



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1284

BOLIGER, VESTERGADE 3
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2024

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. 1284, Boliger Vestergade 3, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 23. juni 2023 til den 18. august 2023.

Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE MIDT

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. VC og BD
2. DW, ØN, SH, LS, PR, MS, AS, HJ, PH og EH

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:

Den tidligere byggesag er blevet gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af den endelige udgave af lokalplanen.

Slagelse Kommune vurderer, at stier skal etableres med en min. bredde på 1,5 m.

Planafdelingen indstiller, at det tilføjes til lokalplanen, at stier skal etableres med en min. bredde på 1,5 m:

”§ 5.2 Stier

Der udlægges areal til en min. 1,5 m bred sti som vist i principet på kortbilag 2.

Lokalplanområdet indeholder i dag et større garageanlæg og parkeringsområde. Det eksisterende parkeringsareal planlægges ikke udvidet med lokalplanen.

Fortætninger centralt i Slagelse er almindeligt forekommende. Adgangsvejens bredde vurderes ikke at være et problem i forhold til anlægsarbejdet.

Slagelse Kommune har haft sendt lokalplanen i høring hos Slagelse Brand og Redning, som ikke havde nogen bemærkninger.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. VC & BD (CD)

CD deltog i orienteringsmødet den 9. august 2023. På mødet kunne CD forstå, at deres tidligere indsendte høringssvar til sagsnr. 2021-16254 ikke er blevet læst eller taget med i betragtning til nærværende Lokalplan 1284.

CD påpeger, at der ikke er opgivet et mål på den sti, der skal være langs skel ind mod Vestergade 5. Dette ønsker CD en præcisering af.

Ifølge bilag 2 (arealanvendelseskort) skal alt fremtidig ind- og udkørsel til og fra etableret ejendom samt de eventuelt kommende 7 rækkehuse foregå via Vestergade 3. Ligeledes har vi forstået, at alt den tunge trafik i forbindelse med planering og etablering af byggeriet af rækkehusene ligeledes skal foregå via indkørslen på Vestergade 3. Det giver anledning til bekymring i det, der uundgåeligt vil forekomme en øget trafik i takt med udvidelse med yderligere 7 boliger.

Ind/udkørslen fra Vestergade 3 er cirka 2,90 meter bred, og vi kan ikke forstå, at den er bred nok til alt det arbejdskørsel, der vil forekomme med store betonbiler, lastbiler, kraner, containere mm. under etableringen af byggeriet, samt en senere adgang for fx Brand & Redning,

hvis rækkehusene engang skulle blive etableret.

Forudgående giver anledning til STOR bekymring fra vores side, da vi allerede har MEGET trafik på og via Vestergade generelt i dagligdagen og især i myldretiden. Vestergade har gennem tiden udviklet sig til en gennemkørselsvej til og fra centrum, og samtidig er Holbergsgade en lukket vej, og vi har ligeledes også trafik herunder bløde trafikanter i form af gående og cyklister til og fra alle ungdomsuddannelserne, som er placeret på Sdr. Ringgade for enden af Vestergade.

Samtidig kan vi tilføje, at der næsten overfor udkørslen på Vestergade 3/5 ligger udkørslen fra Digterhaven, som blev etableret dengang dette blev bygget. I dagligdagen er der desuden fyldt med parkerede biler langs fortovet i begge sider bl.a. grundet mødeaktiviteter på SK Reflekt, som holder til i ejendommene på Vestergade 4 og Vestergade 10. Derudover har vi indtryk af, at flere beboere og besøgende til Sct. Knudsgade også bruger Vestergade til parkering. Denne øgede parkeringsaktivitet giver i dagligdagen en del udfordringer og frustration, idet ikke alle er lige flinke til at tage hensyn til, at man kan få ordentligt udsyn fra sin indkørsel, når man skal køre ud.

Rækkehusbebyggelsen Vesterhaven beliggende lidt syd for lokalplanområdet er opført i 1½ plan. Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte bebyggelse tilsvarende kan opføres i 1½ plan.

Muligheden for kviste fjernes af hensyn til indbliksgener.

Planafdelingen indstiller, at muligheden for kviste fjernes i § 8.9, som ændres til:

*”§ 8.9 Kviste og tagvinduer, delområde B
Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Der må ikke etableres kviste.”*

CD gør opmærksom på, at der i lokalplanen står angivet, at de eventuelt kommende 7 rækkehuse må bygges i en højde på 8,5 meter, hvilket i deres optik er meget højt. En bekymring der nemt vil kunne afhjælpes, hvis der kun gives tilladelse til at bygge i 1 etage i stil med rækkehusene beliggende i Digterhaven.

CD før opmærksom på, at indbliksgener vil forekomme og i særdeleshed, hvis det tillades at etablere kviste på rækkehusene. Derudover giver førnævnte højde på de eventuelt kommende 7 rækkehuse også anledning til bekymring for, om CD stadig kan sidde ugeneret i haven på Vestergade 5, idet rækkehusenes indblik fra tagvinduerne/kviste på 1. sal vil give et direkte indblik ned i haven. En bekymring der igen vil kunne afhjælpes, hvis der kun gives tilladelse til at bygge i 1 etage.

Slagelse Kommune kan ikke kræve, at bygherre betaler for opførelse af hegn i skel. Slagelse Kommune vurderer, at valg af hegn bør aftales mellem naboer.

Af kortbilag 2 i lokalplanen fremgår, at renovation og parkering skal placeres mellem forhus og den planlagte rækkehusbebyggelse. Lokalplanen stiller således ikke specifikke krav til hvordan renovationspladsen skal indrettes, da det vurderes, at der findes mange kvalificerede måder at indrette en renovationsplads på.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at 10 boliger vil afstedkomme problemer med affald.

Holbergsgadekvarteret, som blandt andet omfatter Vestergade, er med Kommuneplanramme 1.5B11 udlagt til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bygherre ønsker at gøre brug af muligheden for at bygge nye tæt-lav boliger på sin matrikel.

CD gør opmærksom på, at der i lokalplanen står angivet, at der skal etableres hegn i skel mod naboer. Lokalplanen angiver, at hegnet skal etableres som fast hegn eller levende hegn. En valgmulighed som i deres optik bør reduceres til et krav om, at hegnet skal være fast hegn mellem Vestergade 3 og Vestergade 5 i maximal højde fra fortovskant i indkørsel langs skel mellem de to matrikler, idet et fast hegn bedre kan reducere støjgener fra beboerne i de eventuelt kommende 7 rækkehuse. Derudover kræver CD en garanti for, at bygherre står for den økonomiske og praktiske del i forbindelse med etableringen af et fast hegn.

CD kræver endvidere, at bygherre påbegynder og afslutter etableringen af fast hegn i skel inden eventuel påbegyndelse af byggeriet i håb om, at hegnet kan fungere som både afskærmning til byggepladsen og reducere støjgener fra byggeriet.

CD gør opmærksom på, at affaldscontainerne ifølge arealanvendelseskortet skal placeres op imod hegnet ind imod gården på Vestergade 5. Bekymringerne går på lugtgener, rotter og affaldshåndtering generelt grundet den forøgede mængde af affald fra mere end dobbelt så mange husstande og gisninger om, at vi i fremtiden får flere affaldscontainere i forbindelse med nye regler for affaldssortering. CD opfordrer derfor bygherre til at ændre placering af en kommende affaldsstation. CD foreslår at inddrage arealet foran eksisterende ejendom, hvorved det også vil blive betydeligt nemmere for renovationsmedarbejderne at tømme containerne.

Opførelsen af de eventuelt kommende 7 rækkehuse har de sidste par år givet anledning til løbende bekymring. Opførelse af yderligere boliger på nabogrunden vil medføre en kæmpe forandring for CD. I alle de 36 år, CD har boet på Vestergade 5, har de nydt den "grønne lunge", de har midt i byen, idet alle baghaverne fra Sct. Knudsgade, Mariendals Allé og Vestergade støder sammen, med den fred, ro og biodiversitet dette medfører. CD har i alle årene nydt mange dejlige dage og mørke nætter med stjernebig i fred og ro fra deres baghave. Derfor er det en stor forandring for dem, hvis der lige pludselig skal flytte 7 nye familier ind og alt den uro, lys- og støjgener dette naturligvis vil medføre, og som de som direkte naboer vil blive meget berørt af.

Slagelse Kommune vurderer, at der er tale om et blandet bolig-område, der både rummer enfamiliehuse, rækkehuse og øvrige former for fortætning. Af kommuneplanen fremgår, at der, i særlige tilfælde, i forbindelse med fortætninger i og omkring købstædernes bymidter kan etableres tæt-lav bebyggelse, i form af byhuse i maks. 1½ plan med lodret skel, med grundstørrelser til hver boligenhed på min. 200 m² ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal. Slagelse Kommune vurderer, at den planlagte fortætning er i tråd med områdets karakter og historiske udvikling. For at sikre luft i bebyggelsen og en fornuftig disponering af arealet reduceres antallet af nye boliger fra 7 til 5.

Planafdelingen indstiller, at det tilføjes til § 3.2, at der maks. må etableres 5 boliger i den nye rækkehusbebyggelse:

*”§ 3.2 Anvendelse, delområde B
Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.*

Der må maks. etableres 5 boliger inden for delområdet.”

2. DW M.FL. (DW)

DW finder det urimeligt, at lokalplanen fraviger fra kommuneplanens retningslinje 1.1.3, der anfører, at byfortætning ikke må finde sted i åben-lav boligområder. DW påpeger, at dette forhold netop bør indgå i udformningen af lokalplanen således, at der tages mest muligt hensyn til eksisterende forhold/beboelse (trafik, indblik etc.).

DW mener, at grundarealet er uegnet til den planlagte rækkehusbebyggelse og gør indsigelse mod, at lokalplansforslag 1284 godkendes i sin nuværende form.

Det er DW's klare opfattelse, at ovennævnte lokalplanforslag åbner mulighed for, at der kan bygges på en måde som bryder med tidligere traditioner i deres boligområde, hvor der hidtil har været bygget ud til omkringliggende veje med kun mindre, sekundær bebyggelse inde på grundene. Dette har indtil nu sikret et fredeligt og roligt miljø i deres haver, uden skygge- og indbliksgener m.v.

DW mener samtidigt, at man med nærværende lokalplan – såfremt den godkendes i sin nuværende form – stiller grundejeren af Vestergade 3 i udsigt, at det vil være muligt at opføre et nyt rækkehusbyggeri med op til 7 boliger i 1 ½ plan, selvom sådan et byggeri synes urealistisk og i bedste fald uegnet i forhold til det grundareal, der rådes over.

DW vil derfor på det kraftigste opfordre til, at Slagelse Kommune tilpasser lokalplanen forud for den politiske behandling således, at et byggeri på adressen Vestergade 3 i langt højere grad, vil harmonere med det nuværende miljø og de hidtidige byggetraditioner i området. Dette kunne fx gøres ved, at der kun tillades opførelse af rækkehuse i 1 plan, og med yderligere reduktion af det areal der må bebygges. Således vil grunden kunne indrettes mere hensigtsmæssigt og harmonisk for fremtidige beboere på adressen. Samtidigt vil skygge- og indbliksgener m.m. på naboejendommene blive reduceret betydeligt til et mere rimeligt niveau.

DW bemærker, at det skaber en stor usikkerhed hos naboer, at det ikke fremgår helt tydeligt af lokalplansforslaget, hvor mange boliger der reelt set forventes opført. DW opfordrer til, at det i lokalplansforslaget præciseres, hvilke rammer og begrænsninger der gælder for bebyggelse på grunden. Fx et maksimalt antal boliger, et maksimalt antal kvadratmeter der må bygges osv. Det synes allerede urealistisk, at der skulle kunne indrettes 7 boliger på grundarealet såfremt kommuneplanens bestemmelser iagttages.

Slagelse Kommune vurderer, at den nye bebyggelse skal overholde bebyggelsesprocenten på 40.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes til lokalplanen:

*”§7.6 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.”*

Bebyggelsen skal overholde lokalplanens bestemmelser, hvilket sikres i forbindelse med en kommende byggesagsbehandling.

Lokalplanområdet indeholder i dag et større garageanlæg og parkeringsområde. Det eksisterende parkeringsareal planlægges ikke udvidet med lokalplanen.

Slagelse Kommune vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt med et mindre friareal ved forhuset. Der planlægges desuden stiforbindelser, så beboerne i eksisterende bebyggelse kan tilgå det større fælles friareal.

Planafdelingen indstiller, at der indtegnes et fælles friareal ved forhuset på arealanvendelseskortet.

DW bemærker, at det på orienteringsmødet blev oplyst, at bebyggelsesprocenten forventes at overskride 40, som normalt er den øvre grænse for boligbebyggelser i tæt-lav.

DW finder det tvivlsomt, hvordan der i praksis opnås et tilstrækkeligt grundareal pr. boligenhed, når man iagttager krav til p-pladser, renovationspladser samt krav til fællesarealer.

DW bemærker, at indkørsel til grunden fra offentlig vej er smal med dårligt udsyn og derfor synes uegnet til øget færdsel og trafik. DW oplyser tillige, at der allerede er flere udkørsler fra andre boligområder i umiddelbar nærhed, som vil øge risikoen for farlige situationer i trafikken.

DW mener, at der er tale om en ringe og hensynsløs placering af fællesareal på grunden. Beboere i eksisterende boliger vil i praksis miste adgangen til et fællesareal, da dette placeres i den modsatte ende af matriklen, hvor kun beboere i de nye rækkehuse vil have gavn af dette grundareal.

Der planlægges et større samlet friareal for hele bebyggelsen. Friarealet overholder Slagelse Kommunes krav til friarealer.

Bebyggelsen skal overholde lokalplanens krav til parkeringspladser, hvilket sikres i forbindelse med en kommende byggesagsbehandling.

Muligheden for kviste fjernes af hensyn til indbliksgener.

Planafdelingen indstiller, at muligheden for kviste fjernes i § 8.9, som ændres til:

*”§ 8.9 Kviste og tagvinduer, delområde B
Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Der må ikke etableres kviste.”*

Den tidligere byggesag er blevet gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af den endelige udgave af lokalplanen.

DW bemærker, at der i et forsøg på at tilvejebringe tilstrækkelig bebyggelsesprocent samt grundareal pr. boligenhed, er tilkøbt et grundareal, som nu tænkes anvendt til fællesareal for den samlede bebyggelse. Dette grundareal har dårlig og ulogisk sammenhæng med resten af matriklen, og det synes tydeligt at fremstå som en grundudvidelse der alene sker i et forsøg på at overholde lokalplanens rammer, fremfor at skabe et ordentligt og harmonisk miljø på grunden.

DW påpeger, at det af kortbilag 2 fremgår, at der til P-pladser, herunder 1 handicap P-plads, renovation samt tilhørende adgangsforhold i alt er ca. 500m². Ud fra P-kravet skal der etableres min. 15 P-pladser. Alene disse (14 almindelige + 1 handicap) vil netto kræve min. ca. 210 m². DW spørger, hvorledes det sikres, at disse krav bliver opfyldt indenfor lokalplanområdet.

DW ønsker, at det til lokalplanen tilføjes, at der ikke må placeres vinduer (ovenlys, kviste etc.) i tagfladen mod nord (mod ejendommene på Sct. Knudsgade). Dette for at sikre, at der ikke bliver indbliksgener til ejendommene mod nord.

DW bemærker, at de deltog ved orienteringsmødet på Slagelse Rådhus d. 9. august 2023, hvor det blev konstateret, at de tidligere høringssvar og indsigelser, som blev fremsendt til Slagelse Kommune, på baggrund af en nabohearing som kommunen faciliterede ved skrivelse af 10. september 2021 med svarfrist 24. september 2021, ikke var blevet iagttaget/indarbejdet i nærværende lokalplanforslag.

DW blev på mødet opfordret til at vedlægge disse (tidligere) høringssvar som bilag til nærværende skrivelse. Her blev DW også stillet i udsigt, at man fra forvaltningens side ville se nøje på deres indsigelser og herefter tilsikre, at lokalplansforslaget i relevant omfang, ville blive tilrettet på en måde, så det med rimelighed afspejler deres bemærkninger. DW vedlægger det samlede sagsmateriale med journalnummer 21-016254K samt høringssvar fra Sct. Knudsgade i 2021 og opfølgende korrespondance vedr. høringssvar i 2021.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Høringsvar med indsigelser

Lokalplan 1284

Boliger på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Svar indgivet
14. august 2023

Beboerne
[Redacted]
[Redacted]

Tlf. [Redacted]
[Redacted]

Tlf. [Redacted]

Mail: [Redacted]

Efter deltagelse i orienteringsmødet den 9. august 2023 har vi fortsat følgende bekymringer/kommentarer, som vi gerne vil dele med jer, og som vi forventer, at I vil tage med i jeres betragtninger.

På mødet kunne vi forstå på byplanlægger Kristine Grue Understrup, at vores tidligere indsendte høringssvar til sagsnr. 2021-16254, som vi har indgivet via Digital Post den 13. september 2021 og modtaget kvittering for modtagelsen af den 14. september 2021 af byggesagsbehandler Kim Poulsen, ikke er blevet læst eller taget med i betragtning til nærværende lokalplan 1284.

Ad. 5.2: STIER

Ifølge bilag 2 (arealanvendelseskort) er der ikke opgivet et mål på den sti, der skal være langs skel ind mod Vestergade 5. Dette ønsker vi derfor en præcisering af.

Ad. 5.5.: BEFÆSTELSE, ADGANGSVEJ

Ifølge bilag 2 (arealanvendelseskort) skal alt fremtidig ind- og udkørsel til og fra etableret ejendom samt de eventuelt kommende 7 rækkehuse foregå via Vestergade 3. Ligeledes har vi forstået, at alt den tunge trafik i forbindelse med planering og etablering af byggeriet af rækkehusene ligeledes skal foregå via indkørslen på Vestergade 3. Det giver anledning til bekymring i det, der uundgåeligt vil forekomme en øget trafik i takt med udvidelse med yderligere 7 boliger.

Ind/udkørslen fra Vestergade 3 er cirka 2,90 meter bred, og vi kan ikke forstå, at den er bred nok til alt det arbejds kørsel, der vil forekomme med store betonbiler, lastbiler, kraner, containere mm. under etableringen af byggeriet, samt en senere adgang for fx Brand & Redning, hvis rækkehusene engang skulle blive etableret.

Forudgående giver anledning til STOR bekymring fra vores side, da vi allerede har MEGET trafik på og via Vestergade generelt i dagligdagen og især i myldretiden. Vestergade har gennem tiden udviklet sig til en gennemkørselsvej til og fra centrum, og samtidig er Holbergsgade en lukket vej, og vi har ligeledes også trafik herunder bløde trafikanter i form af gående og cyklister til og fra alle ungdomsuddannelserne, som er placeret på Sdr. Ringgade for enden af Vestergade.

Samtidig kan vi tilføje, at der næsten overfor udkørslen på Vestergade 3/5 ligger udkørslen fra Digterhaven, som blev etableret dengang dette blev bygget. I dagligdagen er der desuden fyldt med parkerede biler langs fortovet i begge sider bl.a. grundet mødeaktiviteter på SK Reflekt, som holder til i ejendommene på Vestergade 4 og Vestergade 10. Derudover har vi indtryk af, at flere beboere og besøgende til Sct. Knudsgade også bruger Vestergade til parkering. Denne øgede parkeringsaktivitet giver i dagligdagen en del udfordringer og frustration, idet ikke alle er lige flinke til

Høringsvar med indsigelser

Lokalplan 1284

Boliger på Vestergade 3, 4200 Slagelse

at tage hensyn til, at man kan få ordentligt udsyn fra sin indkørsel, når man skal køre ud.

Ad 7.4: Bygningshøjde

I lokalplanen står angivet, at de eventuelt kommende 7 rækkehuse må bygges i en højde på 8,5 meter, hvilket i vores optik er et meget højt. En bekymring der nemt vil kunne afhjælpes, hvis der kun gives tillades til at bygge i 1 etage i stil med rækkehusene beliggende i Digterhaven.

Ad 8.9: KVISTE OG TAGVINDUER, DELOMRÅDE B

Indbliksgener vil forekomme og i særdeleshed, hvis det tillades at etablere kviste på rækkehusene. Derudover giver førnævnte højde på de eventuelt kommende 7 rækkehuse også anledning til bekymring for, om vi stadig kan sidde ugeneret i haven på Vestergade 5, idet rækkehusenes indblik fra tagvinduerne/kviste på 1. sal vil give et direkte indblik ned i haven. En bekymring der igen vil kunne afhjælpes, hvis der kun gives tillades til at bygge i 1 etage.

Ad 9.1.: HEGN

I lokalplanen står angivet, at der skal etableres hegn i skel mod naboer. Lokalplanen angiver, at hegnet skal etableres som fast hegn eller levende hegn. En valgmulighed som i vores optik bør reduceres til et krav om, at hegnet skal være fast hegn mellem Vestergade 3 og Vestergade 5 i maximal højde fra fortovs kant i indkørsel langs skel mellem de to matrikler, idet et fast hegn bedre kan reducere støjgener fra beboerne i de eventuelt kommende 7 rækkehuse.

Derudover kræver vi en garanti for, at bygherre står for den økonomiske og praktiske del i forbindelse etableringen af et fast hegn.

Vi kræver endvidere, at bygherre påbegynder og afslutter etableringen af fast hegn i skel INDEN eventuel påbegyndelse af byggeriet i håb om, at hegnet kan fungere som både afskærmning til byggepladsen og reducere støjgener fra byggeriet.

Ad. 9.6: RENNOVATION

Ifølge bilag 2 (arealanvendelseskort) skal affaldscontainerne placeres op imod hegnet ind imod gården på Vestergade 5. Bekymringerne går på lugtgener, rotter og affaldshåndtering generelt grundet den forøgede mængde af affald fra mere end dobbelt så mange husstande og gisninger om, at vi i fremtiden får flere affaldscontainere i forbindelse med nye regler for affaldssortering. Vi opfordrer derfor bygherre til at ændre placering af en kommende "affaldsstation" for etableret ejendom samt de eventuelt kommende 7 rækkehuse på Vestergade 3. Vores forslag vil være at inddrage arealet foran eksisterende ejendom, hvorved det også vil blive betydeligt nemmere for renovationsmedarbejderne at tømme containerne.

Opførelsen af de eventuelt kommende 7 rækkehuse har de sidste par år givet anledning til løbende bekymring. Opførelse af yderligere boliger på

Svar indgivet
14. august 2023

Beboerne

[Redacted]

Tlf. [Redacted]

Tlf. [Redacted]

Mail: [Redacted]

Hørings svar med indsigelser

Lokalplan 1284

Boliger på Vestergade 3, 4200 Slagelse

nabogrunden vil medføre en kæmpe forandring for os. I alle de 36 år, vi har boet på Vestergade 5, har vi nydt den "grønne lunge", vi har midt i byen, idet alle baghaverne fra Sct. Knudsgade, Mariendals Allé og Vestergade støder sammen, med den fred, ro og biodiversitet dette medfører. Vi har i alle årene nydt mange dejlige dage og mørke nætter med stjerneklarer fred og ro fra vores baghave. Derfor er det en stor forandring for os, hvis der lige pludselig skal flytte 7 nye familier ind og alt den uro, lys- og støjgener dette naturligvis vil medføre, og som vi som direkte naboer vil blive meget berørt af.

Hvis I har behov for det, vil vi meget gerne aftale et tidspunkt med jer, hvor I eventuelt selv kan komme ud og se, hvad vores bekymringer går ud på.

Vi vil gerne bede jer om at sende os en skriftlig kvittering på modtagelsen af nærværende høringssvar. Gerne med angivelsen af en tidshorisont for, hvornår vi kan forvente, at I har behandlet de indgivne høringssvar og tager stilling til lokalplanens godkendelse.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

V. C. & B. D.

Svar indgivet
14. august 2023

Beboerne

[Redacted]

Tlf. [Redacted]

[Redacted]
Tlf. [Redacted]

Mail: [Redacted]

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Kopi til:

[Redacted recipient list]

Slagelse den 16. august 2023

Vedrørende: **Indsigelse mod/til lokalplanforslag 1284, Boliger, Vestergade 3, Slagelse.**

Vi har via e-post modtaget lokalplanforslag nr. 1284, Boliger, Vestergade 3, Slagelse, med frist til høringssvar senest den 18. august 2023.

Generelle bemærkning til lokalplansforslaget

I lokalplanforslaget side 17 om relationer til kommuneplan 2021 anføres konflikten med afsnit 1.1.3. om byfortætning i åben-lav boligområde.

Denne konflikt neutraliseres med henvisning til, at ”*Sagen er igangsat før forbuddet mod byfortætning i åben-lav boligområder.*”

Sagen blev startet ved bygherreeanmodning den 31. marts 2021. Kommuneplan 2021 kom i høring den 4. juni 2021. Dette forbud mod byfortætning er i øvrigt uændret i såvel kommuneplan 2022 samt i revisionen af kommuneplan 2022.

Vi finder det urimeligt, at man på denne måde kan fravige fra dele af kommuneplanens rammer, når det i øvrigt er selv samme kommuneplan der åbner muligheden for ”byfortætning”.

Dette forhold bør netop indgå i udformningen af lokalplanen således, at der tages mest muligt hensyn til eksisterende forhold/beboelse (trafik, indblik etc.).

Med henvisning til kommuneplanens afsnit 1.1.3, hvor det fremgår:

”At der skal foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer og hvor det endvidere fremgår, at der ikke må ske byfortætning i åben-lav boligområder”, har vi følgende bemærkninger:

Udover at det øjensynligt må være i strid med kommuneplanen at byfortætte i vores boligområde, hvor der hovedsageligt er tale om åben-lav boligområder, er det vores opfattelse, at lokalplanen forsøger at muliggøre et byggeprojekt på et grundareal der efter vores klare vurdering er uegnet til formålet. Dette kan begrundes ud fra følgende forhold:

- Det blev på orienteringsmødet oplyst, at bebyggelsesprocenten forventes at overskride 40, som normalt er den øvre grænse for boligbebyggelser i tæt-lav.
- Det synes endvidere tvivlsomt, hvordan der i praksis opnås et tilstrækkeligt grundareal pr. boligenhed, når man iagttager krav til p-pladser, renovationspladser samt krav til fællesarealer.

- Indkørsel til grunden fra offentlig vej er smal, med dårligt udsyn, og synes derfor uegnet til øget færdsel og trafik. Det kan tillige oplyses, at der allerede er flere udkørsler fra andre boligområder i umiddelbar nærhed, som vil øge risikoen for farlige situationer i trafikken.
- Ringe og hensynsløs placering af fællesareal på grunden. Beboere i eksisterende boliger vil i praksis miste adgangen til et fællesareal, da dette placeres i den modsatte ende af matriklen, hvor kun beboere i de nye rækkehuse vil have gavn af dette grundareal.

Yderligere bemærkes ift. ovennævnte, at der i et forsøg på at tilvejebringe tilstrækkelig bebyggelsesprocent samt grundareal pr. boligenhed, er tilkøbt et grundareal som nu tænkes anvendt til fællesareal for den samlede bebyggelse. Dette grundareal har dårlig og ulogisk sammenhæng med resten af matriklen, og det synes tydeligt at fremstå som en grundudvidelse der alene sker i et forsøg på at overholde lokalplanens rammer, fremfor at skabe et ordentligt og harmonisk miljø på grunden.

Når det samtidigt ikke fremgår helt tydeligt af lokalplansforslaget, hvor mange boliger der reelt set forventes opført, skaber det naturligvis en stor usikkerhed hos naboer for, hvor vidt man må/kan vælge at opføre flere end 7 boliger. Dette begrundes med at der indledningsvist i lokalplansforslaget (side 2) er beskrevet, at: "bebyggelsen planlægges at rumme 7 boliger". Hvor det senere i forslaget (side 17) står, at der: "Med lokalplanen planlægges en ny rækkehusbebyggelse med ca. 7 boliger".

Vi vil derfor opfordre til, at i lokalplansforslaget præcisere, hvilke rammer og begrænsninger der gælder for bebyggelse på grunden. Fx et maksimalt antal boliger, et maksimalt antal kvadratmeter der må bebygges osv. Det synes allerede urealistisk at der skulle kunne indrettes 7 boliger på grundarealet Vestergade 3, såfremt kommuneplanens (2021) bestemmelser iagttages.

Lokalplansforslaget side 7, 5.3 og 5.4 Parkering og Parkering ved handicapforhold.

På kortbilag 2, side 26, er der til P-pladser, herunder 1 handicap P-plads, renovation samt tilhørende adgangsforhold i alt ca. 500m². Ud fra P-kravet skal der etableres min. 15 P-pladser. Alene disse (14 almindelige + 1 handicap) vil netto kræve min. ca. 210m².

Hvorledes sikres det, at disse krav bliver opfyldt indenfor lokalplanområdet (situationsplan).

Lokalplansforslaget side 10, punkt 8.9 Kviste og tagvinduer, delområde B.

"Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste."

For at sikre, at der ikke bliver indbliksgener til ejendommene mod nord, skal der i teksten tilføjes (som eksempel) at:

"Der må ikke placeres vinduer (ovenlys, kviste etc.) i tagfladen mod nord (mod ejendommene på Sct. Knudsgade)."

Dette stemmer i øvrigt overens med snittegningen på side 17, hvor der netop ikke er vist vinduer i tagfladen mod nord/Sct. Knudsgade.

Indsigelse:

På ovennævnte baggrund gøres hermed indsigelse mod, at lokalplansforslag 1284 godkendes i sin nuværende form.

Det er vores klare opfattelse, at ovennævnte lokalplansforslag åbner mulighed for, at der kan bygges på en måde som bryder med tidligere traditioner i vores boligområde hvor der hidtil har været bygget ud til omkringliggende veje med kun mindre, sekundær bebyggelse inde på grundene. Dette har indtil nu sikret et fredeligt og roligt miljø i vores haver, uden skygge- og indbliksgener m.v.

Vi mener samtidigt, at man med nærværende lokalplan – såfremt den godkendes i sin nuværende form – stiller grundejeren af Vestergade 3 i udsigt, at det vil være muligt at opføre et nyt rækkehusbyggeri med op til 7 boliger i 1 ½ plan, selvom sådan et byggeri synes urealistisk og i bedste fald uegnet i forhold til det grundareal der rådes over.

Sidst men ikke mindst er vi meget uforstående overfor, at lokalplansforslaget undtages for bestemmelserne i kommuneplanens afsnit 1.1.3, der netop tilsigter at beskytte og tilgodese det eksisterende miljø i tilfælde, hvor der sker byfortætning, hvilket jo er tilfældet her.

Vi vil derfor på det kraftigste opfordre til, at Slagelse Kommune tilpasser lokalplanen forud for den politiske behandling således, at et byggeri på adressen Vestergade 3 i langt højere grad, vil harmonere med det nuværende miljø og de hidtidige byggetraditioner i området.

Dette kunne fx gøres ved, at der kun tillades opførelse af rækkehuse i 1 plan, og med yderligere reduktion af det areal der må bebygges. Således vil grunden kunne indrettes mere hensigtsmæssigt og harmonisk for fremtidige beboere på adressen. Samtidigt vil skygge- og indbliksgener m.m. på naboejendommene blive reduceret betydeligt til et mere rimeligt niveau.

Opfølgning på orienteringsmøde om lokalplansforslaget

Vi deltog ved orienteringsmødet på Slagelse Rådhus d. 9. august 2023.

Her bekendtgjorde den ansvarlige byplanlægger, Kristine Grue, at de tidligere høringssvar og indsigelser som blev fremsendt til Slagelse Kommune, på baggrund af en nabohøring som kommunen faciliterede ved skrivelse af 10. september 2021 med svarfrist 24. september 2021, ved en fejl, ikke var blevet iagttaget/indarbejdet i nærværende lokalplansforslag.

Vi blev på mødet opfordret til at vedlægge disse (tidligere) høringssvar som bilag til nærværende skrivelse. Her blev vi også stillet i udsigt, at man fra forvaltningens side ville se nøje på vores indsigelser og herefter tilsikre, at lokalplansforslaget i relevant omfang, vil blive tilrettet på en måde, så det med rimelighed afspejler vores bemærkninger.

Vedlagt er derfor:

- Det samlede sagsmateriale med journalnummer 21-016254K (fra weblager.dk/Slagelse Kommune)
- Slagelse Kommune 1 – Høringssvar fra Sct. Knudsgade i 2021
- Slagelse Kommune 2 – Opfølgende korrespondance vedr. høringssvar i 2021

I et forsøg på at sikre, at vores høringssvar denne gang når rette vedkommende, fremsendes det med kopi til alle medlemmerne af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Med venlig hilsen

██████████

Ø ██████████ N ██████████

██████████

██████████

S ██████████ H ██████████

██████████

D ██████████ W ██████████

██████████

██████████

██████████ I ██████████ S ██████████

██████████

██████████ P ██████████ R ██████████

██████████

██████████ M ██████████ S ██████████

██████████

██████████ A ██████████ S ██████████ og H ██████████

██████████

██████████ J ██████████

██████████

Sct. Knudsgade 11,

F ██████████ og E ██████████ H ██████████

██████████

From: Moritz Faloota
Sent: Tuesday, November 9, 2021 9:11 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Cc: Jens Bendix; Kim Poulsen
Subject: SV: Orientering

Hej Jesper

I forlængelse af nedenstående fremsendes hermed lokalplananmodningskema.

Hvis du har spørgsmål til den fremadrettede proces, så kontakter du mig bare.

Venlig hilsen

Moritz Faloota
Byplanlægger



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



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 91850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Kim Poulsen
Sendt: 8. november 2021 13:54
Til: 'Jesper Bang Jørgensen' <[redacted]>
Cc: Jens Bendix <[redacted]>; Moritz Faloota <[redacted]>
Emne: SV: Orientering

Hej Jesper

Vi har som bekendt haft sagen i naboorientering, og ud fra hørings svarene er vi blevet opmærksomme på nogle udfordringer der bedst løses ved lokalplanlægning. De indkomne hørings svar retter sig primært mod Slagelse Kommune som myndighed i forhold til plan- og byggelovens bestemmelser.

Der bemærkes en generel utilfredshed med overskridelsen af bebyggelsesprocenten, samt en stor utilfredshed med ny bebyggelse i et område, der hidtil har været bebygget med beboelse ud til omkringliggende veje, og mindre sekundær bebyggelse inde på grunden. De omkringliggende er derfor generelt bekymret for skygge- og indbliksgener fra det nye projekt.

Vores udgangspunkt for projektet var som bekendt en overvejende positiv naboorientering, og vi anbefaler derfor at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Lokalplanen kan i høj grad baseres på det udarbejdede projekt, men skal naturligvis gennem de lovbestemte processer.

Vi anbefaler at der sættes gang i processen når Kommuneplan 2021 forventeligt er vedtaget i december måned. Den nye kommuneplan skal blandt andet understøtte en øget fortætning i byområderne, hvilket vil understøtte det konkrete projekt.

Det vil sige at du skal lave en konkret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunens planafdeling skal derefter lave en administrativ indstilling til det politiske udvalg, som træffer beslutning om hvorvidt man er indstillet på at udarbejde lokalplan for det konkrete projekt.

Moritz er Cc. denne mail og gjort opmærksom på at han skal fremsende ansøgningskemaet til dig.

Vi forventer at udarbejdelsen varer ca. 12 måneder. Det kan muligvis gøres hurtigere, da det meste af lokalplanen kan baseres på det eksisterende projekt, men udgangspunktet er ca. 12 måneder fra udarbejdelsen af lokalplanen går i gang.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler



Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]

Mobiltelefon : [redacted]

EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 4. november 2021 05:38

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?

Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 5. oktober 2021 17:30
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.
(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil bliver overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtigt som muligt.

Hilsen
Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]

Mobiltelefon : [redacted]

EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 5. oktober 2021 09:39
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.

Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 493

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.jpg>

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: [REDACTED]
Sent: Monday, September 13, 2021 7:56 PM
To: Kim Poulsen
Cc: [REDACTED]
Subject: Brev fra kommunen: Brev fra Byggeri, Slagelse Kommune. Høringssvar til sagsnr. [REDACTED] 4 opførelse af boliger på Vestergade 3 [Ref.nr.= 398f5143539f443085a2a8f681e20aeb]

Kære Kim

Høringssvar til sagsnr. [REDACTED] 4 opførelse af boliger på Vestergade 3

Vedhæftet høringssvar fra beboerne på [REDACTED].
Vi ser frem til at høre fra dig.

Med venlig hilsen
[REDACTED]

----Oprindelig meddelelse----

Fra:

Sendt: 10-09-2021

Emne: Brev fra kommunen: Brev fra Byggeri, Slagelse Kommune

From: [REDACTED] <[REDACTED]>
Sent: Thursday, September 23, 2021 8:01 PM
To: Kim Poulsen
Subject: Sagsnr.: [REDACTED] 4

Hej Kim,

Vedr. Opførelse af 6 stk. rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse.

Jeg vil ikke synes dette projekt er ok idet der fra vinduer i tagfladen i dette byggeri vil være fri udsigt til alle omkringliggende haver hvor vi på nuværende tidspunkt har et ugenert frirum.

Skulle i mod forventning give dispensation til dette byggeri må der som min. kræves at der plantes et bælte af træer, evt. kugleplatan, på begge sider af bygning.

Venlig hilsen / Best regards

[REDACTED]

[REDACTED]

Ejer af –

[REDACTED]

From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Tuesday, November 9, 2021 8:54 AM
To: Kim Poulsen
Subject: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du et link til de ting der skal drøftes på den nye kommuneplan 2021, mere så jeg kan se hvad kommunen tænker i forhold til fortætning mm.

Her tænker jeg på om de vil ændre byggeprocenten og måske ændre fra 1-1/2 til 2 plan i samme stil som spinderparken.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPad

Den 9. nov. 2021 kl. 09.57 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper

Selv tak for snakken, igen jeg beklager det lange sagsforløb. Du er naturligvis velkommen til at byde ind med datoer til et dialogmøde. Jeg skal gerne stå for koordineringen.

Jeg har vedhæftet de indkomne høringssvar i denne mail. Som nævnt i telefonen går bemærkningerne primært på Slagelse Kommune som myndighed og hvordan rammebestemmelserne forvaltes.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon [REDACTED]
:
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[<image001.png>](#)

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.png>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 8. november 2021 15:31
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for snakken i vi havde her til eftermiddag.

Du må gerne fremsende samtlige klager fra de omkring liggende naboer.

For du har kun fremsendt mig dem fra nr 5. Men kunne forstå på dig i dag, at der var flere indkommende klager.

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 8. nov. 2021 kl. 13.54 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har som bekendt haft sagen i naboorientering, og ud fra høringsvarene er vi blevet opmærksomme på nogle udfordringer der bedst løses ved lokalplanlægning. De indkomne høringssvar retter sig primært mod Slagelse Kommune som myndighed i forhold til plan- og byggelovens bestemmelser.

Der bemærkes en generel utilfredshed med overskridelsen af bebyggelsesprocenten, samt en stor utilfredshed med ny bebyggelse i et område, der hidtil har været bebygget med beboelse ud til omkringliggende veje, og mindre sekundær bebyggelse inde på grunden. De omkringliggende er derfor generelt bekymret for skygge- og indbliksgener fra det nye projekt.

Vores udgangspunkt for projektet var som bekendt en overvejende positiv naboorientering, og vi anbefaler derfor at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Lokalplanen kan i høj grad baseres på det udarbejdede projekt, men skal naturligvis gennem de lovbestemte processer.

Vi anbefaler at der sættes gang i processen når Kommuneplan 2021 forventeligt er vedtaget i december måned. Den nye kommuneplan skal blandt andet understøtte en øget fortætning i byområderne, hvilket vil understøtte det konkrete projekt.

Det vil sige at du skal lave en konkret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunens planafdeling skal derefter lave en administrativ indstilling til det politiske udvalg, som træffer beslutning om hvorvidt man er indstillet på at udarbejde lokalplan for det konkrete projekt.

Moritz er Cc. denne mail og gjort opmærksom på at han skal fremsende ansøgningsskemaet til dig.

Vi forventer at udarbejdelsen varer ca. 12 måneder. Det kan muligvis gøres hurtigere, da det meste af lokalplanen kan baseres på det eksisterende projekt, men udgangspunktet er ca. 12 måneder fra udarbejdelsen af lokalplanen går i gang.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik

Direkte telefon [redacted]

Byggeri

:

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Mobiltelefon : [redacted]

<image002.png>

EAN :

<image003.png>

[redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.png>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 4. november 2021 05:38

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?

Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

<image002.png>

<image003.png>

Direkte telefon [redacted]

:

Mobiltelefon : [redacted]

EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 5. oktober 2021 17:30

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.

(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtig som muligt.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen

<[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

Direkte telefon [redacted]

:

Mobiltelefon : [redacted]

EAN : [redacted]

Fra: Jesper Bang Jørgensen
[mailto:]
Sendt: 5. oktober 2021 09:39
Til: Kim Poulsen < >
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.
Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.
Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.
Ser frem til at hører fra dig.
Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen < >:

Hej Jesper
Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.
God weekend.
Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
[<image002.png>](#)
[<image003.png>](#)

Direkte telefon 58
:
Mobiltelefon : 51
EAN : 579

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Tuesday, October 5, 2021 9:39 AM
To: Kim Poulsen
Subject: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse. Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper
Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.
God weekend.
Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon [REDACTED]
:
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

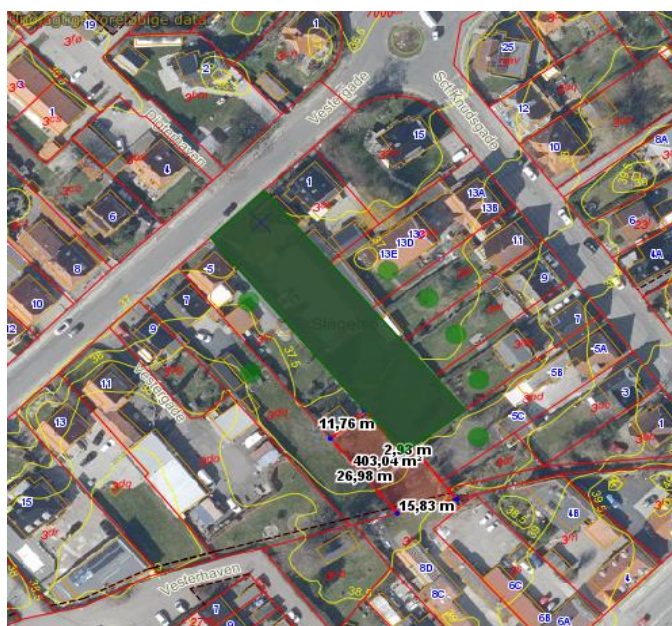
<Høring Vestergade.pdf>

SpatialMap

Høringsliste

Høring:
Dato: 10-09-2021
Valgt liste: Ejere, beboere og CVR (DOC2MAIL)
Geografisk udvælgingsgrundlag: Ejere: overlappende adressepunkter og overlappende mæ
Note:
Flet og gruppering:
Filtre: Medtag hovedejer, Medtag ligestillingsejer, Medtag mede
WKT (polygon):
WKT (point):
WKT (linestring):
Husk at læse vigtige informationer på næste fane

Oversigtskort



Følgende koder er anvendt for adressebeskyttelse:

- A Ejers navn og ejendomsoplysninger overføres til vejvisere
- B Adressen er beskyttet i CPR
- E Der overføres ikke oplysning fra ESR til vejvisere
- L Adressen må ikke optages i vejvisere

atrikelflader for samlet fast ejendom. Beboere: overlappende adressepunkter. Virksomheder: overlapper

er, Medtag meddelelse, Alder fra 18, Alder til 999, Medtag adressebeskyttede

nde adressepunkter.

Procedure ved anvendelse af høringslister

Du har dannet en liste med fortrolige personoplysninger og skal være opmærksom på følgende:

- Husk at du efter forvaltningslovens § 27 og Straffelovens § 152 som offentligt ansat er underlagt tavshedspligt internt og eksternt
- Oplysningerne må kun benyttes til den konkrete sag
- Listen må ikke sendes ud af huset
- Sender du listen internt, skal du altid sørge for at slette mailen bagefter, så du ikke har en kopi liggende

Du skal huske:

- Høringsliste skal gemmes i de relevante fagsystemer eller kommunens journaliseringsystem.
- Personoplysninger skal opbevares på en sådan måde at det ikke er muligt at identificere de registre, som er nødvendige til de formål, hvortil de pågældende personoplysninger behandles.

svshedspligt, hvilket gælder ved både

ende

rede i længere tidsrum end det, der er

cprcvr

navn

conavn

adresse

[REDACTED]

[REDACTED]

postdistrikt	beliggenhedsadresse	beliggenhe	matrikelnr	ejerlavskoc	ejerlavsnv	kommuner
2400 København NV	Sct Knudsgade 5		3ad	2001452	Slagelse M 330	
4261 Dalmore	Vestergade 7 (4200)		3dd	2001452	Slagelse M 330	
4200 Slagelse	Sct Knudsgade 11		3ai	2001452	Slagelse M 330	
4200 Slagelse	Sct Knudsgade 7		3ag	2001452	Slagelse M 330	
4200 Slagelse	Sct Knudsgade 7		3ag	2001452	Slagelse M 330	
4200 Slagelse	Sct Knudsgade 9		3al	2001452	Slagelse M 330	
4200 Slagelse	Vestergade 5 (4200)		3ci	2001452	Slagelse M 330	
4200 Slagelse	Vestergade 5 (4200)		3ci	2001452	Slagelse M 330	
4600 Køge	Sct Knudsgade 13 A-E		3ao	2001452	Slagelse M 330	

ejendomsnummer	adresse	benyttelsestype
23624		Beboelse; Hovedejer
25629		Beboelse; Hovedejer
23630		Beboelse; Hovedejer
23626		Beboelse; Hovedejer
23626		Beboelse; Medejer
23628		Moderejer; Hovedejer
25627		Beboelse; Medejer
25627		Beboelse; Hovedejer
23632		Beboelse; Hovedejer

From: Jens Bendix
Sent: Friday, April 9, 2021 12:35 PM
To: Moritz Faloota
Cc: Kim Poulsen; Ketil Mannstaedt
Subject: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Jeg har nu fået kigget nærmere på det fremsendte materiale.

Jesper har jo købt Mariendals Alle 8A-D. Når man på den ejendom regner baglæns ud fra en bebyggelsesprocent på 45 (jævnfør byggeretten i BR 18 § 170 stk. 2 litra 5) bliver der et overskudsareal på ca. 440 m². Han har dog kun valgt at medtage 420 m² til sammenlægning med Vestergade 3. Det betyder, at Vestergade 3 med den eksisterende etageejendom og 6 nye rækkehuse til sammen får en bebyggelsesprocent på 43,8.

Hvis man på Vestergade 3 regner baglæns på samme måde som på Mariendals Alle 8A-D med en bebyggelsesprocent på 45, så bliver restarealet til rækkehuse på 1.153 m² og bebyggelsesprocenten bliver for rækkehusene på 42,8.

Set i forhold til rammebestemmelsen for området som angiver en bebyggelsesprocent på 40 for tæt lav, så er der tale om en minimal overskridelse. Vi arbejder normalt med en overskridelse på op til ca. 10 % - det vil sige 44 %.

Set i forhold til bebyggelsesprocenten synes jeg også han er i mål. Set i forhold til parkering er kravet 1,2 for etageboligen og 1,5 for rækkehusene hvilket bliver i alt 15 parkeringspladser, hvor han har regnet med 17.

Udfordringen er altså, at vi slet ikke er i nærheden af at holde de 400 m² grundareal pr rækkehus. Grundarealet bliver teoretisk kun på $1.153 \text{ m}^2 : 6 = 192 \text{ m}^2$.

Under alle omstændigheder finder jeg dog, at der bør defineres et opholdsareal umiddelbart ved hovedhuset. Det vil der formentlig også blive plads til når vi fjerner 2 af parkeringspladserne (reduktion fra 17 til 15 pladser).

Set i lyset af at vi ønsker et varieret udbud af boliger synes jeg umiddelbart godt det kan forsvares. Hvad tænker du Moritz? – og hvad tænker du om lokalplan/ikke lokalplan?? Vi kunne eventuelt forsøge os med en naboorientering for at lodde stemningen hos naboerne. Må jeg høre fra dig.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :
Mobil telefon :
EAN : 42005



Fra: Jens Bendix

Sendt: 30. marts 2021 14:19

Til: Moritz Faloota <[redacted]>

Cc: Ketil Mannstædt <[redacted]>

Emne: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Hermed projektet vedr. Vestergade 3, Slagelse. Jeg har endnu ikke kigget på det og når det heller ikke inden påske. Jeg har kvitteret med at vi vender tilbage efter påske. Har du en sag du kan lægge det på Ketil?

Venlig hilsen

Jens Bendix

Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]

Mobil telefon : [redacted]

EAN : [redacted] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [[mailto:\[redacted\]](mailto:[redacted])]

Sendt: 30. marts 2021 13:17

Til: Jens Bendix <[redacted]>

Emne: Re: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Så lykkes det at få Arkidesign til at finde tid til at tegne en gang mere på projektet, så nu burde jeg mene vi er så tæt på som vi kan komme, I forhold til at der kan tages en beslutning omkring opførelsen.

Jeg vedhæfter lidt facade og plan tegninger af stue og 1 sal, som I kan kikke på.

Har I nogen spørgsmål, skal I være velkomne til at kontakte mig på mail.

Ser frem til et positivt svar fra jer.

God Påske

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-23 16:19:

Hej Jesper

Tak også for din seneste mail og undskyld at jeg er sen til at svare. Vi har nu kigget på sagen igen, og finder at du på stort set alle parameter har imødekommet de ønsker/vilkår der er relevante for et boligbyggeri på dette sted. Dit tidligere projekt var absolut lokalplanpligtigt, men med de seneste justeringer er vi der, hvor vi godt vil overveje, om bebyggelsen måske/eventuelt vil kunne opføres uden lokalplan.

Jeg ved godt at det uden tvivl koster dig noget hver gang du skal have lavet tegninger, men for at kunne bedømme den videre proces for det aktuelle projekt – altså om der skal udarbejdes lokalplan eller ej, har vi brug for at se en situationsplan, plantegning og facadetegning af byggeriet. Tegningerne skal være i fast målestok, men må gerne være skitseprægede.

Jeg synes fortsat du lige skal vente med at tage kontakt til landinspektøren, til der foreligger en mere principiel godkendelse af projektet.

Kontakt mig gerne hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 22. februar 2021 11:54
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Re: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

vil lige hører om I har fået drøftet mit oplæg til hvordan jeg vil kunne komme under de 45% I bryggelse procent I forhold til at alreaoverfører fra MDA8.

Jeg har yderlige siddet og vendt og drejet projektet, og er kommet frem til at det nok vil blive mere hensynsfuld hvis man undgå svalegang og altaner mod naboer mm. Så I stedet for det gamle oplæg hvor der var 3 lejligheder I stue og 3 på 1 sal, vil alle 6 lejligheder blive opført I 1-1/2 plan med indgang fra terræn. Derved vil alle lejligheder have mulighed for at kunne benyttes som ældre bolig også.

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-10 14:59:

Hej Moritz

Hermed videresendes den seneste henvendelse vedr. Vestergade 3, som vi tidligere har brugt tid på. Jeg arbejder hjemme i dag og har derfor desværre begrænset adgang, og kan ikke hverken sende dig gis-kort eller

vores/min seneste udtalelse, som ligger på sagen i KMD. Formelt vil han med købet af denne naboejendom kunne opfylde kravet til bebyggelsesprocent, parkerings- og opholdsareal – selv om naboejendommen ikke ligger allermest hensigtsmæssig. Kan vi drøfte den?

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 3. februar 2021 08:34
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Håber at du og dine kolleger har det godt i denne Corona tid.

Vi har haft en del dialog omkring det byggeri på Vestergade 3, som jeg har planer om at opfører.

Sidste sommer havde vi et møde på selve grunden så du kunne se forholdene. I denne forbindelse snakket jeg om at jeg ville se om det var muligt at tilkøbe noget af den jord der støder op til grunden, for så derved at få bebyggelse procenten under de 45%

Efter dialog med naboen (Mariendals Alle 8) endte det med jeg købte hele ejendommen, da han selv gik med tanker om at sælge den pga. sygdom. Til ejendommen er der 1313m2 grund og 393m2 som beboelse.

Du har tidligere snakket om at en bebyggelse procent på 45% vil du nok kunne godkende for plannævnet, men hvis jeg overfører 400m² fra MDA 8 til V3 vil jeg derved komme under de 45%, og begge grunde vil enden på ca. 42-43%.

Denne løsning som jeg beskriver, giver anledning til et par spørgsmål til dig, som jeg er sikker på du kan svare på.

1) Hvad syntes du om denne løsning som beskrevet.?

2) Skal I godkende arealoverførelsen inden jeg kontakter landmåleren for udførelse, eller hvilken step skal det gøre i.?

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen

From: Kim Poulsen
Sent: Wednesday, September 29, 2021 9:05 AM
To: Jens Bendix
Subject: Bemærkninger Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens

Som aftalt vedhæftet de indkomne bemærkninger til naboorienteringen.

Jeg har kvitteret med følgende bemærkninger til Vestergade 5;

Ad. punkt 1.

Der er flere ejendomme i området hvor bebyggelsesprocenten er overskredet. Jf. BR18, § 170, er bebyggelsesprocenten i byggeretten fastsat til 40%, i områder der ikke er udlagt til tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten skal ses som en fordeling mellem bolig og opholds- og parkeringsareal. Den mindre overskridelse på 4%, vurderes umiddelbart ikke at have negativ indflydelse på de udlagte opholds- og parkeringsarealer på ejendommen.

Ad. punkt 2.

Den nye bebyggelse overholder det skrå højdegrænseplan jf. BR18, § 177. Det skrå højdegrænseplan gælder ikke for rækkehusbebyggelse, men byggeriet er sammenligneligt med dobbelthusbebyggelse, og kommunen vurderer derfor at der ikke vil være væsentligt større indbliksgener end hvad der naturligt kan forventes inden for tættere bebygget område

Ad. punkt 3.

Ejendommen vejforsynes fra Vestergade. Byggearbejde må ikke medføre gener for de omkringliggende ejendomme i forbindelse med byggearbejdet, men der kan søges om råderet over en del af vejarealet i forbindelse med byggeriet.

Ad. punkt 4.

Hvis kommunen giver tilladelse til projektet, vil der blive stillet krav til affaldshåndtering

Ad. punkt 5.

Hegn mellem ejendommene Vestergade 3- og 5, er ikke relevant i forhold til kommunens afgørelse, men et privat anliggende.

Ad. punkt 6.

Den stiplede linje på situationsplanen er angivelse af 2,5 meter fra skel, hvad man normalt betegner som byggeretten jf. BR18, § 177. Denne bestemmelse gælder dog ikke for rækkehusbebyggelse, men er fra arkitektens side indtegnet, da det er en god rettesnor for kommunens helhedsvurdering.

Ad. punkt 7.

Kommunen skal i første omgang tage stilling til, om hvorvidt vi er indstillet på principielt at godkende projektet. Projektets udførselsfase er ikke relevant for kommunens afgørelse. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan der stiller krav til bygningens ydre, og kommunen har derfor ikke hjemmel til at stille krav til materialevalget. Arealet der overføres vil udgøre en del af ejendommens opholdsareal. Vedhæftet mailen er 2 plantegninger. Plantegningerne har ikke relevans for kommunens afgørelse.

Og følgende til de supplerende bemærkninger;

Ad. punkt 1

Sagen er sendt i høring hos flere naboer, et såkaldt flettebrev der sender samme tekst til forskellige modtagere. I har modtaget de 2 sider der er i høringen, sendt til 9 adresser, i alt 18 sider.

Ad. punkt 2

Der er ikke angivet højde på bygningen, men jeg vurderer ikke at bygningshøjden overskrider byggeretten jf. BR18 §§ 176 – 177. Det skal i den forbindelse nævnes, at byggeretten har taget højde for eventuelle indbliksgener i forbindelse med afstandskravene.

Ad. punkt 3

Tilladelse til råderet over vejarealet afgøres af Kommunens vejafdeling. Kommunen har som udgangspunkt ikke pligt til at orientere med mindre det betyder hindring af normal færdsel. Jeg sender jeres forespørgsel til kommunens vejafdelingen, som kan svare på reglerne for opstilling på offentlig vej.

Ad. punkt 4.

Spørgsmålet sendes til ansøger.

Ad. punkt 7.

Spørgsmålet vedrørende ejer/lejer forhold sendes til ansøger. Kommunen orienterer når der træffes afgørelse i sagen.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler, Byggeri, Center for Miljø Plan og Teknik

Tlf: [REDACTED] | Mobiltelefon: [REDACTED] | EAN: [REDACTED] 49363

From: Moritz Faloota
Sent: Thursday, April 15, 2021 1:18 PM
To: Jens Bendix
Cc: Kim Poulsen; Ketil Mannstaedt
Subject: SV: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens

Jeg er enig i dine betragtninger.

- Der skal være opholdsarealer til dem, der bor i etagebebyggelsen. De to nordøstligste parkeringspladser bør udgå.
- Bebyggelsesprocenten er ok i forhold til den praksis, vi ellers udøver.
- I forslag til Kommuneplan 2021 vil der blive tilføjet et afsnit under generelle rammer, der siger, at der kan arbejdes for fortætning i og omkring købstædernes bymidter med tæt-lav byggeri med grunde på 200 m² pr. bolig. Kommuneplanforslaget offentliggøres den 4. juni.
- Jeg synes ikke nødvendigvis, at der er tale om et projekt, der er lokalplanpligtigt, hvorfor jeg synes, at vi bør starte med en naboorientering.

Venlig hilsen

Moritz Faloota

Byplanlægger, Plan, Center for Miljø Plan og Teknik

Tlf: [REDACTED] | Mobiltelefon: [REDACTED] | EAN: [REDACTED] 91850

Fra: Jens Bendix

Sendt: 9. april 2021 12:35

Til: Moritz Faloota <[REDACTED]>

Cc: Kim Poulsen <[REDACTED]>; Ketil Mannstaedt <[REDACTED]>

Emne: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Jeg har nu fået kigget nærmere på det fremsendte materiale.

Jesper har jo købt Mariendals Alle 8A-D. Når man på den ejendom regner baglæns ud fra en bebyggelsesprocent på 45 (jævnfør byggeretten i BR 18 § 170 stk. 2 litra 5) bliver der et overskudsareal på ca. 440 m². Han har dog kun valgt at medtage 420 m² til sammenlægning med Vestergade 3. Det betyder, at Vestergade 3 med den eksisterende etageejendom og 6 nye rækkehuse til sammen får en bebyggelsesprocent på 43,8.

Hvis man på Vestergade 3 regner baglæns på samme måde som på Mariendals Alle 8A-D med en bebyggelsesprocent på 45, så bliver restarealet til rækkehuse på 1.153 m² og bebyggelsesprocenten bliver for rækkehusene på 42,8.

Set i forhold til rammebestemmelsen for området som angiver en bebyggelsesprocent på 40 for tæt lav, så er der tale om en minimal overskridelse. Vi arbejder normalt med en overskridelse på op til ca. 10 % - det vil sige 44 %.

Set i forhold til bebyggelsesprocenten synes jeg også han er i mål. Set i forhold til parkering er kravet 1,2 for etageboligen og 1,5 for rækkehusene hvilket bliver i alt 15 parkeringspladser, hvor han har regnet med 17.

Udfordringen er altså, at vi slet ikke er i nærheden af at holde de 400 m² grundareal pr rækkehus. Grundarealet bliver teoretisk kun på 1.153 m² : 6 = 192 m².

Under alle omstændigheder finder jeg dog, at der bør defineres et opholdsareal umiddelbart ved hovedhuset. Det vil der formentlig også blive plads til når vi fjerner 2 af parkeringspladserne (reduktion fra 17 til 15 pladser).

Set i lyset af at vi ønsker et varieret udbud af boliger synes jeg umiddelbart godt det kan forsvares. Hvad tænker du Moritz? – og hvad tænker du om lokalplan/ikke lokalplan?? Vi kunne eventuelt forsøge os med en naboorientering for at lodde stemningen hos naboerne. Må jeg høre fra dig.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005



Fra: Jens Bendix
Sendt: 30. marts 2021 14:19
Til: Moritz Faloota <[redacted]>
Cc: Ketil Mannstædt <[redacted]>
Emne: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Hermed projektet vedr. Vestergade 3, Slagelse. Jeg har endnu ikke kigget på det og når det heller ikke inden påske. Jeg har kvitteret med at vi vender tilbage efter påske. Har du en sag du kan lægge det på Ketil?

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 30. marts 2021 13:17
Til: Jens Bendix < [REDACTED] >
Emne: Re: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Så lykkes det at få Arkidesign til at finde tid til at tegne en gang mere på projektet, så nu burde jeg mene vi er så tæt på som vi kan komme, I forhold til at der kan tages en beslutning omkring opførelsen.

Jeg vedhæfter lidt facade og plan tegninger af stue og 1 sal, som I kan kikke på.

Har I nogen spørgsmål, skal I være velkomne til at kontakte mig på mail.

Ser frem til et positivt svar fra jer.

God Påske

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-23 16:19:

Hej Jesper

Tak også for din seneste mail og undskyld at jeg er sen til at svare. Vi har nu kigget på sagen igen, og finder at du på stort set alle parameter har imødekommet de ønsker/vilkår der er relevante for et boligbyggeri på dette sted. Dit tidligere projekt var absolut lokalplanpligtigt, men med de seneste justeringer er vi der, hvor vi godt vil overveje, om bebyggelsen måske/eventuelt vil kunne opføres uden lokalplan.

Jeg ved godt at det uden tvivl koster dig noget hver gang du skal have lavet tegninger, men for at kunne bedømme den videre proces for det aktuelle projekt – altså om der skal udarbejdes lokalplan eller ej, har vi brug for at se en situationsplan, plantegning og facadetegning af byggeriet. Tegningerne skal være i fast målestok, men må gerne være skitseprægede.

Jeg synes fortsat du lige skal vente med at tage kontakt til landinspektøren, til der foreligger en mere principiel godkendelse af projektet.

Kontakt mig gerne hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 22. februar 2021 11:54
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Re: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

vil lige hører om I har fået drøftet mit oplæg til hvordan jeg vil kunne komme under de 45% I bryggelse procent I forhold til at alreaoverfører fra MDA8.

Jeg har yderlige siddet og vendt og drejet projektet, og er kommet frem til at det nok vil blive mere hensynsfuld hvis man undgå svalegang og altaner mod naboer mm. Så I stedet for det gamle oplæg hvor der var 3 lejligheder I stue og 3 på 1 sal, vil alle 6 lejligheder blive opført I 1-1/2 plan med indgang fra terræn. Derved vil alle lejligheder have mulighed for at kunne benyttes som ældre bolig også.

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-10 14:59:

Hej Moritz

Hermed videresendes den seneste henvendelse vedr. Vestergade 3, som vi tidligere har brugt tid på. Jeg arbejder hjemme i dag og har derfor desværre begrænset adgang, og kan ikke hverken sende dig gis-kort eller vores/min seneste udtalelse, som ligger på sagen i KMD. Formelt vil han med købet af denne naboejendom kunne opfylde kravet til bebyggelsesprocent, parkerings- og opholdsareal – selv om naboejendommen ikke ligger allermest hensigtsmæssig. Kan vi drøfte den?

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED]42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 3. februar 2021 08:34
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Håber at du og dine kollegaer har det godt i denne Corona tid.

Vi har haft en del dialog omkring det byggeri på Vestergade 3, som jeg har planer om at opfører.

Sidste sommer havde vi et møde på selve grunden så du kunne se forholdene. I denne forbindelse snakket jeg om at jeg ville se om det var muligt at tilkøbe noget af den jord der støder op til grunden, for så derved at få bebyggelse procenten under de 45%

Efter dialog med naboen (Mariendals Alle 8) endte det med jeg købte hele ejendommen, da han selv gik med tankerne om at sælge den pga. sygdom. Til ejendommen er der 1313m² grund og 393m² som beboelse.

Du har tidligere snakket om at en bebyggelse procent på 45% vil du nok kunne godkende for plannævnet, men hvis jeg overfører 400m² fra MDA 8 til V3 vil jeg derved komme under de 45%, og begge grunde vil enden på ca. 42-43%.

Denne løsning som jeg beskriver, givet anledning til et par spørgsmål til dig, som jeg er sikker på du kan svare på.

1) Hvad syntes du om denne løsning som beskrevet.?

2) Skal I godkende arealoverførelsen inden jeg kontakter landmåleren for udførelse, eller hvilken step skal skal det gøre i.?

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen


From: Kim Poulsen
Sent: Monday, September 6, 2021 8:11 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Subject: SV: SV: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jesper

Tak for det, jeg sender det i naboorientering i løbet af denne uge.

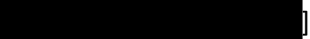
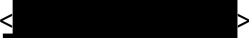

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

 Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : 
Mobiltelefon : 
EAN :  49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:
Sendt: 3. september 2021 10:41
Til: Kim Poulsen < >
Cc: Jens Bendix < >
Emne: Re: SV: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Kim.

Jeg mente eller jeg havde fået vedhæftet den sidste opdateret situationsplan hvor opholdsareal / p pladser mm for V3 og MDA8 var med, men kan godt se den ikke var fremsendt.

Så her har du den så du har mulighed for at lave se det igennem inden det bliver fremsendt til nabohearing.

Ser frem til at hører fra jer.

Hilsen

Jesper

Kim Poulsen skrev den 2021-09-03 11:17:

Hej Jesper

Beklager at jeg ikke har fulgt op på din mail den 19. august 2021.

Vi mangler en revideret situationsplan der tydeligt viser opholdsarealer for eksisterende etagebolig mod Vestergade. Situationsplanen bør også vise hele Mariendals Allé 8A-D, da ejendommen jo afgiver areal til det fremsendte projekt. Der skal derfor redegøres for at der er tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer på Mariendals Allé 8A-D.

Der henvises til mail den 12. maj 2021, hvor det fremsendte projekt principielt godkendes under forudsætning af at forløbet af en naboorientering er overvejende positiv, samt at der redegøres for opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade, for eksempel ved at fjerne to af de nordøstlige parkeringspladser, da de ekstra boliger kun udløser krav om 15 parkeringspladser til bebyggelsen.

Når jeg har modtaget en revideret situationsplan, sendes sagen i naboorientering hurtigst muligt.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

Vi har desværre endnu ikke fået ajourført parkeringsnormen med disse ændringer.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [[mailto:\[REDACTED\]](mailto:[REDACTED])]
Sendt: 12. maj 2021 17:16
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Re: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Jeg vil få kikket lidt videre på jeres forslag, omkring opholdsareal ved den eksisterende bygning,
Lige et spørgsmål Jens, Hvad er den nye reguleret pakeringsnorm I vores kommune da. ?

God weekend

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-05-12 17:55:

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

From: Kim Poulsen
Sent: Monday, September 13, 2021 8:18 AM
To: [REDACTED]
Subject: SV: Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Hej [REDACTED]

Tak for dine bemærkninger vedrørende Vestergade 3.

Dine bemærkninger vil blive sendt til ansøger, så han har mulighed for at kommentere på det. Den fremsendte facadetegning viser en udnyttet tagetage, hvilket betragtes som 1,5 etage, og ikke i to fulde etager.

Du vil blive orienteret hvis der kommer ændringer i projektet eller når kommunen træffer afgørelse.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 10. september 2021 13:05
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Kære Kim Poulsen

Tak for din besked vedrørende ansøgning om opførelse af 6 rækkehus i en lang boligblok meget tæt på på min baghave.

Det kan jeg på ingen måde gå med til. Vi har et hyggeligt villakvarter, hvor haverne støder op til hinanden. Vi en meget god, intim og ikke mindst uforstyrret atmosfære. Det var jo en af grundene til at vælge det hus.

Den blok, der er på tegnebrættet, er placeret allerdybest i grunden og vil genere alle med baghave op til. Der står 1½ etage, men tegningerne viser jo faktisk 2 etager.

Så blokken kommer til at rage så højt op, at der er frit udsyn fra blokken og ned til alle vores haver. Inklusive min. Og der vil også være frit udsyn fra vores haver til blokken. Det dur simpelthen ikke

Det er den værst tænkelige placering for os.

Alle andre blokke på Vestergade er placeret meget tæt på Vestergade. Ligesom den nuværende blok er.

Det er vel bare at placere den nye bygning direkte ovenpå den gamle. Så bliver ingen generet af det.

Med venlig hilsen

[Redacted]

Ejer af [Redacted]

[Redacted]

From: Kim Poulsen
Sent: Tuesday, September 14, 2021 8:20 AM
To: [REDACTED]
Subject: Kvittering

Hej [REDACTED] og [REDACTED]

Tak for jeres bemærkninger, hermed kvittering for modtagelse. Jeg har besvaret det spørgsmål der vedrører kommunen, og videresender jeres bemærkninger til ansøger, som får mulighed for at besvare de øvrige. I vil blive orienteret når kommunen træffer afgørelse i sagen, eller der kommer nye relevante oplysninger.

Ad. punkt 1.

Der er flere ejendomme i området hvor bebyggelsesprocenten er overskredet. Jf. BR18, § 170, er bebyggelsesprocenten i byggeretten fastsat til 40%, i områder der ikke er udlagt til tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten skal ses som en fordeling mellem bolig og opholds- og parkeringsareal. Den mindre overskridelse på 4%, vurderes umiddelbart ikke at have negativ indflydelse på de udlagte opholds- og parkeringsarealer på ejendommen.

Ad. punkt 2.

Den nye bebyggelse overholder det skrå højdegrænseplan jf. BR18, § 177. Det skrå højdegrænseplan gælder ikke for rækkehusbebyggelse, men byggeriet er sammenligneligt med dobbelthusbebyggelse, og kommunen vurderer derfor at der ikke vil være væsentligt større indbliksgener end hvad der naturligt kan forventes inden for tættere bebygget område

Ad. punkt 3.

Ejendommen vejforsynes fra Vestergade. Byggearbejde må ikke medføre gener for de omkringliggende ejendommen i forbindelse med byggearbejdet, men der kan søges om råderet over en del af vejarealet i forbindelse med byggeriet.

Ad. punkt 4.

Hvis kommunen giver tilladelse til projektet, vil der blive stillet krav til affaldshåndtering

Ad. punkt 5.

Hegn mellem ejendommene Vestergade 3- og 5, er ikke relevant i forhold til kommunens afgørelse, men et privat anliggende.

Ad. punkt 6.

Den stiplede linje på situationsplanen er angivelse af 2,5 meter fra skel, hvad man normalt betegner som byggeretten jf. BR18, § 177. Denne bestemmelse gælder dog ikke for rækkehusbebyggelse, men er fra arkitektens side indtegnet, da det er en god rettesnor for kommunens helhedsvurdering.

Ad. punkt 7.

Kommunen skal i første omgang tage stilling til, om hvorvidt vi er indstillet på principielt at godkende projektet. Projektets udførselsfase er ikke relevant for kommunens afgørelse. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan der stiller krav til bygningens ydre, og kommunen har derfor ikke hjemmel til at stille krav til materialevalget. Arealet der overføres vil udgøre en del af ejendommens opholdsareal. Vedhæftet mailen er 2 plantegninger. Plantegningerne har ikke relevans for kommunens afgørelse.

Har i spørgsmål er I naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



From: Kim Poulsen
Sent: Tuesday, September 21, 2021 8:57 AM
To: [REDACTED]
Subject: SV: Høringssvar til sagsnr. [REDACTED] 4 opførelse af boliger på Vestergade 3_19SEP2021

Hej [REDACTED]

Ad. punkt 1

Sagen er sendt i høring hos flere naboer, et såkaldt flettebrev der sender samme tekst til forskellige modtagere. I har modtaget de 2 sider der er i høringen, sendt til 9 adresser, i alt 18 sider.

Ad. punkt 2

Der er ikke angivet højde på bygningen, men jeg vurderer ikke at bygningshøjden overskrider byggeretten jf. BR18 §§ 176 – 177. Det skal i den forbindelse nævnes, at byggeretten har taget højde for eventuelle indbliksgener i forbindelse med afstandskravene.

Ad. punkt 3

Tilladelse til råderet over vejarealet afgøres af Kommunens vejafdeling. Kommunen har som udgangspunkt ikke pligt til at orientere med mindre det betyder hindring af normal færdsel. Jeg sender jeres forespørgsel til kommunens vejafdelingen, som kan svare på reglerne for opstilling på offentlig vej.

Ad. punkt 4.

Spørgsmålet sendes til ansøger.

Ad. punkt 7.

Spørgsmålet vedrørende ejer/lejer forhold sendes til ansøger. Kommunen orienterer når der træffes afgørelse i sagen.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]

Sendt: 19. september 2021 16:21

Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>

Emne: Høringssvar til sagsnr. [REDACTED] 4 opførelse af boliger på Vestergade 3_19SEP2021

Kære Kim

Mange tak for dit svar.

Vi er dog stadig meget bekymrede for opførelsen af boliger på Vestergade 3, da det i vores optik medfører mange gener i forbindelse med etableringen og efterfølgende med øget udkørsel, parkering osv.

Vi har derfor et par spørgsmål/kommentarer mere til dig om sagen, som vi håber, at du igen kan hjælpe os med at blive klogere på.

Spørgsmål til dokumentet "Brev fra kommunen"

I det oprindelige brev, som vi har modtaget i eBoks den 10. september 2021, har vi kun modtaget 2 sider – men lige under logoet på side 2 står der side 2 af 18.

- Er det en fejl, således at vi ikke har fået hele sagen tilsendt?

Ad punkt 1: Overskridelse af bebyggelsesprocenten

Tak for dit svar vedr. dette punkt. Vi protesterer stadig mod, at byggeriet må overskride bebyggelsesprocenten med 4 %.

Ad punkt 2: Indbliksgener

De tilsendte tegninger angiver ingen højde på rækkehusene, og vi har derfor stadig en frygt for, at særligt tre af de eventuelt kommende seks rækkehuse vil medføre et indblik i haven på Vestergade 5 fra tagvinduerne.

- Kan du oplyse højden på de eventuelt kommende rækkehuse?

Ad punkt 3: Adgangsveje

- Hvad indebærer det, at bygherre kan søge om råderet over en del af vejarealet i forbindelse med byggeriet?
 - Betyder det, at der fx kan opstilles containere og lignende ved fortovskanten til Vestergade 5?
 - Hvem udsteder tilladelse til råderet?
 - Bliver de implicerede parter på forhånd informeret om periode for råderet (start- og slutdato)?
 - Hvem skal vi rette henvendelse til i tilfælde af, at byggeriet medfører gener?
- Hvad indebærer det, at ejendommen vejforsynes fra Vestergade?
 - Betyder det, at alt den tunge trafik i forbindelse med planering og etablering af byggeriet af rækkehusene ligeledes skal foregå via indkørslen på Vestergade 3?

Ad punkt 4: Affald

- Er det muligt at få oplyst placeringen af en fremtidig "affaldsstation"?

Ad punkt 7: Opstart af byggeri

- Er det eje eller lejeboliger, der eventuelt skal etableres?
- Bliver høringsparterne orienteret, når kommunen har truffet endelig afgørelse i sagen, uanset om denne indebærer en godkendelse eller afvisning af projektet?

Endnu engang tak for hjælpen.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Fra: "Kim Poulsen" <[redacted]>
Til: "[redacted]" <[redacted]>
Sendt: tirsdag, 14. september 2021 08:20:25
Emne: Kvittering

Hej [redacted]

Tak for jeres bemærkninger, hermed kvittering for modtagelse. Jeg har besvaret det spørgsmål der vedrører kommunen, og videresender jeres bemærkninger til ansøger, som får mulighed for at besvare de øvrige. I vil blive orienteret når kommunen træffer afgørelse i sagen, eller der kommer nye relevante oplysninger.

Ad. punkt 1.

Der er flere ejendomme i området hvor bebyggelsesprocenten er overskredet. Jf. BR18, § 170, er bebyggelsesprocenten i byggeretten fastsat til 40%, i områder der ikke er udlagt til tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten skal ses som en fordeling mellem bolig og opholds- og parkeringsareal. Den mindre overskridelse på 4%, vurderes umiddelbart ikke at have negativ indflydelse på de udlagte opholds- og parkeringsarealer på ejendommen.

Ad. punkt 2.

Den nye bebyggelse overholder det skrå højdegrænseplan jf. BR18, § 177. Det skrå højdegrænseplan gælder ikke for rækkehusbebyggelse, men byggeriet er sammenligneligt med dobbelthusbebyggelse, og kommunen vurderer derfor at der ikke vil være væsentligt større indbliksgener end hvad der naturligt kan forventes inden for tættere bebygget område

Ad. punkt 3.

Ejendommen vejforsynes fra Vestergade. Byggearbejde må ikke medføre gener for de omkringliggende ejendommen i forbindelse med byggearbejdet, men der kan søges om råderet over en del af vejarealet i forbindelse med byggeriet.

Ad. punkt 4.

Hvis kommunen giver tilladelse til projektet, vil der blive stillet krav til affaldshåndtering

Ad. punkt 5.

Hegn mellem ejendommene Vestergade 3- og 5, er ikke relevant i forhold til kommunens afgørelse, men et privat anliggende.

Ad. punkt 6.

Den stiplede linje på situationsplanen er angivelse af 2,5 meter fra skel, hvad man normalt betegner som byggeretten jf. BR18, § 177. Denne bestemmelse gælder dog ikke for rækkehusbebyggelse, men er fra arkitektens side indtegnat, da det er en god rettesnor for kommunens helhedsvurdering.

Ad. punkt 7.

Kommunen skal i første omgang tage stilling til, om hvorvidt vi er indstillet på principielt at godkende projektet. Projektets udførelsesfase er ikke relevant for kommunens afgørelse. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan der stiller krav til bygningens ydre, og kommunen har derfor ikke hjemmel til at stille krav til materialevalg. Arealet der overføres vil udgøre en del af ejendommens opholdsareal. Vedhæftet mailen er 2 plantegninger. Plantegningerne har ikke relevans for kommunens afgørelse.

Har i spørgsmål er I naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



From: Kim Poulsen
Sent: Friday, September 24, 2021 8:09 AM
To: [REDACTED]
Subject: SV: Sagsnr.: [REDACTED] 4

Hej [REDACTED]

Tak for dine bemærkninger til naboorienteringen vedrørende Vestergade 3, 4200 Slagelse.

Du vil modtage orientering når kommunen træffer afgørelse i sagen.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 23. september 2021 20:01
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Sagsnr.: [REDACTED] 4

Hej Kim,

Vedr. Opførelse af 6 stk. rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse.

Jeg vil ikke synes dette projekt er ok idet der fra vinduer i tagfladen i dette byggeri vil være fri udsigt til alle omkringliggende haver hvor vi på nuværende tidspunkt har et ugenert frirum.

Skulle i mod forventning give dispensation til dette byggeri må der som min. kræves at der plantes et bælte af træer, evt. kugleplatan, på begge sider af bygning.

Venlig hilsen / Best regards

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ejer af –

[REDACTED]
[REDACTED]

From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Tuesday, October 5, 2021 5:30 PM
To: Kim Poulsen
Subject: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.

(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtigt som muligt.

Hilsen
Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon [REDACTED]

:

Mobiltelefon : [REDACTED]

EAN : [REDACTED] 49363

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]

Sendt: 5. oktober 2021 09:39

Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.

Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

Direkte telefon

:

Mobiltelefon :

EAN :

49363

From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Monday, November 8, 2021 3:31 PM
To: Kim Poulsen
Subject: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for snakken i vi havde her til eftermiddag.

Du må gerne fremsende samtlige klager fra de omkring liggende naboer.
For du har kun fremsendt mig dem fra nr 5. Men kunne forstå på dig i dag, at der var flere indkommende klager.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 8. nov. 2021 kl. 13.54 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper

Vi har som bekendt haft sagen i naboorientering, og ud fra høringssvarene er vi blevet opmærksomme på nogle udfordringer der bedst løses ved lokalplanlægning. De indkomne høringssvar retter sig primært mod Slagelse Kommune som myndighed i forhold til plan- og byggelovens bestemmelser.

Der bemærkes en generel utilfredshed med overskridelsen af bebyggelsesprocenten, samt en stor utilfredshed med ny bebyggelse i et område, der hidtil har været bebygget med beboelse ud til omkringliggende veje, og mindre sekundær bebyggelse inde på grunden. De omkringliggende er derfor generelt bekymret for skygge- og indbliksgener fra det nye projekt.

Vores udgangspunkt for projektet var som bekendt en overvejende positiv naboorientering, og vi anbefaler derfor at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Lokalplanen kan i høj grad baseres på det udarbejdede projekt, men skal naturligvis gennem de lovbestemte processer.

Vi anbefaler at der sættes gang i processen når Kommuneplan 2021 forventeligt er vedtaget i december måned. Den nye kommuneplan skal blandt andet understøtte en øget fortætning i byområderne, hvilket vil understøtte det konkrete projekt.

Det vil sige at du skal lave en konkret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunens planafdeling skal derefter lave en administrativ indstilling til det politiske udvalg, som træffer beslutning om hvorvidt man er indstillet på at udarbejde lokalplan for det konkrete projekt.

Moritz er Cc. denne mail og gjort opmærksom på at han skal fremsende ansøgningskemaet til dig. Vi forventer at udarbejdelsen varer ca. 12 måneder. Det kan muligvis gøres hurtigere, da det meste af lokalplanen kan baseres på det eksisterende projekt, men udgangspunktet er ca. 12 måneder fra udarbejdelsen af lokalplanen går i gang.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon [redacted]
:
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.png>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 4. november 2021 05:38

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?

Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon [redacted]
:
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 5. oktober 2021 17:30

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.

(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtig som muligt.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

Direkte telefon [redacted]

:

Mobiltelefon : [redacted]

EAN :

[redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [<mailto:> 

Sendt: 5. oktober 2021 09:39

Til: Kim Poulsen < >

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.

Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undersøgelser mm.

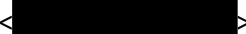
Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen

< >:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)


Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

Direkte telefon 

:

Mobiltelefon : 

EAN : 

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: Kim Poulsen
Sent: Tuesday, November 9, 2021 10:55 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Subject: SV: Orientering

Hej Jesper

Du kan finde forslag til kommuneplan 2021 på følgende link;
<https://www.slagelse.dk/borger/byggeri/planer/kommuneplan/forslag-til-kommuneplan-2021>.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 9. november 2021 08:54
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du et link til de ting der skal drøftes på den nye kommuneplan 2021, mere så jeg kan se hvad kommunen tænker i forhold til fortætning mm.
Her tænker jeg på om de vil ændre byggeprocenten og måske ændre fra 1-1/2 til 2 plan i samme stil som spinderparken.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPad

Den 9. nov. 2021 kl. 09.57 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper

Selv tak for snakken, igen jeg beklager det lange sagsforløb. Du er naturligvis velkommen til at byde ind med datoer til et dialogmøde. Jeg skal gerne stå for koordineringen.

Jeg har vedhæftet de indkomne høringssvar i denne mail. Som nævnt i telefonen går bemærkningerne primært på Slagelse Kommune som myndighed og hvordan rammebestemmelserne forvaltes.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.png>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]
Sendt: 8. november 2021 15:31
Til: Kim Poulsen <[redacted]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for snakken i vi havde her til eftermiddag.

Du må gerne fremsende samtlige klager fra de omkring liggende naboer.
For du har kun fremsendt mig dem fra nr 5. Men kunne forstå på dig i dag, at der var flere indkommende klager.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 8. nov. 2021 kl. 13.54 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har som bekendt haft sagen i naboorientering, og ud fra høringssvarene er vi blevet opmærksomme på nogle udfordringer der bedst løses ved

lokalplanlægning. De indkomne høringssvar retter sig primært mod Slagelse Kommune som myndighed i forhold til plan- og byggelovens bestemmelser.

Der bemærkes en generel utilfredshed med overskridelsen af bebyggelsesprocenten, samt en stor utilfredshed med ny bebyggelse i et område, der hidtil har været bebygget med beboelse ud til omkringliggende veje, og mindre sekundær bebyggelse inde på grunden. De omkringliggende er derfor generelt bekymret for skygge- og indbliksgener fra det nye projekt.

Vores udgangspunkt for projektet var som bekendt en overvejende positiv naboorientering, og vi anbefaler derfor at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Lokalplanen kan i høj grad baseres på det udarbejdede projekt, men skal naturligvis gennem de lovbestemte processer.

Vi anbefaler at der sættes gang i processen når Kommuneplan 2021 forventeligt er vedtaget i december måned. Den nye kommuneplan skal blandt andet understøtte en øget fortætning i byområderne, hvilket vil understøtte det konkrete projekt.

Det vil sige at du skal lave en konkret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunens planafdeling skal derefter lave en administrativ indstilling til det politiske udvalg, som træffer beslutning om hvorvidt man er indstillet på at udarbejde lokalplan for det konkrete projekt.

Moritz er Cc. denne mail og gjort opmærksom på at han skal fremsende ansøgningsskemaet til dig.

Vi forventer at udarbejdelsen varer ca. 12 måneder. Det kan muligvis gøres hurtigere, da det meste af lokalplanen kan baseres på det eksisterende projekt, men udgangspunktet er ca. 12 måneder fra udarbejdelsen af lokalplanen går i gang.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon :

Mobiltelefon :

EAN :

49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.png>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:]

Sendt: 4. november 2021 05:38

Til: Kim Poulsen < >

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?

Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

<image002.png>

<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]

Mobiltelefon : [redacted]

EAN : [redacted]

49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 5. oktober 2021 17:30

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde

samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.

(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtigt som muligt.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen

<[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : 58 57
Mobiltelefon : 51 81
EAN : 57980

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen

[mailto:[redacted]]

Sendt: 5. oktober 2021 09:39

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse. Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon :
Mobiltelefon :
EAN :

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.jpg>

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: Kim Poulsen
Sent: Friday, September 3, 2021 10:17 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Cc: Jens Bendix
Subject: SV: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jesper

Beklager at jeg ikke har fulgt op på din mail den 19. august 2021.

Vi mangler en revideret situationsplan der tydeligt viser opholdsarealer for eksisterende etagebolig mod Vestergade. Situationsplanen bør også vise hele Mariendals Allé 8A-D, da ejendommen jo afgiver areal til det fremsendte projekt. Der skal derfor redegøres for at der er tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer på Mariendals Allé 8A-D.

Der henvises til mail den 12. maj 2021, hvor det fremsendte projekt principielt godkendes under forudsætning af at forløbet af en naboorientering er overvejende positiv, samt at der redegøres for opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade, for eksempel ved at fjerne to af de nordøstlige parkeringspladser, da de ekstra boliger kun udløser krav om 15 parkeringspladser til bebyggelsen.

Når jeg har modtaget en revideret situationsplan, sendes sagen i naboorientering hurtigst muligt.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 19. august 2021 12:28
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Cc: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Re: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Så er sommerferie ved at være slut, og arkitekten har derfor haft tid til at tilrette situationsplanen i følge sidste skrivelse.

Har du brug for flere oplysninger i forhold til godkendelse, eller hvis det skal sende i nabo høring, eller hvad tænker du her.?

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen

Jens Bendix skrev den 2021-05-17 09:13:

Hej Jesper

Det nye i parkeringsnormen i forhold til din sag er, at etageboliger i det centrale Slagelse kun udløser 1,2 p-pladser/bolig. (Heraf skal de 0,8 pladser anlægges i forbindelse med byggeriet opførelse, og de 0,4 kan udlægges, men skal anlægges når kommunen finder det nødvendigt).

Tæt lav byggeri (rækkehuse) i det centrale Slagelse udløser 1,5 p-pladser/bolig.

Vi har desværre endnu ikke fået ajourført parkeringsnormen med disse ændringer.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :

Mobil telefon :

EAN :



42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 12. maj 2021 17:16
Til: Jens Bendix < [REDACTED] >
Emne: Re: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Jeg vil få kikket lidt videre på jeres forslag, omkring opholdsareal ved den eksisterende bygning,
Lige et spørgsmål Jens, Hvad er den nye reguleret pakeringsnorm I vores kommune da. ?

God weekend

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-05-12 17:55:

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

From: Kim Poulsen
Sent: Wednesday, October 6, 2021 8:31 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Subject: SV: Orientering

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]
Sendt: 5. oktober 2021 17:30
Til: Kim Poulsen <[redacted]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.

(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil bliver overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet. Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker. Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtig som muligt.

Hilsen
Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [<mailto:> 

Sendt: 5. oktober 2021 09:39

Til: Kim Poulsen < >

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse. Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen < >:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

<image001.png>


Center for Miljø Plan og Teknik


Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

<image002.png>

<image003.png>

Direkte telefon : 

Mobiltelefon : 

EAN :

49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: Kim Poulsen
Sent: Tuesday, November 9, 2021 7:57 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Subject: SV: Orientering

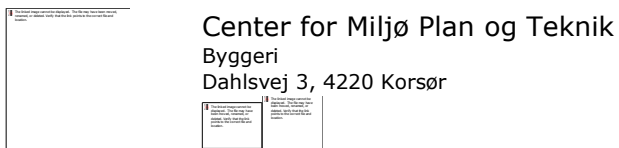
Hej Jesper

Selv tak for snakken, igen jeg beklager det lange sagsforløb. Du er naturligvis velkommen til at byde ind med datoer til et dialogmøde. Jeg skal gerne stå for koordineringen.

Jeg har vedhæftet de indkomne høringssvar i denne mail. Som nævnt i telefonen går bemærkningerne primært på Slagelse Kommune som myndighed og hvordan rammebestemmelserne forvaltes.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]
Sendt: 8. november 2021 15:31
Til: Kim Poulsen <[redacted]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for snakken i vi havde her til eftermiddag.

Du må gerne fremsende samtlige klager fra de omkring liggende naboer.
For du har kun fremsendt mig dem fra nr 5. Men kunne forstå på dig i dag, at der var flere indkommende klager.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 8. nov. 2021 kl. 13.54 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har som bekendt haft sagen i naboorientering, og ud fra høringssvarene er vi blevet opmærksomme på nogle udfordringer der bedst løses ved lokalplanlægning. De indkomne hørings svar retter sig primært mod Slagelse Kommune som myndighed i forhold til plan- og byggelovens bestemmelser.

Der bemærkes en generel utilfredshed med overskridelsen af bebyggelsesprocenten, samt en stor utilfredshed med ny bebyggelse i et område, der hidtil har været bebygget med beboelse ud til omkringliggende veje, og mindre sekundær bebyggelse inde på grunden. De omkringliggende er derfor generelt bekymret for skygge- og indbliksgener fra det nye projekt.

Vores udgangspunkt for projektet var som bekendt en overvejende positiv naboorientering, og vi anbefaler derfor at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Lokalplanen kan i høj grad baseres på det udarbejdede projekt, men skal naturligvis gennem de lovbestemte processer.

Vi anbefaler at der sættes gang i processen når Kommuneplan 2021 forventeligt er vedtaget i december måned. Den nye kommuneplan skal blandt andet understøtte en øget fortætning i byområderne, hvilket vil understøtte det konkrete projekt.

Det vil sige at du skal lave en konkret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunens planafdeling skal derefter lave en administrativ indstilling til det politiske udvalg, som træffer beslutning om hvorvidt man er indstillet på at udarbejde lokalplan for det konkrete projekt.

Moritz er Cc. denne mail og gjort opmærksom på at han skal fremsende ansøgningskemaet til dig.

Vi forventer at udarbejdelsen varer ca. 12 måneder. Det kan muligvis gøres hurtigere, da det meste af lokalplanen kan baseres på det eksisterende projekt, men udgangspunktet er ca. 12 måneder fra udarbejdelsen af lokalplanen går i gang.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.png>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]
Sendt: 4. november 2021 05:38

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?

Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

<image002.png>

<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]

Mobiltelefon : [redacted]

EAN :

[redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 5. oktober 2021 17:30

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.
(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtig som muligt.

Hilsen
Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon :
Mobiltelefon :
EAN :

49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:]
Sendt: 5. oktober 2021 09:39
Til: Kim Poulsen < >
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.
Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen
< >:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : 58 57
Mobiltelefon : 51 81
EAN : 57980

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.jpg>

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: Jens Bendix
Sent: Friday, April 9, 2021 12:35 PM
To: Moritz Faloota
Cc: Kim Poulsen; Ketil Mannstaedt
Subject: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Jeg har nu fået kigget nærmere på det fremsendte materiale.

Jesper har jo købt Mariendals Alle 8A-D. Når man på den ejendom regner baglæns ud fra en bebyggelsesprocent på 45 (jævnfør byggeretten i BR 18 § 170 stk. 2 litra 5) bliver der et overskudsareal på ca. 440 m². Han har dog kun valgt at medtage 420 m² til sammenlægning med Vestergade 3. Det betyder, at Vestergade 3 med den eksisterende etageejendom og 6 nye rækkehuse til sammen får en bebyggelsesprocent på 43,8.

Hvis man på Vestergade 3 regner baglæns på samme måde som på Mariendals Alle 8A-D med en bebyggelsesprocent på 45, så bliver restarealet til rækkehuse på 1.153 m² og bebyggelsesprocenten bliver for rækkehusene på 42,8.

Set i forhold til rammebestemmelsen for området som angiver en bebyggelsesprocent på 40 for tæt lav, så er der tale om en minimal overskridelse. Vi arbejder normalt med en overskridelse på op til ca. 10 % - det vil sige 44 %.

Set i forhold til bebyggelsesprocenten synes jeg også han er i mål. Set i forhold til parkering er kravet 1,2 for etageboligen og 1,5 for rækkehusene hvilket bliver i alt 15 parkeringspladser, hvor han har regnet med 17.

Udfordringen er altså, at vi slet ikke er i nærheden af at holde de 400 m² grundareal pr rækkehus. Grundarealet bliver teoretisk kun på $1.153 \text{ m}^2 : 6 = 192 \text{ m}^2$.

Under alle omstændigheder finder jeg dog, at der bør defineres et opholdsareal umiddelbart ved hovedhuset. Det vil der formentlig også blive plads til når vi fjerner 2 af parkeringspladserne (reduktion fra 17 til 15 pladser).

Set i lyset af at vi ønsker et varieret udbud af boliger synes jeg umiddelbart godt det kan forsvares. Hvad tænker du Moritz? – og hvad tænker du om lokalplan/ikke lokalplan?? Vi kunne eventuelt forsøge os med en naboorientering for at lodde stemningen hos naboerne. Må jeg høre fra dig.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :
Mobil telefon :
EAN : 42005



Fra: Jens Bendix
Sendt: 30. marts 2021 14:19
Til: Moritz Faloota
Cc: Ketil Mannstaedt
Emne: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Hermed projektet vedr. Vestergade 3, Slagelse. Jeg har endnu ikke kigget på det og når det heller ikke inden påske. Jeg har kvitteret med at vi vender tilbage efter påske. Har du en sag du kan lægge det på Ketil?

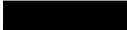


Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

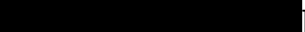
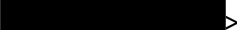


Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : 
Mobil telefon : 
EAN : 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [<mailto:> ]
Sendt: 30. marts 2021 13:17
Til: Jens Bendix < >
Emne: Re: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Så lykkes det at få Arkidesign til at finde tid til at tegne en gang mere på projektet, så nu burde jeg mene vi er så tæt på som vi kan komme, I forhold til at der kan tages en beslutning omkring opførelsen.

Jeg vedhæfter lidt facade og plan tegninger af stue og 1 sal, som I kan kikke på.

Har I nogen spørgsmål, skal I være velkomne til at kontakte mig på mail.

Ser frem til et positivt svar fra jer.

God Påske

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-23 16:19:

Hej Jesper

Tak også for din seneste mail og undskyld at jeg er sen til at svare. Vi har nu kigget på sagen igen, og finder at du på stort set alle parameter har imødekommet de ønsker/vilkår der er relevante for et boligbyggeri på dette sted. Dit tidligere projekt var absolut lokalplanpligtigt, men med de seneste justeringer er vi der, hvor vi godt vil overveje, om bebyggelsen måske/eventuelt vil kunne opføres uden lokalplan.

Jeg ved godt at det uden tvivl koster dig noget hver gang du skal have lavet tegninger, men for at kunne bedømme den videre proces for det aktuelle projekt – altså om der skal udarbejdes lokalplan eller ej, har vi brug for at se en situationsplan, plantegning og facadetegning af byggeriet. Tegningerne skal være i fast målestok, men må gerne være skitseprægede.

Jeg synes fortsat du lige skal vente med at tage kontakt til landinspektøren, til der foreligger en mere principiel godkendelse af projektet.

Kontakt mig gerne hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 22. februar 2021 11:54
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Re: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

vil lige hører om I har fået drøftet mit oplæg til hvordan jeg vil kunne komme under de 45% I bryggelse procent I forhold til at alreaoverfører fra MDA8.

Jeg har yderlige siddet og vendt og drejet projektet, og er kommet frem til at det nok vil blive mere hensynsfuld hvis man undgå svalegang og altaner mod naboer mm. Så I stedet for det gamle oplæg hvor der var 3 lejligheder I stue og 3 på 1 sal, vil alle 6 lejligheder blive opført I 1-1/2 plan med indgang fra terræn. Derved vil alle lejligheder have mulighed for at kunne benyttes som ældre bolig også.

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-10 14:59:

Hej Moritz

Hermed videresendes den seneste henvendelse vedr. Vestergade 3, som vi tidligere har brugt tid på. Jeg arbejder hjemme i dag og har derfor desværre begrænset adgang, og kan ikke hverken sende dig gis-kort eller

vores/min seneste udtalelse, som ligger på sagen i KMD. Formelt vil han med købet af denne naboejendom kunne opfylde kravet til bebyggelsesprocent, parkerings- og opholdsareal – selv om naboejendommen ikke ligger allermest hensigtsmæssig. Kan vi drøfte den?

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 3. februar 2021 08:34
Til: Jens Bendix <[REDACTED]>
Emne: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Håber at du og dine kolleger har det godt i denne Corona tid.

Vi har haft en del dialog omkring det byggeri på Vestergade 3, som jeg har planer om at opfører.

Sidste sommer havde vi et møde på selve grunden så du kunne se forholdene. I denne forbindelse snakket jeg om at jeg ville se om det var muligt at tilkøbe noget af den jord der støder op til grunden, for så derved at få bebyggelse procenten under de 45%

Efter dialog med naboen (Mariendals Alle 8) endte det med jeg købte hele ejendommen, da han selv gik med tanker om at sælge den pga. sygdom. Til ejendommen er der 1313m2 grund og 393m2 som beboelse.

Du har tidligere snakket om at en bebyggelse procent på 45% vil du nok kunne godkende for plannævnet, men hvis jeg overfører 400m² fra MDA 8 til V3 vil jeg derved komme under de 45%, og begge grunde vil enden på ca. 42-43%.

Denne løsning som jeg beskriver, givet anledning til et par spørgsmål til dig, som jeg er sikker på du kan svare på.

1) Hvad syntes du om denne løsning som beskrevet.?

2) Skal I godkende arealoverførelsen inden jeg kontakter landmåleren for udførelse, eller hvilken step skal skal det gøre i.?

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen

From: Jens Bendix
Sent: Tuesday, March 30, 2021 2:19 PM
To: Moritz Faloota
Cc: Ketil Mannstaedt
Subject: VS: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Moritz

Hermed projektet vedr. Vestergade 3, Slagelse. Jeg har endnu ikke kigget på det og når det heller ikke inden påske. Jeg har kvitteret med at vi vender tilbage efter påske. Har du en sag du kan lægge det på Ketil?

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 30. marts 2021 13:17
Til: Jens Bendix
Emne: Re: SV: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Så lykkes det at få Arkidesign til at finde tid til at tegne en gang mere på projektet, så nu burde jeg mene vi er så tæt på som vi kan komme, I forhold til at der kan tages en beslutning omkring opførelsen.

Jeg vedhæfter lidt facade og plan tegninger af stue og 1 sal, som I kan kikke på.

Har I nogen spørgsmål, skal I være velkomne til at kontakte mig på mail.

Ser frem til et positivt svar fra jer.

God Påske

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-23 16:19:

Hej Jesper

Tak også for din seneste mail og undskyld at jeg er sen til at svare. Vi har nu kigget på sagen igen, og finder at du på stort set alle parameter har imødekommet de ønsker/vilkår der er relevante for et boligbyggeri på dette sted. Dit tidligere projekt var absolut lokalplanpligtigt, men med de seneste justeringer er vi der, hvor vi godt vil overveje, om bebyggelsen måske/eventuelt vil kunne opføres uden lokalplan.

Jeg ved godt at det uden tvivl koster dig noget hver gang du skal have lavet tegninger, men for at kunne bedømme den videre proces for det aktuelle projekt – altså om der skal udarbejdes lokalplan eller ej, har vi brug for at se en situationsplan, plantegning og facadetegning af byggeriet. Tegningerne skal være i fast målestok, men må gerne være skitseprægede.

Jeg synes fortsat du lige skal vente med at tage kontakt til landinspektøren, til der foreligger en mere principiel godkendelse af projektet.

Kontakt mig gerne hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :
Mobil telefon :
EAN :

[Redacted]
[Redacted] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 22. februar 2021 11:54
Til: Jens Bendix < [REDACTED] >
Emne: Re: SV: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

vil lige hører om I har fået drøftet mit oplæg til hvordan jeg vil kunne komme under de 45% I bryggelse procent I forhold til at alreaoverfører fra MDA8.

Jeg har yderlige siddet og vendt og drejet projektet, og er kommet frem til at det nok vil blive mere hensynsfuld hvis man undgå svalegang og altaner mod naboer mm. Så I stedet for det gamle oplæg hvor der var 3 lejligheder I stue og 3 på 1 sal, vil alle 6 lejligheder blive opført I 1-1/2 plan med indgang fra terræn. Derved vil alle lejligheder have mulighed for at kunne benyttes som ældre bolig også.

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-02-10 14:59:

Hej Moritz

Hermed videresendes den seneste henvendelse vedr. Vestergade 3, som vi tidligere har brugt tid på. Jeg arbejder hjemme i dag og har derfor desværre begrænset adgang, og kan ikke hverken sende dig gis-kort eller vores/min seneste udtalelse, som ligger på sagen i KMD. Formelt vil han med købet af denne naboejendom kunne opfylde kravet til bebyggelsesprocent, parkerings- og opholdsareal – selv om naboejendommen ikke ligger allermest hensigtsmæssig. Kan vi drøfte den?

Venlig hilsen

Jens Bendix

Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]

Mobil telefon : [REDACTED]

EAN : [REDACTED] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]

Sendt: 3. februar 2021 08:34

Til: Jens Bendix <[REDACTED]>

Emne: Opførelse af bolig på Vestergade 3, 4200

Hej Jens.

Håber at du og dine kolleger har det godt i denne Corona tid.

Vi har haft en del dialog omkring det byggeri på Vestergade 3, som jeg har planer om at opfører.

Sidste sommer havde vi et møde på selve grunden så du kunne se forholdene. I denne forbindelse snakket jeg om at jeg ville se om det var muligt at tilkøbe noget af den jord der støder op til grunden, for så derved at få bebyggelse procenten under de 45%

Efter dialog med naboen (Mariendals Alle 8) endte det med jeg købte hele ejendommen, da han selv gik med tankerne om at sælge den pga. sygdom. Til ejendommen er der 1313m2 grund og 393m2 som beboelse.

Du har tidligere snakket om at en bebyggelse procent på 45% vil du nok kunne godkende for plannævnet, men hvis jeg overfører 400m2 fra MDA 8 til V3 vil jeg derved komme under de 45%, og begge grunde vil enden på ca. 42-43%.

Denne løsning som jeg beskriver, givet anledning til et par spørgsmål til dig, som jeg er sikker på du kan svare på.

1) Hvad syntes du om denne løsning som beskrevet.?

2) Skal I godkende arealoverførelsen inden jeg kontakter landmåleren for udførelse, eller hvilken step skal det gøre i.?

Ser frem til at høre fra dig.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;
Vestergade 1, 4200 Slagelse
Vestergade 5, 4200 Slagelse
Vestergade 7, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Ejerforeningen Sct. Knudsgade [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;
Vestergade 1, 4200 Slagelse
Vestergade 5, 4200 Slagelse
Vestergade 7, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse
Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse



EJENDOMSSELSKABET AF 30.11.2011 II
Ørnevej 10
4600 Køge

Miljø, Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf. [REDACTED]
[REDACTED]
www.slagelse.dk

Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Slagelse Kommune har den 31. marts 2021 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af 6 nye rækkehuse i halvanden etage på ovennævnte ejendom. Relevant tegningsmateriale vedlagt.

DATO 10. september 2021
Sagsnr.: [REDACTED]4

Byggeriet er ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10A, der angiver at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og placeres således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Jf. Kommuneplan for Slagelse Kommune der angiver 400 m² som mindste grundstørrelse.

Grundens udformning og den nye bebyggelses placering betyder, at det fremsendte projekt teoretisk set kun kan udstykkes i maksimalt 6 grunde af 192 m², når den eksisterende etagebolig med tilhørende opholdsarealer m.m. er trukket fra.

Den samlede ejendoms bebyggelsesprocent vil med den nye bebyggelse blive 44%, hvilket er i modstrid med kommunens rammebestemmelse 1.5B11, der angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Der er dermed tale om en overskridelse på 4%.

Før der kan tages stilling til sagen, skal berørte naboer have lejlighed til at komme med bemærkninger. Der henvises til § 20 i Planloven.

Eventuelle bemærkninger til ansøgningen om dispensation skal sendes til Slagelse Kommune ved digital post eller på e-mail: [REDACTED], så vi har modtaget dem senest den 24. september 2021.

Vi skal gøre opmærksom på, at eventuelle hørings svar med væsentlige bemærkninger til sagen, normalt vil blive sendt videre til ansøgeren, således at han har mulighed for at ændre projektet eller komme med bemærkninger til hørings svaret.

Slagelse Kommune står dog frit med hensyn til den endelige afgørelse.

Til orientering kan det oplyses, at projektet ikke medfører øget parkering på Vestergade, da parkering sker på egen grund i overensstemmelse med BR18, § 399, og Slagelse Kommunes Parkeringsnorm.

Side2/18

Hvis der er spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes på tlf. [REDACTED] eller e-mail: [REDACTED].

Med venlig hilsen

Kim Poulsen
Sagsbehandler

Orienteringen er sendt til ejere af følgende ejendomme;

Vestergade 1, 4200 Slagelse

Vestergade 5, 4200 Slagelse

Vestergade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 5, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 7, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 9, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 11, 4200 Slagelse

Sct. Knudsgade 13, 4200 Slagelse

NOTATARK

Dato: 12. april 2021

Afdeling: Byggeri

Sags nr.: [REDACTED] 4

Sagsbehandler: Kim Poulsen

Sag vedr.: Vestergade 3, 4200 Slagelse

Forhåndsdialog omkring rækkehusbebyggelse.

Der søges om forhåndsgodkendelse til opførelse af 6 rækkehusboliger i 1,5 etager, med et samlet bebygget areal på 493 m². Der er på ejendommen eksisterende 399 m². Det forventes at eksisterende sekundære bebyggelser, i alt 229 m² nedrives.

Vestergade 3 1.620 m²
Mariendals Allé 8, 1.313 m²

Ansøger har købt en del af Mariendals Allé, og tænker at overføre 420 m² til Vestergade 3, så det samlede grundareal bliver 2.040 m².

Mariendals Allé 8 bliver herefter 893 m². Der er registreret 4 adgangsadresser på ejendommen, og der vil efter arealoverdragelsen blive 568 m² frit areal tilgængeligt til ophold og parkering, og det ser i øjeblikket ud til at ejendommen har svært ved at opfylde parkeringsbehovet.

Vestergade 3 vil med det tilførte areal få en bebyggelsesprocent på 43,8%

Der er disponeret med 16 parkeringspladser. Kravet jf. parkeringsnormen er 2 pladser pr. rækkehusbolig, og 1,5 ved etagebolig. Kravet er derfor 19,5 pladser (5 etageboliger i eksisterende bebyggelse, og 6 rækkehuse).

Der ses ikke at være disponeret tilgængeligt opholdsareal. Det tilgængelige opholdsareal er 1.147 m², hvoraf der skal udlægges parkeringsareal (ca. 250 m² plus manøvreareal og vejadgang). Opholdsarealet ligger ikke i umiddelbar tilknytning til eksisterende boliger, men vil blive placeret på det inddragede areal fra Mariendals Allé 8.

Jf. byggelovens § 10A, skal der være mulighed for at kunne udstykke hver bolig som selvstændig ejendom med egen grund og lovlig vejadgang. Mindste grundstørrelse i Slagelse Kommune er 400 m². Det vurderes at det ikke vil kunne lade sig gøre grundet bygningernes placering og grundens udformning og byggeriet vil derfor være lokalplanpligtig.

Der er på Mariendal Allé 8 desuden tinglyst 35 m² vej, som vil blive overført til Vestergade 3.

NOTATARK

Dato: 23. september 2021

Afdeling: Byggeri

Sags nr.: [REDACTED] 4

Sagsbehandler: Kim Poulsen

Sag vedr.: Vestergade 3, 4200 Slagelse

Bemærkninger til samlet indsigelse;

Ad. nr. 1

Det er korrekt at den fremtidige bebyggelse ikke vil overholde Byggeloven § 10A vedrørende mindste grundstørrelse. Jf. byggelovens § 22, har kommunalbestyrelsen dog mulighed for at dispensere fra bestemmelserne, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser. Der er i den konkrete sag tale om 4 m² i forhold til kommunens mindste grundstørrelse.

Ad. nr. 2 & 3

Den gældende rammebestemmelse har ikke en nærmere fastsat bebyggelsesprocent, hvorfor det er byggeretten jf. BR18 § 170, stk. 1, nr. 2 der er gældende. Overholder byggeriet ikke byggeretten jf. bygningsreglementets kapitel 8, skal kommunen foretage en helhedsvurdering jf. § 187.

Ad. nr. 4

Lokalplan 207 er ikke relevant for nærværende byggesag, da ejendommen ikke er omfattet af lokalplanen.

Det gøres desuden opmærksom på at flere ejendomme er registreret med en højere bebyggelsesprocent, samt der er flere bygninger der ikke er registreret i BBR

From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Thursday, August 19, 2021 12:28 PM
To: Jens Bendix
Cc: Kim Poulsen
Subject: Re: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Så er sommerferie ved at være slut, og arkitekten har derfor haft tid til at tilrette situationsplanen i følge sidste skrivelse.

Har du brug for flere oplysninger i forhold til godkendelse, eller hvis det skal sende i nabo høring, eller hvad tænker du her.?

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen

Jens Bendix skrev den 2021-05-17 09:13:

Hej Jesper

Det nye i parkeringsnormen i forhold til din sag er, at etageboliger i det centrale Slagelse kun udløser 1,2 p-pladser/bolig. (Heraf skal de 0,8 pladser anlægges i forbindelse med byggeriet opførelse, og de 0,4 kan udlægges, men skal anlægges når kommunen finder det nødvendigt).

Tæt lav byggeri (rækkehuse) i det centrale Slagelse udløser 1,5 p-pladser/bolig.

Vi har desværre endnu ikke fået ajourført parkeringsnormen med disse ændringer.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 12. maj 2021 17:16
Til: Jens Bendix < [REDACTED] >
Emne: Re: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Jeg vil få kikket lidt videre på jeres forslag, omkring opholdsareal ved den eksisterende bygning,

Lige et spørgsmål Jens, Hvad er den nye reguleret pakeringsnorm I vores kommune da. ?

God weekend

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-05-12 17:55:

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
Tlf: 46 30 30 30
E-mail: info@cmpt.dk

Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005

From: Jens Bendix
Sent: Monday, May 17, 2021 8:14 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Cc: Kim Poulsen
Subject: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jesper

Det nye i parkeringsnormen i forhold til din sag er, at etageboliger i det centrale Slagelse kun udløser 1,2 p-pladser/bolig. (Heraf skal de 0,8 pladser anlægges i forbindelse med byggeriet opførelse, og de 0,4 kan udlægges, men skal anlægges når kommunen finder det nødvendigt).

Tæt lav byggeri (rækkehuse) i det centrale Slagelse udløser 1,5 p-pladser/bolig.

Vi har desværre endnu ikke fået ajourført parkeringsnormen med disse ændringer.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :
Mobil telefon :
EAN : 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:
Sendt: 12. maj 2021 17:16
Til: Jens Bendix < >
Emne: Re: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Jeg vil få kikket lidt videre på jeres forslag, omkring opholdsareal ved den eksisterende bygning,
Lige et spørgsmål Jens, Hvad er den nye reguleret pakeringsnorm I vores kommune da. ?

God weekend

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-05-12 17:55:

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005

From: Kim Poulsen
Sent: Tuesday, October 5, 2021 2:24 PM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Cc: Jens Bendix
Subject: SV: Orientering

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]
Sendt: 5. oktober 2021 09:39
Til: Kim Poulsen <[redacted]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse. Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]

Mobiltelefon : [redacted]

EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

<Høring Vestergade.pdf>

From: Jens Bendix
Sent: Wednesday, May 12, 2021 4:56 PM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Cc: Moritz Faloota; Kim Poulsen
Subject: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 42005

From: Kim Poulsen
Sent: Friday, September 10, 2021 10:45 AM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Subject: Orientering

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Thursday, November 4, 2021 5:38 AM
To: Kim Poulsen
Subject: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?
Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen <[REDACTED]>:

Hej Jesper
Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør

Direkte telefon [REDACTED]
:
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[<image001.png>](#)

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[REDACTED]]
Sendt: 5. oktober 2021 17:30
Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.
Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.
Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger

om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.

(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtigt som muligt.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

Direkte telefon

:

Mobiltelefon :

EAN :

[redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]

Sendt: 5. oktober 2021 09:39

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.

Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler

[<image001.png>](#)

Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri

Dahlsvej 3, 4220 Korsør

[<image002.png>](#)

[<image003.png>](#)

Direkte telefon [redacted]

:

Mobiltelefon : [redacted]

EAN :

[redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

[<image004.jpg>](#)

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: Jens Bendix
Sent: Wednesday, May 12, 2021 5:32 PM
To: Kim Poulsen
Subject: VS: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Kim

Hermed til orientering og til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto:[redacted]]
Sendt: 12. maj 2021 17:16
Til: Jens Bendix <[redacted]>
Emne: Re: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Jeg vil få kikket lidt videre på jeres forslag, omkring opholdsareal ved den eksisterende bygning,
Lige et spørgsmål Jens, Hvad er den nye reguleret pakeringsnorm I vores kommune da. ?

God weekend

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-05-12 17:55:

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005

From: [REDACTED]
Sent: Sunday, September 19, 2021 4:21 PM
To: Kim Poulsen
Subject: Hørings svar til sagsnr. [REDACTED] 4 opførelse af boliger på Vestergade 3_19SEP2021

Kære Kim

Mange tak for dit svar.

Vi er dog stadig meget bekymrede for opførelsen af boliger på Vestergade 3, da det i vores optik medfører mange gener i forbindelse med etableringen og efterfølgende med øget udkørsel, parkering osv.

Vi har derfor et par spørgsmål/kommentarer mere til dig om sagen, som vi håber, at du igen kan hjælpe os med at blive klogere på.

Spørgsmål til dokumentet "Brev fra kommunen"

I det oprindelige brev, som vi har modtaget i eBoks den 10. september 2021, har vi kun modtaget 2 sider – men lige under logoet på side 2 står der side 2 af 18.

- Er det en fejl, således at vi ikke har fået hele sagen tilsendt?

Ad punkt 1: Overskridelse af bebyggelsesprocenten

Tak for dit svar vedr. dette punkt. Vi protesterer stadig mod, at byggeriet må overskride bebyggelsesprocenten med 4 %.

Ad punkt 2: Indbliksgener

De tilsendte tegninger angiver ingen højde på rækkehusene, og vi har derfor stadig en frygt for, at særligt tre af de eventuelt kommende seks rækkehuse vil medføre et indblik i haven på Vestergade 5 fra tagvinduerne.

- Kan du oplyse højden på de eventuelt kommende rækkehuse?

Ad punkt 3: Adgangsveje

- Hvad indebærer det, at bygherre kan søge om råderet over en del af vejarealet i forbindelse med byggeriet?
 - Betyder det, at der fx kan opstilles containere og lignende ved fortovskanten til Vestergade 5?
 - Hvem udsteder tilladelse til råderet?
 - Bliver de implicerede parter på forhånd informeret om periode for råderet (start- og slutdato)?
 - Hvem skal vi rette henvendelse til i tilfælde af, at byggeriet medfører gener?
- Hvad indebærer det, at ejendommen vejforsynes fra Vestergade?
 - Betyder det, at alt den tunge trafik i forbindelse med planering og etablering af byggeriet af rækkehusene ligeledes skal foregå via indkørslen på Vestergade 3?

Ad punkt 4: Affald

- Er det muligt at få oplyst placeringen af en fremtidig "affaldsstation"?

Ad punkt 7: Opstart af byggeri

- Er det eje eller lejeboliger, der eventuelt skal etableres?
- Bliver høringsparterne orienteret, når kommunen har truffet endelig afgørelse i sagen, uanset om denne indebærer en godkendelse eller afvisning af projektet?

Endnu engang tak for hjælpen.

Med venlig hilsen

[REDACTED]

Fra: "Kim Poulsen" <[redacted]>
Til: "[redacted]" <[redacted]>
Sendt: tirsdag, 14. september 2021 08:20:25
Emne: Kvittering

Hej [redacted]

Tak for jeres bemærkninger, hermed kvittering for modtagelse. Jeg har besvaret det spørgsmål der vedrører kommunen, og videresender jeres bemærkninger til ansøger, som får mulighed for at besvare de øvrige. I vil blive orienteret når kommunen træffer afgørelse i sagen, eller der kommer nye relevante oplysninger.

Ad. punkt 1.

Der er flere ejendomme i området hvor bebyggelsesprocenten er overskredet. Jf. BR18, § 170, er bebyggelsesprocenten i byggeretten fastsat til 40%, i områder der ikke er udlagt til tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten skal ses som en fordeling mellem bolig og opholds- og parkeringsareal. Den mindre overskridelse på 4%, vurderes umiddelbart ikke at have negativ indflydelse på de udlagte opholds- og parkeringsarealer på ejendommen.

Ad. punkt 2.

Den nye bebyggelse overholder det skrå højdegrænseplan jf. BR18, § 177. Det skrå højdegrænseplan gælder ikke for rækkehusbebyggelse, men byggeriet er sammenligneligt med dobbelthusbebyggelse, og kommunen vurderer derfor at der ikke vil være væsentligt større indbliksgener end hvad der naturligt kan forventes inden for tættere bebygget område

Ad. punkt 3.

Ejendommen vejforsynes fra Vestergade. Byggearbejde må ikke medføre gener for de omkringliggende ejendommen i forbindelse med byggearbejdet, men der kan søges om råderet over en del af vejarealet i forbindelse med byggeriet.

Ad. punkt 4.

Hvis kommunen giver tilladelse til projektet, vil der blive stillet krav til affaldshåndtering

Ad. punkt 5.

Hegn mellem ejendommene Vestergade 3- og 5, er ikke relevant i forhold til kommunens afgørelse, men et privat anliggende.

Ad. punkt 6.

Den stiplede linje på situationsplanen er angivelse af 2,5 meter fra skel, hvad man normalt betegner som byggeretten jf. BR18, § 177. Denne bestemmelse gælder dog ikke for rækkehusbebyggelse, men er fra arkitektens side indtegnet, da det er en god rettesnor for kommunens helhedsvurdering.

Ad. punkt 7.

Kommunen skal i første omgang tage stilling til, om hvorvidt vi er indstillet på principielt at godkende projektet. Projektets udførselsfase er ikke relevant for kommunens afgørelse. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan der stiller krav til bygningens ydre, og kommunen har derfor ikke hjemmel til at stille krav til materialevalget. Arealet der overføres vil udgøre en del af ejendommens opholdsareal. Vedhæftet mailen er 2 plantegninger. Plantegningerne har ikke relevans for kommunens afgørelse.

Har i spørgsmål er I naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte
telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

Slagelse Kommunes behandling af persondata



From: Jesper Bang Jørgensen <[REDACTED]>
Sent: Friday, September 3, 2021 10:41 AM
To: Kim Poulsen
Cc: Jens Bendix
Subject: Re: SV: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Kim.

Jeg mente eller jeg havde fået vedhæftet den sidste opdateret situationsplan hvor opholdsareal / p pladser mm for V3 og MDA8 var med, men kan godt se den ikke var fremsendt.

Så her har du den så du har mulighed for at lave se det igennem inden det bliver fremsendt til nabohearing.

Ser frem til at hører fra jer.

Hilsen

Jesper

Kim Poulsen skrev den 2021-09-03 11:17:

Hej Jesper

Beklager at jeg ikke har fulgt op på din mail den 19. august 2021.

Vi mangler en revideret situationsplan der tydeligt viser opholdsarealer for eksisterende etagebolig mod Vestergade. Situationsplanen bør også vise hele Mariendals Allé 8A-D, da ejendommen jo afgiver areal til det fremsendte projekt. Der skal derfor redegøres for at der er tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer på Mariendals Allé 8A-D.

Der henvises til mail den 12. maj 2021, hvor det fremsendte projekt principielt godkendes under forudsætning af at forløbet af en naboorientering er overvejende positiv, samt at der redegøres for opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade, for eksempel ved at fjerne to af de nordøstlige parkeringspladser, da de ekstra boliger kun udløser krav om 15 parkeringspladser til bebyggelsen.

Når jeg har modtaget en revideret situationsplan, sendes sagen i naboorientering hurtigst muligt.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler



Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :

Mobiltelefon :

EAN :

49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]

Sendt: 19. august 2021 12:28

Til: Jens Bendix < [REDACTED] >

Cc: Kim Poulsen < [REDACTED] >

Emne: Re: SV: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Så er sommerferie ved at være slut, og arkitekten har derfor haft tid til at tilrette situationsplanen i følge sidste skrivelse.

Har du brug for flere oplysninger i forhold til godkendelse, eller hvis det skal sende i nabo høring, eller hvad tænker du her.?

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen

Jens Bendix skrev den 2021-05-17 09:13:

Hej Jesper

Det nye i parkeringsnormen i forhold til din sag er, at etageboliger i det centrale Slagelse kun udløser 1,2 p-pladser/bolig. (Heraf skal de 0,8 pladser anlægges i forbindelse med byggeriet opførelse, og de 0,4 kan udlægges, men skal anlægges når kommunen finder det nødvendigt).

Tæt lav byggeri (rækkehuse) i det centrale Slagelse udløser 1,5 p-pladser/bolig.

Vi har desværre endnu ikke fået ajourført parkeringsnormen med disse ændringer.

Venlig hilsen

Jens Bendix

Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik

Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon :

Mobil telefon :

EAN :

42005



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 12. maj 2021 17:16
Til: Jens Bendix < [REDACTED] >
Emne: Re: Rækkehuse på Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Jens.

Jeg vil få kikket lidt videre på jeres forslag, omkring opholdsareal ved den eksisterende bygning,

Lige et spørgsmål Jens, Hvad er den nye reguleret pakeringsnorm I vores kommune da. ?

God weekend

Hilsen

Jesper

Jens Bendix skrev den 2021-05-12 17:55:

Hej Jesper

Tak for materialet som vi modtog den 30. marts 2021 og den supplerende mail den 4. maj 2021.

Det fremsendte projekt kan principielt godkendes under forudsætning:

1. At der etableres et opholdsareal tæt ved og for etageboligen mod Vestergade - for eksempel ved at fjerne 2 af de nordøstligste parkeringspladser, da der efter den regulerede parkeringsnorm kun er krav om etablering af 15 parkeringspladser til bebyggelsen.
2. At forløbet af en naboorientering vil være overvejende positiv.

Tak om du vil revidere situationsplanen, så opholdsarealet ved etageboligen mod Vestergade fremgår tydeligt. Situationsplanen bør endvidere tydeligt vise Mariendals Alle 8a-d som jo afgiver areal til bebyggelsen. Parkerings- og opholdsarealet til ejendommen Mariendals Alle 8a-d skal endvidere tydeligt fremgå af situationsplanen.

Vi finder på det foreliggende grundlag ikke umiddelbart at projektet er lokalplanpligtigt. Vi ønsker dog at orientere naboerne om det foreliggende projekt, så snart vi har modtaget den reviderede situationsplan. Hvis naboerne ikke stiller sig overvejende positiv til projektet, vil det kunne medføre at projektet forelægges til politisk behandling med henblik på eventuel udarbejdelse af en lokalplan.

Kontakt mig venligst hvis der i øvrigt er spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobil telefon : [redacted]
EAN : [redacted] 42005

From: Moritz Faloota
Sent: Friday, October 15, 2021 9:16 AM
To: Kim Poulsen
Subject: SV: Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Kim

Tak for tilsendte. Jeg skal beklage, at jeg først nu får tid til at svare.

Jeg har læst høringssvarene igennem og synes, at der er et par problemstillinger, som naboerne gør opmærksom på, som jeg synes, at vi bør forholde os til i en nærmere planlægning for området. Det vil sige, at jeg vil anbefale, at vi laver en lokalplan for området. Man kan også argumentere for, at projektets omfang, med direkte indvirkning på en række naboer, er argument for at lave en lokalplan.

Vi må svare bygherre, at der er et par udfordringer, jf. høringssvarene der skal løses, og de håndteres i en lokalplanlægning, som kan sættes i gang, når Kommuneplan 21 er vedtaget. Kommuneplanen forventes vedtaget i december 2021.

Sig til, hvis ovenstående er uklart, eller hvis du ønsker at drøfte sagen yderligere.

Venlig hilsen

Moritz Faloota
Byplanlægger



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



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 91850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Kim Poulsen
Sendt: 5. oktober 2021 12:30
Til: Moritz Faloota <[REDACTED]>
Emne: Vestergade 3, 4200 Slagelse

Hej Moritz

Velkommen tilbage fra barsel og den fyldte indbakke 😊

Du har jo været lidt inde over denne her, og du og Jens var nået dertil hvor ansøger stort set var inde for skiven. Vi har imidlertid haft sagen i naboorientering, og overvejende fået negative bemærkninger fra de omkringliggende. Bemærkningerne er vedhæftet.

Vi er egentlig der hvor der kan træffes afgørelse, men vi vurderer også at der er overvejende sandsynlighed for at sagen bliver påklaget hvis vi giver tilsagn Rammebestemmelsen udlægger området til blandet boligområde og vi har en mindre overskridelse af byggeretten, men vi overholder ikke byggelovens § 10A.

Vi ved godt at du sikkert er stærkt optaget i de her dage men tak om du lige vil give en tilbagemelding ud fra bemærkningerne, så vi kan orientere ansøger om vi vil fortsætte med sagen.

Venlig hilsen

Kim Poulsen

Byggesagsbehandler, Byggeri, Center for Miljø Plan og Teknik

Tlf: [REDACTED] | Mobiltelefon: [REDACTED] | EAN: [REDACTED] 49363

From: Kim Poulsen
Sent: Monday, November 8, 2021 1:54 PM
To: 'Jesper Bang Jørgensen'
Cc: Jens Bendix; Moritz Faloota
Subject: SV: Orientering

Hej Jesper

Vi har som bekendt haft sagen i naboorientering, og ud fra høringssvarene er vi blevet opmærksomme på nogle udfordringer der bedst løses ved lokalplanlægning. De indkomne høringssvar retter sig primært mod Slagelse Kommune som myndighed i forhold til plan- og byggelovens bestemmelser.

Der bemærkes en generel utilfredshed med overskridelsen af bebyggelsesprocenten, samt en stor utilfredshed med ny bebyggelse i et område, der hidtil har været bebygget med beboelse ud til omkringliggende veje, og mindre sekundær bebyggelse inde på grunden. De omkringliggende er derfor generelt bekymret for skygge- og indbliksgener fra det nye projekt.

Vores udgangspunkt for projektet var som bekendt en overvejende positiv naboorientering, og vi anbefaler derfor at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Lokalplanen kan i høj grad baseres på det udarbejdede projekt, men skal naturligvis gennem de lovbestemte processer.

Vi anbefaler at der sættes gang i processen når Kommuneplan 2021 forventeligt er vedtaget i december måned. Den nye kommuneplan skal blandt andet understøtte en øget fortætning i byområderne, hvilket vil understøtte det konkrete projekt.

Det vil sige at du skal lave en konkret ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunens planafdeling skal derefter lave en administrativ indstilling til det politiske udvalg, som træffer beslutning om hvorvidt man er indstillet på at udarbejde lokalplan for det konkrete projekt.

Moritz er Cc. denne mail og gjort opmærksom på at han skal fremsende ansøgningskemaet til dig.

Vi forventer at udarbejdelsen varer ca. 12 måneder. Det kan muligvis gøres hurtigere, da det meste af lokalplanen kan baseres på det eksisterende projekt, men udgangspunktet er ca. 12 måneder fra udarbejdelsen af lokalplanen går i gang.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

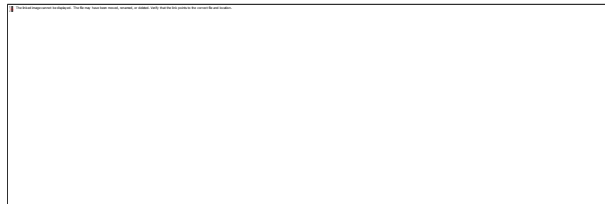


Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [redacted]
Mobiltelefon : [redacted]
EAN : [redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)



Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 4. november 2021 05:38
Til: Kim Poulsen < [REDACTED] >
Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Har du hørt fra plan afd. hvad de siger?
Tænker de burde have samme holdning som jer, da hele byggeriet holder sig inde for reglerne.

Ser frem til at hører fra dig

Hilsen
Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 6. okt. 2021 kl. 08.31 skrev Kim Poulsen < [REDACTED] >:

Hej Jesper

Tak dine bemærkninger, jeg kigger på men umiddelbart afventer jeg en tilbagemelding fra kommunens planafdeling, inden vi tager endelig stilling til projektet.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [REDACTED]
Mobiltelefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)
<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [mailto: [REDACTED]]
Sendt: 5. oktober 2021 17:30

Til: Kim Poulsen <[REDACTED]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Tak for fremsendte svar/spørgsmål fra dem på Vestergade 5, som jeg også kun har modtaget fra.

Mine forventninger til opførelse vil være mursten og mat sort tegl udvendig som de omkringliggende ejendomme. Det er for at bibeholde samme stil som de eksisterende ejendomme, samt jeg undersøger om muligheden for at få sat ladestander op for fremtidige elbiler til de kommende nye beboer. Dette gøres for at fremtidssikre ejendommen med grøn energi og mindre CO2.
(Denne del er jeg stadig ved at undersøge om det er muligt).

Selve indretning ligger ikke fast, men forventer at opnå 2-3 værelser på 1 sal og stue/køkken i stueplan. Nærmere plantegning vil tilkomme når jeg ved at opførelsen vil kunne blive godkendt under de tidligere fremsendte informationer mm.

Højden af byggeriet vil blive overholdt i forhold til kommunen planen samt placering på grunden.

Boligerne vil blive opført som udlejning.

Affaldshåndtering vil blive samme sted hvor eksisterende står nu, og som de har stået de sidste 25 år.

I mellem nr 3 og 5 er der allerede et opsat rækkeværk ud til fortoves kant, samt levende hegn på hele ejendommen mellem os. Denne del vil forblive som den er, for ser ingen grund til at det skal udskiftes til noget andet.

Hvis naboen har andre ønsker og jeg ser fornuft i deres ide, vil jeg meget gerne drøfte/hører deres ønsker.

Denne udgift vil blive delt 50/50 mellem partnerne.

Kan oplyse at Jens Bendix og jeg havde et møde på grunden sidste sommer, det var for at han bedre kunne danne sig et billede af omgivelserne og hvor meget det ville generer. Så denne fremsendte skitse er bla. udarbejdet efter kommunens ønsker om opførelse.

Har du flere spørgsmål til mig fra de hørende partner, så sender du mig bare en mail, så skal jeg nok vende tilbage så hurtigt som muligt.

Hilsen

Jesper Bang Jørgensen.

Sendt fra min iPhone

Den 5. okt. 2021 kl. 14.24 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Vi har modtaget en del bemærkninger fra de omkringliggende ejendomme, og de går primært på det byggeretslige, enkelte på indretning af udearealer.

Bemærkninger omkring indretning af udearealer vedlagt.

Kommunen er i øjeblikket i gang med at vurdere på bemærkningernes omfang, og håber at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon : [redacted]

Mobiltelefon : [redacted]

EAN :

[redacted] 49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

Fra: Jesper Bang Jørgensen [[mailto:\[redacted\]](mailto:[redacted])]

Sendt: 5. oktober 2021 09:39

Til: Kim Poulsen <[redacted]>

Emne: Re: Orientering

Hej Kim.

Vil lige hører om du har fået nogen tilbage melding fra naboerne som kræver nærmere undersøgelse.

Det er bare for at vide om jeg kan forvente at kan arbejde videre med processen for arkitekt for detalje tegninger, jordbunds undsigelser mm.

Ser frem til at hører fra dig.

Hilsen

Jesper

Sendt fra min iPhone

Den 10. sep. 2021 kl. 10.44 skrev Kim Poulsen <[redacted]>:

Hej Jesper

Jeg har sendt projektet i naboorientering dags dato, med svarfrist senest den 24. september 2021, se vedhæftede.

God weekend.

Venlig hilsen

Kim Poulsen
Byggesagsbehandler

<image001.png>

Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør
<image002.png>
<image003.png>

Direkte telefon :

Mobiltelefon :

EAN :

49363

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

<image004.jpg>

<Høring Vestergade.pdf>

<mime-attachment>

<mime-attachment>

From: [REDACTED] <[REDACTED]>
Sent: Friday, September 10, 2021 1:05 PM
To: Kim Poulsen
Subject: Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger

Kære Kim Poulsen

Tak for din besked vedrørende ansøgning om opførelse af 6 rækkehuse i en lang boligblok meget tæt på på min baghave.

Det kan jeg på ingen måde gå med til. Vi har et hyggeligt villakvarter, hvor haverne støder op til hinanden. Vi en meget god, intim og ikke mindst uforstyrret atmosfære. Det var jo en af grundene til at vælge det hus.

Den blok, der er på tegnebrættet, er placeret allerdybest i grunden og vil genere alle med baghave op til. Der står 1½ etage, men tegningerne viser jo faktisk 2 etager.

Så blokken kommer til at rage så højt op, at der er frit udsyn fra blokken og ned til alle vores haver. Inklusive min. Og der vil også være frit udsyn fra vores haver til blokken. Det dur simpelthen ikke

Det er den værst tænkelige placering for os.

Alle andre blokke på Vestergade er placeret meget tæt på Vestergade. Ligesom den nuværende blok er.

Det er vel bare at placere den nye bygning direkte ovenpå den gamle. Så bliver ingen generet af det.

Med venlig hilsen

[REDACTED]
Ejer af [REDACTED]
[REDACTED]

From: Jens Bendix
Sent: Monday, December 20, 2021 11:53 AM
To: Kim Poulsen
Subject: Vestergade 3, Slagelse

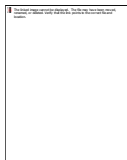
Hej Kim

Jeg var i dag til møde med Jesper, Morten og Moritz.

Jesper ville selvfølgelig gerne have mest muligt og henviste til andre lignende projekter i området, men han vil nu tænke over situationen sammen med Morten. Vi har forsøgt at få det senest aktuelle projekt igennem, men vi vurderede at naboernes indsigelser var for store. Derfor henvises til en lokalplan. Moritz gjorde rede for, at kommuneplanens ramme kun gav mulighed for en bebyggelsesprocent på 40, og at det ville være dårlig stil allerede nu at skulle lave kommuneplantillæg, så derfor blev det meget anbefalet, at projektet blev landet på de 40 %. Jeg tænker at Jesper og Morten var nogenlunde indforstået med dette, men de vil lige drøfte det indbyrdes inden de sender lokalplananmodningen.

Venlig hilsen

Jens Bendix
Afdelingsleder



Center for Miljø Plan og Teknik
Byggeri
Dahlsvej 3, 4220 Korsør



Direkte telefon : [REDACTED]
Mobil telefon : [REDACTED]
EAN : [REDACTED]42005

Slagelse kommune
Miljø, Plan og Teknik
Dahlsvej 3
4220 Korsør

kipou@slagelse.dk

Slagelse den 23. september 2021

Vedrørende: Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger.

Vi har modtaget kommunens skrivelse dateret 10. september 2021 vedrørende ovenstående og med frist for høringssvar senest den 24. september 2021 (14 dage).

Insigelse.

Eventuelt byggeri på Vestergade 3 skal opføres efter gældende regler, det vil sige, at Slagelse kommune ikke skal give den ansøgte dispensation/principielle tilladelse.

Begrundelser:

1. Som kommunen skriver, er byggeriet ikke i overensstemmelse med Byggelovens § 10.
2. I Slagelse kommuneplan 2013 er der for området 1.5B11 anført en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom.

I Slagelse kommuneplan 2017 er der for samme område ikke anført bebyggelsesprocent.

3. I forslag til Slagelse kommuneplan 2021 (endnu ikke vedtaget) er der for område 1.5B11 anført:
Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra området som helhed og
30% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Hvorledes bebyggelsesprocenten for området som helhed kan være større end for den enkelte ejendom er ikke forståeligt.

I den ansøgte dispensation henviser kommunen tilsyneladende til den *ikke* vedtagne kommuneplan med *40% beregnet ud fra området som helhed*. Det på trods af, at tidligere kommuneplaner, samt den endnu ikke vedtagne kommuneplan, anføre *30% beregnet ud fra den enkelte ejendom*.

Som vi ser det, er der således en overskridelse af bebyggelsesprocenten på knap 14% og ikke, som kommunen skriver på 4%.

Det vil sige ca. 50% mere end det tilladte.

4. I lokalplan nr. 207, Rækkehusbebyggelse ved Vestergade (Digterhaven), godkendt i 2001, er der anført at *bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30*.

5. For Vesterhaven 1 - 13 er der så vidt vi er orienteret ingen lokalplan, men ifølge projektets situationsplan er bebyggelsesprocenten 26,13 (fra Weblager.dk).

Med venlig hilsen

[Redacted signature and contact information]

Slagelse kommune
Miljø, Plan og Teknik
Dahlsvej 3
4220 Korsør

kipou@slagelse.dk

Slagelse den 27. september 2021

Vedrørende: Vestergade 3, 4200 Slagelse: Opførelse af boliger.

I fortsættelse af vores høringssvar dateret den 23. september 2021 og ikke mindst efter min telefonsamtale med sagsbehandler Kim Poulsen (KP) torsdag den 23. september er vi nødt til at supplere:

Ud fra de oplysninger som KP fremførte i telefonsamtalen fik jeg den opfattelse af (kan være forkert opfattet), at der i kommunens fremtidige planer var et ønske om/en intention om, at byggemuligheder i byen skulle udnyttes mest muligt - der var ingen grund til et bygge i byens udkant hvis der kunne bygges i byen. Hvis det krævede dispensationer, ville disse overvejende blive givet. Præcist hvorfra disse ønsker/intentioner kommer var ikke klart.

Vi har ikke nærlæst kommuneplan 2021 der er på i alt 2.447 sider (hvem har det) og kan ikke afgøre, om udsagnet om ønske/intention om udnyttelse af byen fremgår klart heri. Under alle omstændigheder, så er forslag til kommuneplan 2021 under behandling og kan sagtens undergå mange ændringer inden den endelige vedtagelse. En endelig vedtagelse kan nok ikke blive før på sidste byrådsmøde i december 2021.

Behandlingen af byggesager/dispensationsansøgninger må enten blive behandlet under den nu gældende kommuneplan eller afvente en godkendt kommuneplan 2021.

KP gav udtryk for, at det ansøgte i nærværende sag, ville blive godkendt uagtet vores høringssvar, hvilket vi er meget uforstående overfor.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

ps: Kopi sendt til

[Redacted recipient]

[Redacted recipient]

[Redacted recipient]

[Redacted recipient]

[Redacted recipient]

[Redacted recipient]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]