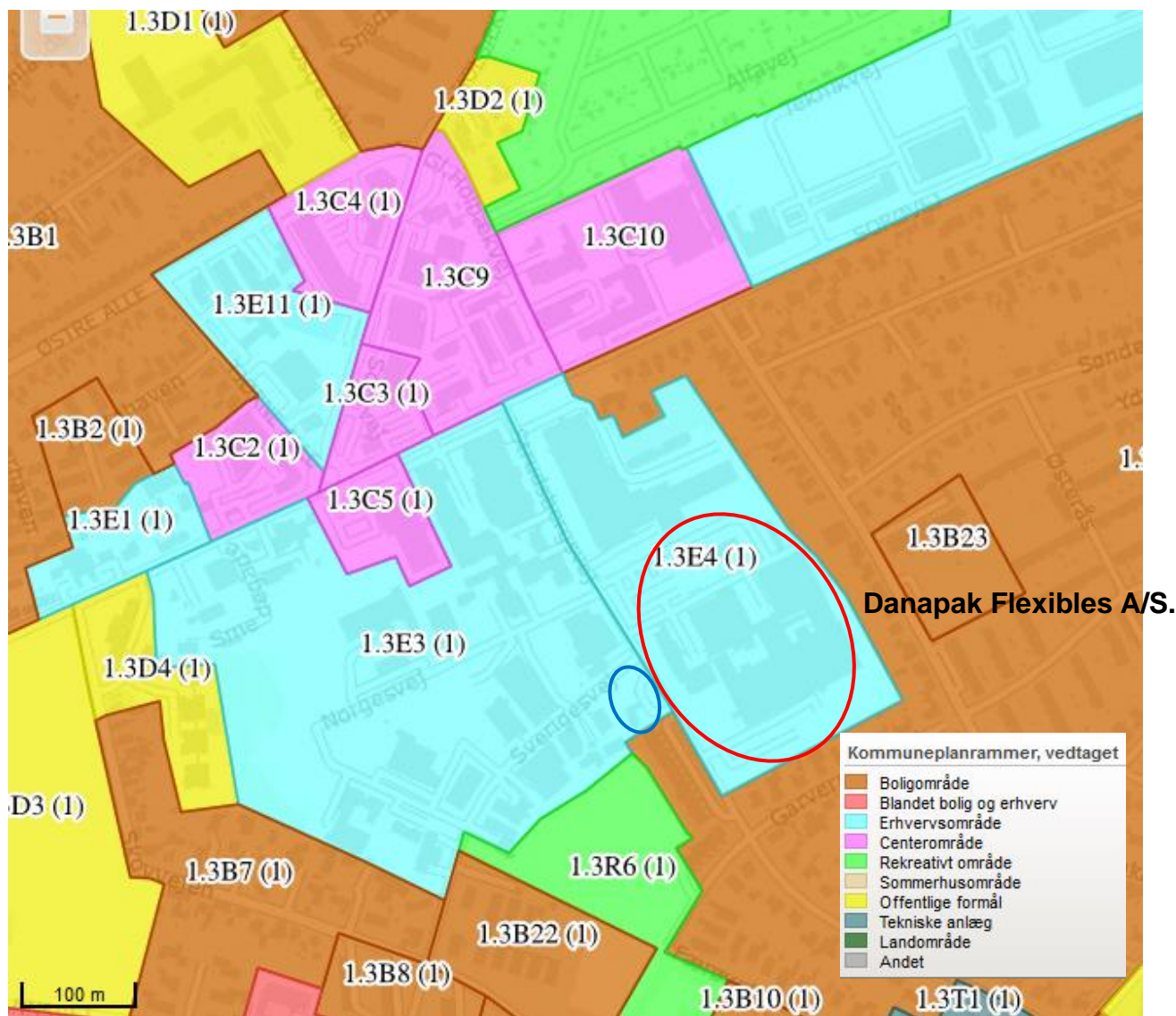
Danapak Flexibles har modtaget en invitation fra Slagelse Kommune vedr. "indkaldelse af ideer til omdannelse af erhverv til boligbebyggelse på Strudsbergsvej 8 i Slagelse", som indeholder et forslag til at udarbejde kommuneplantillæg nr. 35 til kommuneplan 2017 og efterfølgende et lokalplansforslag. Dette skal danne det planmæssige grundlag for, at et erhvervsområde omdannes til boligområde og muliggør opførelsen af 5 boliger på grunden Strudsbergsvej 8, se Figur 1-1.



Figur 1-1. Beliggenheden af Danapak Flexibles vist med rød cirkel. Strudsbergvej 8 er vist med blå cirkel¹.

Danapak Flexibles er en produktionsvirksomhed, der producerer emballage, og som er beliggende i erhvervsområdet på Strudsbergvej 3. Danapak ligger i udkanten af et større erhvervsområde beliggende omkring Strudsbergvej, Sorøvej, Norgesvej, Sverigesvej og Smedegade, se Figur 1-2.

¹ <http://kort.plandata.dk/spatialmap?>



Figur 1-2. Vedtagne kommuneplanrammer. Beliggenheden af Danapak Flexibles vist med rød cirkel. Strudsbjergsvej 8 er vist med blå cirkel².

Ved evt. vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 35 til kommuneplan 2017 og efterfølgende en lokalplan, der muliggør opførelsen af 5 boliger på Strudsbjergsvej 8, vil der komme til at ligge et boligområde inde midt i et erhvervsområde.

Danapak Flexibles finder dette uhensigtsmæssigt af flere årsager, hvilket der redegøres for i det efterfølgende.

² <http://kort.plandata.dk/spatialmap?>

Støjgener

Planloven omfatter bestemmelser for planlægning i støjbelastede områder samt områder der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening. Bestemmelserne i Planloven er sammenfattet i nedenstående tekstboks.

Jf. Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 7 og skal kommuneplanen indeholde retningslinjer til sikring af:

- at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. § 15 a.
- at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog § 15 b

§ 15a

- En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

§ 15, stk. 2

- 13) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,
- 22) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
- 25) isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2,

§ 15b

- En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.
- Stk. 2. En lokalplan kan uanset stk. 1 udlægge arealer i konsekvensområder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign., hvis planen ved bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, kan sikre, at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Planlægning af nye boligområder skal således sikre, at fremtidige beboere kan åbne vinduerne i deres boliger, uden at de udsættes for lugt, støv eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Endvidere skal det sikres, at produktionsvirksomheder ikke bliver mødt af skærpede krav som følge af planlægning for boliger, institutioner og anden forureningsfølsom anvendelse på omkringliggende arealer.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Da Strudsbergsvej 8 er beliggende i et erhvervsområde, er de eksisterende grænseværdier for støj:

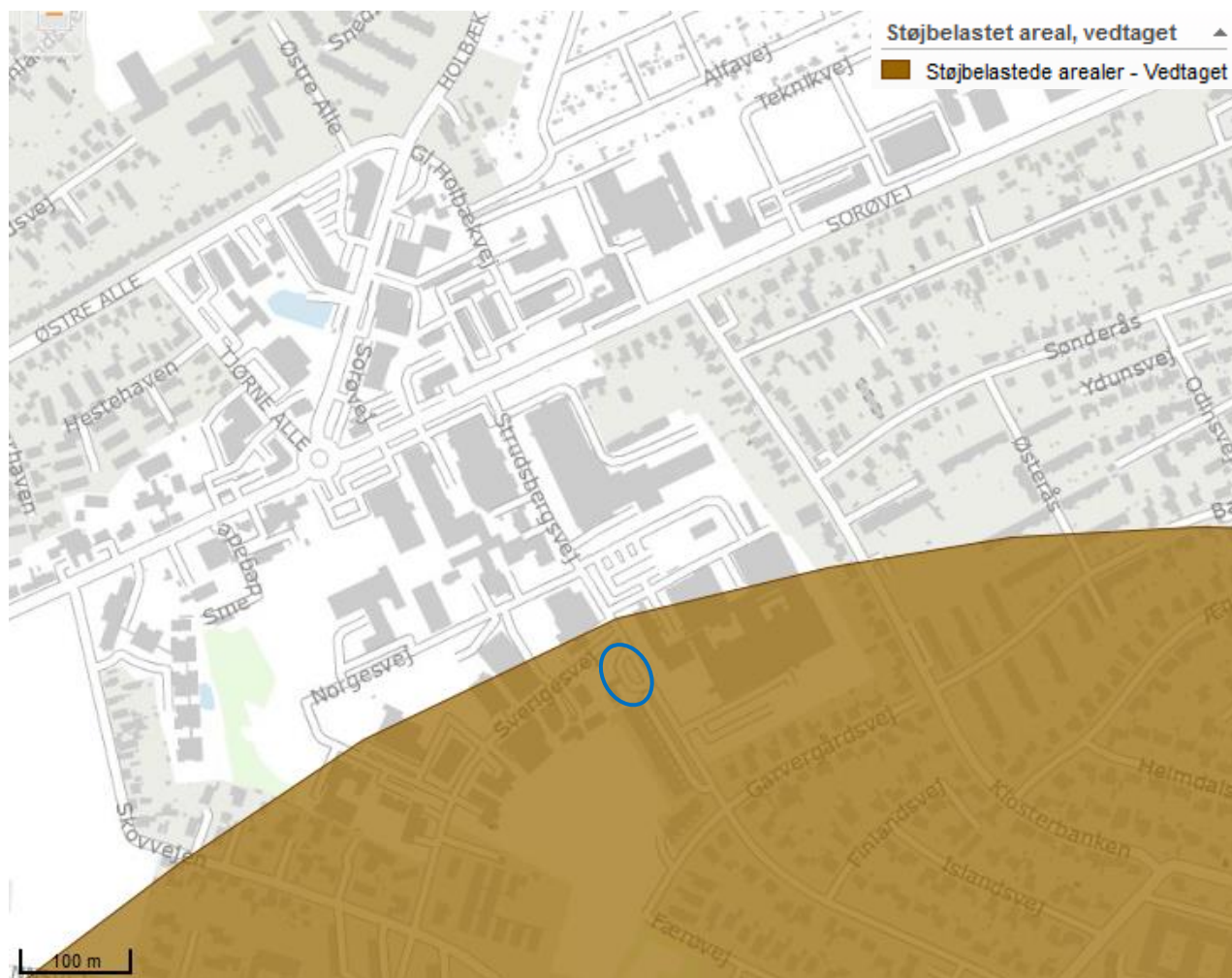
	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22.	Alle dage kl. 22-07
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB

Støjgrænserne for boligområder er lavere:

	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22.	Alle dage kl. 22-07
Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Ved udlægning af et boligområde i et erhvervsområde, hvor støjniveauet kan nå op på 70 dB, også om natten, skal det således sikres, at de nye boliger opføres med støjreducerende tiltag, så grænseværdierne for boligområder kan opnås.

Hertil skal det nævnes, at Strudsbergsvej 8 samtidig er beliggende i et område, der er udpeget som støjbelastet, se Figur 1-3. Udpegningen skal, jf. Planlovens §11 a pkt. 7, sikre, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.



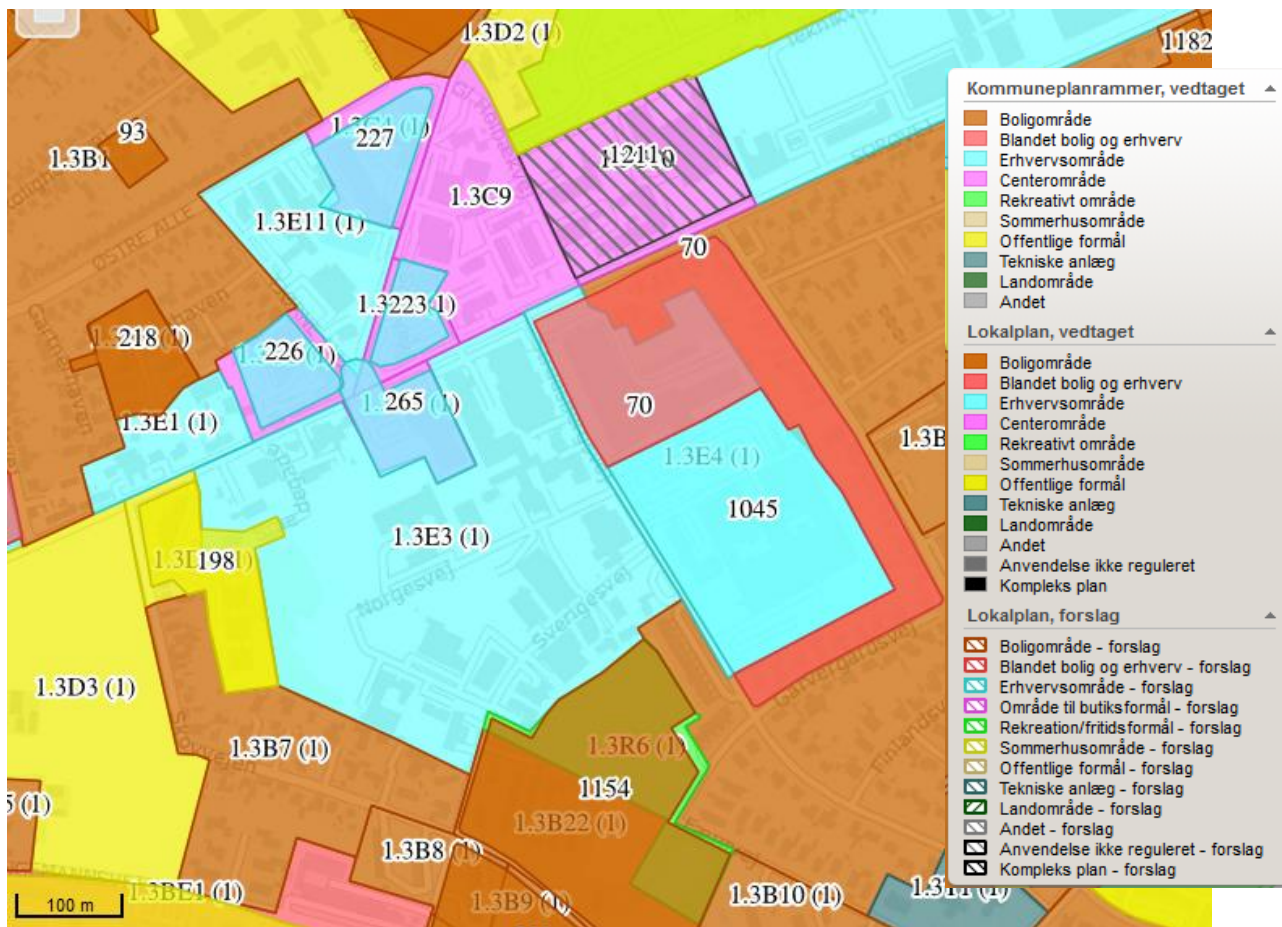
Figur 1-3. Støjbelastet areal. Strudsbergsvej 8 er vist med blå cirkel³.

Kommuneplanlægning

I planlægningen af kommuneplanrammer vil det være forventeligt, at rammerne udpeger områder, hvor udviklingen inden for det enkelte område har en naturlig sammenhæng. Således har der også tidligere i kommuneplanen været tydelig sammenhæng i, hvad der er boligområder, og hvad der er erhvervsområder.

Danapak Flexibles har gennem de seneste år observeret, at sammenhængen i kommuneplanrammerne for erhverv omkring Sorøvej (1.3E1, 2, 3 mv.) er ved at blive opløst og erstattet af en mosaikstruktur, hvor centerområder, områder til offentlige formål og blandet bolig og erhverv er planlagt ind i erhvervsområdet. F.eks. er erhvervsområdet, som dækkes af lokalplan nr. 70, udpeget som blandet bolig og erhverv jf. lokalplanen. Ligeledes er erhvervsområdet, som dækkes af lokalplan 198, udpeget til offentlige formål jf. lokalplanen. Se Figur 1-4.

³ <http://kort.plandata.dk/spatialmap?>



Figur 1-4. Planforhold⁴

Ved evt. vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 35 til kommuneplan 2017 og en efterfølgende lokalplan, som udpeger området på Strudsbergsvej 8 til boligområde, vil der opstå en forstærket mosaikkeffekt ved opsplitning af kommuneplanramme 1.3E3(1).

Danapak Flexibles vil henlede opmærksomheden på Miljøministeriets Vejledning til kommuneplanlægning fra maj 2008, hvor der i kapitel C4 om rammer for lokalplanlægning, afsnit C4.2. Nr. 2 (s. 43) som handler om blandede byfunktioner, står: "Hensigten er ikke, at der skal planlægges for boliger i velfungerende erhvervsområder".

Opsamling

Ved evt. vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 35 til kommuneplan 2017 og et efterfølgende lokalplansforslag, som udpeger området på Strudsbergsvej 8 til boligområde, ser vi følgende problematikker:

- Det bliver vanskeligt at opføre boliger i et erhvervsområde, som samtidig også er udpeget støjbelastet, hvor støjbelastningen på boligerne ved støjreducerende tiltag kan komme ned på de vejledende grænseværdier for boliger. Så længe folk skal kunne åbne deres vinduer.
- Det nuværende erhvervsområde bliver mindre, og der vil opstå en forstærket mosaikstruktur i den planmæssige rammestruktur.
- Der vil med flere boliger i området omkring Danapak (inkl. LP 1211 og bebyggelsen Teglkuberne) blive mere opmærksomhed på den industri, som er tilbage.

⁴ <http://kort.plandata.dk/spatialmap?>

- Boligbyggeri i højden medfører udsigt over den eksisterende industri, der kan opfattes som en gene for de nye beboere – dels pga. de visuelle forhold men også pga. de aktiviteter der foregår, og som kan opfattes forstyrrende og støjende; dette på trods af at støjen ligger inden for grænseværdierne. Dette kan medføre klager over industriområdets aktiviteter fra borgerne.
- Det skaber utryghed for det eksisterende erhvervsliv, når der planlægges for arealanvendelse i og tæt omkring erhvervsområdet, som på sigt måske kan medføre skærpede restriktioner for erhvervslivets virke. Både mht. udviklingsmuligheder (plads- som produktionsmæssigt) og udførelsesmæssigt.

Som svar på "indkaldelse af ideer til omdannelse af erhverv til boligbebyggelse på Strudsbergsvej 8 i Slagelse" udsendt af Slagelse Kommune", foreslår Danapak helt konkret, at grunden ved Strudsbergsvej 8 ikke omdannes til boligområde men bibeholder sit erhvervsmæssige formål.

Danapak ønsker endvidere at bede Slagelse Kommune om, at de i deres planlægning af boligområder sikrer sig, at det eksisterende erhverv skal kunne fortsætte sine aktiviteter uden restriktioner som følge af udlægning af nye boligområder.

På vegne af Danapak Flexibles A/S.

Freddie Kupper
Technical Manager



Danapak Flexibles A/S
Strudsbergsvej 3, DK-4200 Slagelse, M: +45 2428 7007

Keld Green
Sverigesvej 3
4200 Slagelse
Tlf. 40 25 38 00

Center for Miljø, Plan og Teknik
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Slagelse 30/09 - 2019

Vedr.: Strudsbergsvej 8, 4200 Slagelse Sagsid 300-2019-47829.

Deres skrivelse af 02.09.2019 vedr. ovennævnte planlægning er modtaget.

Indsigelse vedrørende omdannelse fra erhverv til rækkehuse.

Efter at have drevet virksomhed på Sverigesvej 3. 4200 Slagelse i de sidste 20 år med Strudsbergsvej 8. 4200 Slagelse som nabo. Kan det ikke accepteres at området omdannes fra erhverv til beboelse.

Det vil direkte ødelægge vores virksomhed, der har en beskæftigelse der kører 24/7, og i forvejen har klager fra de eksisterende rækkehuse på Strudsbergsvej.

Jeg vil helst ikke forestille mig en ballade / klager fra 5 rækkehuse der kommer til at ligge mindre end 3 meter fra vores faciliteter. De vil blandt andet blive blændet af vores belysning om aften og nat da de sidder højt og vi vil have direkte indblik i deres boliger da vi ligger noget højere end de 5 huse.

Der står endvidere i jeres vurdering at de omkringliggende erhvervsområder vurderes ikke som værende støjende eller på anden måde til gene for de ny boliger. Der har man nok sovet i timen da det ikke er undersøgt eller efterprøvet.

Vi har i de sidste 20 år forsøgt at overtage Strudsbergsvej 8 for at udvide da vi mangler plads samt undgå at få flere problemer med naboer for at passe vores forretning..

Det er endvidere uforståeligt at begynde at bygge beboelse midt i et industrikvater, der ligger ca. 100m fra vognmand Huggo Rasmussen der for mindre end 3 år siden fik tilladelse til at opføre en hald på 1826 m² til opbevaring af forurenede jord, der ligger og afgasser med diverse lugtgener og farlige dampe til følge i hele kvarteret.

Og kvarteret er endvidere blevet forøget med det dobbelte af den tunge trafik efter både bygninger og vægt blev etableret, da flere fremmede vognmænd kommer og får vejret deres køretøjer. Endvidere bliver den forurenede jord der ligger i hallen kørt op i dækkene på lastbilerne og bliver spredt rundt på de tilstødende veje i kvarteret.

Både Sverigesvej og Strudsbjergsvej er de senere år blevet temligt trafikeret i forvejen. efter der blev sat si kaner op på Klosterbanken, de 5 rækkehuse vil komme til at ligge lige midt i trafikknuden. .

Det skal tilmed oplyses at Øst parken som ligger lige bag er gammel losseplads, med afgasningsrør som også ligger og afgasser.

Man har nok heller ikke taget højde for danapark som ligger på modsatte side af Strudsbergsvej og som også tilhører industrikvateret, jævnligt kører bypass på deres skorsten så der stinker af sur eddike i hele kvarteret. Det er de ting der hører med under industri, som de eksisterende rækkehuse har klaget over i mange år.

MVH.

PÅ vegne af

Keld Green Sverigesvej 3, 4200 Slagelse
Greenline Entreprise Aps, Sverigesvej 3, 4200 Slagelse
Greenline Skaseservice Aps, Sverigesvej 3, 4200 Slagelse
Greenline Invest Aps, Sverigesvej 3, 4200 Slagelse
Green & Co Aps, Sverigesvej 3, 4200 Slagelse
Vich 1926 Aps, Sverigesvej 3, 4200 Slagelse
Næstvedvej 47, Sverigesvej 3, 4200 Slagelse