

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1222

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

BOLIGER OG KONTORER VED ØSTERBRO OG
JERNBANEGADE, SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

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

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. 1222 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 29, plan for boliger og kontorer ved Østerbro og Jernbanegade i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 20. september 2019 til 15. november 2019.

Der er modtaget i alt 9 bemærkninger inden for høringsfristen.



ØSTERBRO/JERNBANEGADE, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Danske Shoppingcentre P/S v/ Erik Rydahl, DEAS
Cityringen 24, 2630 Taastrup
2. Banedanmark v/ Jacob Krogh Keldsen
Vasbygade 10, 2450 København SV
3. Allan Ørving
Hellig Andersvej 36, 4200 Slagelse
4. Friluftsrådet v/ Hans Vallentin Stoltz
Orionvej 4, 4200 Slagelse
5. Jørgen Büchler og Jeanette Nielsen
Løvegade 27 1. th, 4200 Slagelse
6. Claes Nue
Lindevej 26, 4200 Slagelse
7. Marie Emilie Hørup Elsman
Kastanievej 7, 4200 Slagelse
8. Pia Larsen
Topparters
Lindevej 2, 4200 Slagelse
9. Knud Wilken-Jensen
Sct. Mikkelsgade 16C 3. tv, 4200 Slagelse

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Adgangsvej til lokalplanområdet skal etableres som privat fællesvej over Vestsjællandscenterets parkeringsareal med ind- og udkørsel via eksisterende rundkørsel på Østerbro (jf. § 5.1). Den præcise placering af adgangsvej og overkørsel fastlægges i den aftale om privat fællesvej, som indgås af ejerne af de berørte matrikler. Udlæg til privat fællesvej skal tinglyses på de berørte matrikler med Slagelse Kommune som påtaleberettiget og optages i kommunens vejfortegnelse over private fællesveje.

Slagelse Boligselskab har ikke søgt dispensation for parkeringsnormen i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanens krav til antallet af p-pladser er baseret på en konkret vurdering af parkeringsbehovet i forhold til anvendelse og beliggenhed. I vurderingen indgår bl.a. de vejledende parkeringsnormer i kommunens parkeringsstrategi sammen med de beslutninger, der tidligere er taget i forbindelse med lignende projekter. Det betyder, at der for ungdomsboligerne stilles krav om et antal p-pladser, der svarer til en norm på 0,85 p-plads pr. bolig. Den vejledende parkeringsnorm for ungdomsboliger er 1 p-plads pr. bolig. Evt. aftaler mellem Slagelse Boligselskab og Danske Shoppingcentre vedrørende parkering er et privatretligt forhold.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. DANSKE SHOPPINGCENTRE P/S v/ ERIK RYDAHL, DEAS (DSC)

DSC gør opmærksom på deres ønske om fleksibilitet i placeringen af adgangsvej, så et byggeri på hjørnegrunden ikke begrænser udviklingsmulighederne på deres matrikel.

DSC spørger, om Slagelse Boligselskab søger dispensation for parkeringsnormen, og henviser til tidligere dialog de to parter imellem angående muligheden for at anvende p-pladser på Vestsjællandscenterets parkeringsareal.

Banedanmark har i forbindelse med hvidbogen oplyst pr. telefon, at bemærkningen også gælder lokalplanforslaget. Bemærkningen er videresendt til bygherre til orientering og opfølgning.

Området mellem Østerbro og jernbanen ligger lavere end den centrale og ældre del af bymidten (hvor de Sct. Mikkels Kirke og Sct. Peders Kirke ligger på hver deres "top"). En bebyggelse i 8 etager vil især være meget synlig i de nære omgivelser og fra/henover baneterrænet, men vurderes ikke at ville konkurrere med kirketårnene som pejlemærker på lang afstand.

Lokalplanen har baggrund i et ønske fra en privat bygherre (Slagelse Boligselskab) om at kunne opføre nye ungdomsboliger og moderne kontorfaciliteter til egen administration centralt i bymidten og tæt på stationen. Slagelse Kommune har ikke en opgørelse over behovet for nybyggede kontorer eller kendskab til omfanget af ledige arealer til kontorerhverv i bymidten.

Lokalplanen regulerer ikke brugen af parkeringspladserne, herunder en evt. ordning i forbindelse med dobbeltudnyttelse. Bemærkningen er videresendt til bygherre til orientering.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser for stien langs jernbanen, da denne ligger uden for lokalplanområdet. Stien er en offentligt sti, som nord for lokalplanområdet er belagt med grus. Stien forventes opretholdt. Forslaget om asfaltering videresendes til Center for Miljø, Plan og Teknik.

2. BANEDANMARK

Banedanmark oplyser, at de ikke har kommentarer til forslaget til kommuneplantillægget, men gør opmærksom på, at de som infrastrukturforvalter skal kontaktes i henhold til Jernbanelovens §24 (lov nr. 686 af 27/05/2015) inden videre projektudvikling.

3. ALLAN ØRVING (AØ)

AØ mener ikke, at Slagelse har brug for et nyt pejlemærke i op til 8 etager/27 meter, da Sct. Mikkels Kirke og Sct. Peders Kirke allerede fungerer som pejlemærker på lang afstand. AØ foreslår, at en ny bygning opføres i maks. 4 etager i overensstemmelse med traditionen i Slagelse bymidte.

AØ spørger til behovet for nybyggede kontorer, herunder om der i forvejen er ledige arealer og hvordan dette har udviklet sig over tid.

Angående parkeringspladser og dobbeltudnyttelse af disse, fraråder AØ, at der indføres en ordning med tidsopdelt brug, da dette ikke vil opfylde behovet for fleksibilitet hos hverken beboere eller medarbejdere i bygningen.

AØ opfordrer til, at stien langs med jernbanen opretholdes, og at stien på strækningen nord for den nye bygning asfalteres.

Slagelse Kommune har ikke på nuværende tidspunkt en strategi for erstatning af grønne områder, der i forbindelse med planlægning bliver inddraget til bebyggelse og/eller anlæg. Der ses en oplagt mulighed for at tage emnet op i forbindelse med næste kommuneplanrevision.

Lokalplanen fastlægger, at solcellepaneler kun må placeres på etagebebyggelsens tagflader (§ 8.8). Integrering af solcellepaneler i syd- og vestvendte facader kan være en mulighed, hvis øvrige bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende er overholdt.

Planloven giver mulighed for at regulere placering, omfang og udseende af anlæg til energiforsyning og andre tekniske anlæg, men ikke for krav om specifikke typer af anlæg. Slagelse Kommune opfordrer gennem dialog de enkelte bygherrer til at overveje de forskellige muligheder, der findes, herunder også forsyning med vedvarende energi.

Planafdelingen indstiller, at der i § 8.8 tilføjes mulighed for solcellepaneler i syd- og vestvendte facader:

”§ 8.8 Solceller

Solceller må kun placeres på etagebebyggelsens tagflader.

Solceller må ikke give anledning til blændingsgener for naboejendomme, forbipasserende og i forbindelse med trafikafvikling, herunder risiko for signalforveksling i jernbanedriften.”

ændres til:

”§ 8.8 Solcellepaneler

Solcellepaneler må placeres på etagebebyggelsens tagflader og på syd- og vestvendte facader. Placering på facader kan kun ske under forudsætning af, at solcellepanelerne integreres visuelt og

AØ kommenterer på nedlæggelsen af det nuværende grønne område, og mener, at Slagelse Kommune af hensyn til befolkningens trivsel og anvendelsen til rekreative formål bør erstatte alle grønne områder, der inddrages til bygninger eller vejarealer med tilsvarende områder andre steder i byen.

AØ efterspørger krav om klimavenlige tiltag i planlægningen for nybyggerier, herunder udnyttelse af flader til opsamling af naturlig energi. AØ mener i den forbindelse, at lokalplanen bør være åben for placering af solcellepaneler i husets syd- og vestvendte facader, som er i visuel harmoni med facadens udseende og uden generende refleksioner for naboer mv. AØ mener desuden, at lokalplanen bør stille krav om monokrystallinske solcellepaneler, solvarmeanlæg, jordvarmeanlæg samt ladestandere til el-biler.

LOKALPLAN NR. 1222 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29 || HVIDBOG

arkitektonisk i facadeudtrykket og i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1-8.4.

Solcellepaneler må ikke give blændingsgener for naboejendomme, forbipasserende og i forbindelse med trafikafvikling, herunder risiko for signalforveksling i jernbanedriften.”

Den rekreative kvalitet af det nuværende grønne område vurderes at være begrænset på grund af beliggenheden ved et trafikalt vejkryds og i nærheden af jernbanen, som ikke giver gode vilkår for ophold. Slagelse Kommune er opmærksom på de grønne arealer og elementers betydning i byen og borgernes hverdag, og arbejder bl.a. med dette i den igangværende proces for en helhedsplan for byrummene i Slagelse bymidte (under titlen ”De 12 Torve”). Se også kommentar vedr. grønne områder til høringsvar nr. 3 ovenfor.

Lokalplanen regulerer ikke brugen af tagterrasserne, herunder åbningstider. Bemærkningen er videresendt til bygherre til orientering.

Høringsvaret henviser til en oplysning fra bygherre vedrørende fundering, som blev givet på orienteringsmødet i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om fundering. Bemærkningen er videresendt til bygherre til orientering.

Angående fastlæggelse af parkeringsbehovet for ny bebyggelse, se kommentar til høringsvar nr. 1 ovenfor.

4. FRILUFTSRÅDET v/ HANS VALLENTIN STOLTZ (HVS)

HVS mener, at lokalplanen viser et spændende projekt, men er kritisk overfor placeringen og nedlæggelsen af det nuværende grønne område, som han mener giver mulighed for ophold og afslapning. HVS henviser til, at der i byen er meget få af de mindre, grønne områder, og opfordrer til både at bevare dem, der er, og at skabe nye.

HVS spørger til offentlighedens muligheder for at benytte tagterrasserne, hvis der er kontor i bygningen, og hvis adgang til tagterrasserne kun kan ske i kontorets åbningstid.

HVS tror ikke, at en fundering med kælder er nok til ikke at give gener for naboens på grund af den løse lerjord i Slagelse.

HVS mener, at der ikke bliver nok parkeringspladser og undrer sig over muligheden for at løse det gennem indbetaling til parkeringsfond.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det område i Slagelse bymidte, der er omfattet af parkeringsfond (jf. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi). Parkeringsfonden blev oprettet i 2015 efter beslutning i Byrådet.

Angående nedlæggelse af det nuværende grønne område, se kommentar til høringssvar nr. 4 ovenfor.

Der er til lokalplanforslaget lavet solstudier (vedlagt som bilag 4) og foretaget en vurdering af graden af indblik til omkringliggende boligbebyggelser, herunder kvarteret omkring Platanvej og Akacievej samt Alliancehaven. Begge undersøgelser viser, at der ikke vil være skyggepåvirkning eller indbliksgener udover det forventelige.

Grunden har været sat til salg i et offentligt udbud og er således solgt til Slagelse Boligselskab efter gældende regler.

Der er sammen med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som gør det muligt at planlægge for ny bebyggelse i op til 8 etager og med en maks. bebyggelsesprocent på 265 indenfor et nyt rammeområde, som svarer til lokalplanområdet. Rammerne for de øvrige centerområder i Slagelse bymidte har bebyggelsesprocenter i spændet 60-185 og maks. etagehøjder mellem 2 ½ og 6 etager (rådhuset). En del af campusområdet ved stationen er i Kommuneplan 2017 udlagt til en bebyggelsesprocent på 200 og en maks. bygningshøjde på 22 m (Professionshøjskolen Absalon).

Slagelse Kommune sikrer gennem kommune- og lokalplanlægning, at der hele tiden sker en løbende tilpasning i forhold til byens udvikling og Byrådets strategiske prioriteringer. Eksempler

5. JØRGEN BÜCHLER OG JEANETTE NIELSEN (JB/JN)

JB/JN gør indsigelse mod nedlæggelse af det nuværende grønne område og opfordrer til, at der findes en anden placering til en bygning i 8 etager. JB/JN påpeger i den forbindelse, at højhuset vil give indblik- og skyggegener for husene på Platanvej og Akacievej samt for plejecenteret Alliancehaven.

JB/JN mener, at Slagelse Kommune har solgt grunden for billigt til Slagelse Boligselskab, og at de byrådsmedlemmer, der har stemt for projektet skal gøres økonomisk ansvarlige for det værditab, som projektet vil påføre borgerne.

6. CLAES NUE (CN)

CN gør særligt indsigelse mod rammerne for bebyggelsens omfang. CN mener, at en bebyggelsesprocent på 265 overstiger det forventelige i en by som Slagelse og henviser til, at rammerne for de øvrige centerområder i Slagelse maks. når op på en bebyggelsesprocent på 180. CN mener desuden, at den radikale ændring i kommuneplanrammerne for området tydeligt viser, at projektet ikke flugter med kommunens helhedsplanlægning.

CN fremfører, at en bygning på 27 m/8 etager kommer til at fremstå som en enlig søjle, som vil dominere omgivelserne fuldstændigt – og at der ikke er grund til at opføre så højt et byggeri på det konkrete sted. CN er kritisk overfor, at en ny etagebebyggelse skal være et nyt pejlemærke og vartegn for Slagelse by, og spørger, hvad det betyder, at der gives mulighed for "et byggeri med en nutidig og klar arkitektonisk identitet".

på dette er netop de tidligere og igangværende projekter og planlægning for arealerne omkring jernbanen i Slagelse bymidte, herunder Slagelse Baneby og Campus Slagelse.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af bygherres vision om et byggeri, der skiller sig ud fra omgivelserne i både omfang og arkitektonisk udtryk. Udover muligheden for at bygge i op til 8 etager gives der også mulighed for at udforme ny bebyggelse på en måde, der afviger fra den mere traditionelle etagebebyggelse i bymidten (tungt muret byggeri, sadeltag med røde teglsten mv.), bl.a. ved at benytte pladebeklædning.

Angående skyggepåvirkning mm. for omkringliggende ejendomme, se kommentar til høringssvar nr. 5 ovenfor.

Lokalplanens § 2.1 fastlægger området for lokalplanen, herunder at lokalplanen også gælder senere udstykninger inden for området. § 4.1 omhandler udstykningsmuligheder og fastlægger, at området ikke må udstykkes yderligere. Ved evt. senere dispensation fra § 4.1 sikres det gennem § 2.1, at alle nye matrikler er en del af området og dermed omfattet af lokalplanen.

Angående fastlæggelse af parkeringsbehovet for ny bebyggelse, se kommentar til høringssvar nr. 1 ovenfor. Det vurderes, at lokalplanen og de p-pladser, der kræves til ny etagebebyggelse, ikke vil øge parkeringsudfordringerne i bymidten væsentligt.

Lokalplanen fastlægger, at facader i stueetage skal udformes som "aktive facader" og anviser forskellige arkitektoniske principper for dette (jf. § 8.3). Kravet gælder uanset, om dele af stueetagen anvendes til parkering.

CN kommenterer også på de solstudier, der vises i lokalplanen, og påpeger, at bygningen om vinteren vil give skyggegener for flere ejendomme på sydsiden af Lindevej.

CN mener, at bestemmelsen i § 2.1 er i modstrid med bestemmelsen i § 4.1.

CN gør bemærkninger til antallet om p-pladser og deres placering, herunder grundlaget for vurderingen af parkeringsbehovet, risikoen for at påføre bymidten yderligere parkeringsudfordringer samt sammenhængen mellem muligheden for p-pladser i konstruktion og ønsket om "aktive facader" i stueetagen.

Lokalplanen fastlægger, at der på arealet udlagt til parkering skal være plads til at vende med renovationsbiler og lignende (§ 5.9). Den endelige indretning af de ubebyggede arealer fastlægges og godkendes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Lokalplanen fastlægger, at regnvand (overfladevand) skal ledes til kloak i overensstemmelse med Slagelse Kommunes spildevandsplan (§ 6.5). I store dele af Slagelse bymidte er forholdene ikke egnede til nedsivning, men der er mulighed for at kombinere med løsninger, der tilbageholder vandet til fordampning, f.eks. regnvandsbede, grønt tag mm.

Ventilationsafkast, antenner mv. kan jf. lokalplanens § 6.3 etableres på tag tilbagetrukket minimum 2 m fra facaden. Dette vurderes at være tilstrækkeligt til at minimere synligheden af bl.a. ventilationsafkast.

Bemærkningen henviser til lokalplanens § 8.4: "Mindre bygningsdele og partier (mindre end 1/3 af det samlede facadeareal inkl. vinduesareal) kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1". Lokalplanen skal bl.a. sikre, at ny bebyggelse får et ensartet udtryk i alle retninger. Det er administrationens vurdering, at medregning af vinduesarealet i facadearealet er foreneligt med dette.

Lokalplanens krav til størrelsen på tagterrasserne (samlet 60 m²) er et minimumskrav, som skal sikre, at beboere og medarbejdere i en ny bebyggelse har adgang til udendørs ophold, og at offentligheden tilbydes en mulighed for at kunne opleve udsigten over byen. Der er i forbindelse med lokalplanen lagt vægt på placeringen centralt i byen, og på beboeres/brugeres adgang til ophold og rekreative tilbud i de offentlige byrum.

CN bemærker angående udearealer på terræn, at parkeringsarealets størrelse og indretning gør, at kravet om vendeplads for renovationsbiler og lignende ikke vil kunne opfyldes. CN bemærker desuden, at der omlægges ca. 900 m² fra nedsivning og grøn anvendelse til befæstet areal med afledning af regnvand til kloak.

CN mener, at lokalplanen bør fastsætte en overgrænse for højden på ventilationsafkast.

CN mener, at andelen af mindre bygningsdele og partier bør beregnes af det samlede facadeareal **ekskl.** vinduesareal.

CN tvivler på, at arealet på tagterrasserne er stort nok til at være opholdsareal for boliger og kontorerhverv og offentligheden. CN spørger i forlængelse heraf, hvordan der skal sikres offentlig adgang samt sikkerhed ved ophold på tagterrasserne.

Lokalplanen regulerer ikke, hvordan den offentlige adgang til tagterrasserne sikres i praksis. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse vil der blive stillet krav til sikkerheden jf. byggeloven. Bemærkningerne er videresendt til bygherre til orientering.

Jf. lokalplanens § 10.2 må ny bebyggelse ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelse og opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal bygherre dokumentere, at grænseværdierne overholdes.

Endelig vedtagelse af lokalplanen betyder, at et areal på 971 m² udgår af lokalplan 158, delområde 4 – og at den byggeret, som gives med lokalplan 158, reduceres med ca. 728 m². Da eksisterende lovlige forhold fortsætter uanset den nye lokalplan, vil reduktionen ikke have betydning for Vestsjællandscenterets nuværende bebyggelse. Evt. fremtidige udvidelser af Vestsjællandscenteret forudsætter under alle omstændigheder ny lokalplan.

Lokalplan 158 gælder for Vestsjællandscenteret inkl. parkeringsarealer samt en mindre del af bebyggelsen langs Jernbanegade. Lokalplan 158 fastlægger en bebyggelsesprocent på 75 for hver af lokalplanens fire delområder, dog er byggeretten for delområde 4 tillagt delområde 1 (Vestsjællandscenteret). Reduktionen Den nuværende bebyggelse til Vestsjællandscenteret udnytter byggeretten fuldt ud.

Angående nedlæggelse af det nuværende grønne område, se kommentar til høringssvar nr. 3 og 4 ovenfor.

Lokalplanen har baggrund i et ønske fra en privat bygherre (Slagelse Boligselskab) om at opføre nye ungdomsboliger centralt i

CN spørger, hvorfor støjberegninger ikke allerede er foretaget, så det var muligt at se, om der kan etableres friarealer uden støjbelastning.

CN påpeger, at ophævelsen af en del af lokalplan 158 vil betyde, at Vestsjællandscenterets byggeret indskrænkes med ca. 700 m², fordi området udgår som grundlag for beregning af bebyggelsesprocent.

7. MARIE EMILIE HØRUP ELSMAN (ME)

ME ser helst, at det nuværende grønne område bevares og udvides. ME mener, at et 8 etagers højhus ikke vil passe ind i den øvrige bebyggelse i området, og at der med fordel kan findes en bedre og mere yderlig placering til ungdomsboliger, da de unge er mobile og f.eks. kan cykle til uddannelsesinstitutionerne. ME foreslår et byggeri i maks. 4 etager og med anvendelse til seniorboliger, da de ældre borgere også har gavn af en central placering.

bymidten og tæt på stationen. Dette vurderes at være i tråd med det politisk-strategiske fokus på Slagelse som uddannelsesby.

Angående bebyggelsesprocent, se kommentar til høringssvar nr. 6 ovenfor.

Angående skyggepåvirkning mm. for omkringliggende ejendomme, se kommentar til høringssvar nr. 5 ovenfor.

Angående Vestsjællandscenterets udvidelsesmuligheder, se kommentar til høringssvar nr. 6 ovenfor.

Angående nedlæggelse af det nuværende grønne område, se kommentar til høringssvar nr. 3 og 4 ovenfor.

Angående bebyggelsens omfang, se kommentar til høringssvar nr. 6 ovenfor.

Lokalplanen fastlægger antallet af p-pladser, og at en del af p-pladserne skal anlægges inden for lokalplanområdet (§ 5.5). P-pladserne kan etableres på terræn og/eller i konstruktion efter bygherres eget valg.

Opholdsarealer på tagterrasser skal i udgangspunktet opfylde samme krav til komfort som opholdsarealer på terræn (beskrevet i note til § 9.1).

8. PIA LARSEN (PL)

PL har forståelse for Slagelse Kommunes ønske om fortætning i bymidten, men mener, at en bebyggelsesprocent på 265 forekommer uhensigtsmæssigt høj, og at et byggeri i det foreslåede omfang vil virke dominerende og være til gene for de omkringliggende ejendomme, bl.a. i form af skyggepåvirkning.

9. KNUD WILKEN-JENSEN (KWJ)

KWJ spørger, hvad det betyder for Vestsjællandscenterets fremtidige muligheder for udvidelse, når området udgår af det areal, der danner grundlag for beregning af bebyggelsesprocent for centeret. KWJ henviser desuden til lokalplan 158, som udlægger det offentlige parkområde på hjørnet af Østerbro/Jernbanegade som opholdsareal for Vestsjællandscenteret.

KWJ bemærker, at vedtagelse af lokalplanen vil forsvinde et af de mindre, grønne områder i Slagelse by, og at disse af hensyn til borgernes livskvalitet bør bevares.

KWJ mener, at en bygning i 8 etager vil blive for dominerende i forhold til omgivelserne, hvor bebyggelsen ikke overstiger 3 etager. KWJ foreslår, at der ikke bygges i mere end 3-5 etager med krav om parkering på terræn eller i en kælder med 2 eller flere etager.

KWJ påpeger, at der ikke bliver plads til udendørs opholdsarealer på terræn, og stiller i den forbindelse spørgsmålstejn ved komforten i opholdsarealer på tagterrasser i højden.

Angående skyggepåvirkning mm. for omkringliggende ejendomme, se kommentar til høringsvar nr. 5 ovenfor.

Arealerne nord for Østerbro har været anvendt til industrierv, men er oprenset i forbindelse med nedrivning af bebyggelse. I lokalplanens redegørelse gøres der i afsnittet om Natur og Miljøforhold (s. 27) opmærksom på den lovgivning vedrørende jordforurening, som skal overholdes ved ændret anvendelse og/eller bygge- og anlægsarbejde.

Lokalplanen begrænser mulighederne for omlægning af vejkrydset Østerbro/Jernbanegade, hvilket hidtil har været et element i planerne for udbygning af campusområdet ved stationen. Der er i forbindelse med budget 2020 fokus på vejkryds i og omkring campusområdet.

Anvendelse af en ny bebyggelse ved Østerbro/Jernbanegade til ungdomsboliger vil medvirke til at imødekomme efterspørgslen fra en målgruppe, som ønsker at bo i nærheden af kollektive trafikforbindelser, uddannelsesinstitutioner, byliv og indkøbsmuligheder. Dette gør sig også gældende for arealerne ved Ndr. Ringgade og Kvægtorvsvej.

KWJ gør opmærksom på, at der vil være skyggepåvirkning for boliger på Lindevej samt plejecenteret Alliancehaven.

KWJ henviser til tidligere anvendelse af grunden til jernstøberi og gør opmærksom på, at jorden kan være forurenset.

KWJ påpeger, at vejkrydset Jernbanegade/Østerbro vil blive yderligere belastet med udbygningen af campusområdet ved stationen, og at vedtagelse af lokalplanen vil forhindre fremtidig udvidelse eller omlægning af vejkrydset. KWJ foreslår i den forbindelse, at der ses på løsninger med rundkørsler i dette og andre vejkryds i nærområdet.

KWJ mener, at studieboliger bedre placeres på de tomme byggegrunde ved Ndr. Ringgade og Kvægtorvsvej, som ligger tæt på stationen og i gåafstand fra bymidten.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 22. november 2019 12:21
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Bemærkninger til planforslag 1222

Fra: Erik Rydahl <ERY@deas.dk>
Sendt: 9. oktober 2019 16:11
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Cc: Finn Sture Madsen <FSM@deas.dk>
Emne: Bemærkninger til planforslag 1222

Slagelse Kommune
PLAN
Att: Signe Marie Rohde

Hej Signe

Danske Shopping Centre P/S har følgende bemærkninger til ny lokalplan 1222 - Slagelse Boligselskabs byggeri Kløverhuset på matriklen på Østerbro/Jernbanegade (ved Stormbroen).

Byggeriet forudsætter adgangsvej via Danske Shopping Centres (DSC) matrikel – VestsjællandsCentrets ydre parkeringsanlæg.
DSC overvejer selv at bygge boliger på det ydre parkeringsanlæg.
DSC ønsker derfor at Slagelse Boligselskab skaber et udkast til adgangsvej - via vor matrikel - som er fleksibel.
Med andre ord må byggeriet på nabogrunden ikke begrænse projektmulighederne på DSC's matrikel.
DSC er bekendt med, at Skel har udarbejdet et sådan oplæg til vej-ret, som ønskes tinglyst.
DSC har i skrivende stund stadig forbehold for at selskabets rådgivere kan godkende oplægget.

Det ønskes belyst om Slagelse Boligselskab søger dispensation for parkeringsnormen.
DSC har nemlig fået en forespørgsel fra Slagelse Boligselskab om mulighed for at anvende parkeringspladser på DSC's parkeringsareal til brug for Kløverhusets kommende arbejdspladser samt beboere.
DSC's tilbud om at etablere de forespurgte p-pladser til Slagelse Boligselskab blev afvist af Slagelse Boligselskab.
DSC har selv behov for alle VestsjællandsCentrets parkeringspladser i forbindelse med planer om at bygge boliger på DSC's matrikel.
Skulle Slagelse Boligselskab i stedet vælge at købe sig fri af parkeringsnormen gøres for god ordens skyld opmærksom på, at *VestsjællandsCentret overvejer at lave tidsbegrænsning på parkeringspladserne.*

Der følger muligvis yderligere bemærkninger fra DSC's side inden fristens udløb.

Venlig hilsen / Kind regards

Erik Rydahl
Center Manager
Center Management, Kommerciel

DEAS A/S

Direkte +45 27 75 56 06
Mobil +45 27 75 56 06

 SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

Direkte +45 39 46 67 22

 SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

Signe Marie Rohde

Fra: Jacob Krogh Keldsen (JKHK) <JKHK@BANE.dk>
Sendt: 11. oktober 2019 14:20
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Lokalplan nr. 1222, Kommuneplan tillæg nr. 29

Hej Slagelse Kommune

På nuværende tidspunkt har Banedanmark ingen kommentarer til kommuneplantillæg nr. 29.

Blot skal vi gøre opmærksomme på at vi som infrastrukturforvalter skal kontaktes i henhold til Jernbanelovens §24 (lov nr 686 af 27/05/2015) inden i går videre med projektet

Med venlig hilsen

Jacob Krogh Keldsen
Areal­sagsbehandler
Cand. Scient Naturforvaltning
M: +45 23812809

Banedanmark
Arealer og Forvaltningsmyndighed
Vasbygade 10
København S.
banedanmark.dk

[Facebook](#) | [LinkedIn](#)

Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på banedanmark.dk. Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på borger.dk eller virk.dk.

Modtager:

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
plan@slagelse.dk

Afsender:

Allan Ørving
Hellig Andersvej 36
4200 Slagelse

13. oktober 2019

Høringsvar vedr. forslag til lokalplan nr. 1222 og kommuneplantillæg nr. 39 for boliger og kontorer ved Østerbro og Jernbanegade i Slagelse

Byrådet i Slagelse Kommune godkendte på mødet d. 16. september 2019, at udkastet til lokalplan nr. 1222 og kommuneplantillæg nr. 39 sendes i offentlig høring. Denne henvendelse indeholder mit høringssvar til forslagene.

Pejlemærke og antal etager

Slagelse har ikke behov for et nyt pejlemærke i op til 8 etager eller 27 meter. Byen har Sct. Mikkels Kirke og Sct. Peders Kirke som pejlemærker eller vartegn, der kan ses langt væk.

Det foreslåede tårn vil danne uønsket præcedens for etableringen af flere lignende bygninger. Slagelse har ikke tradition for etagebyggerier på mere end typisk 4 etager, og det klæder byen. Et par lokalplaner med etagebyggeri i flere etager er dog - trods omfattende borgerprotester - gennemført, men intet er opført.

Jeg er ikke imod, at grunden bebygges, men bygningen bør opføres i maksimalt 4 etager (stueetage til 3. etage) jf. de to ovennævnte argumenter samt, at en bygning højere end det, ikke passer ind i omgivelserne.

Behov for kontorer

Administrationen bør redegøre for, hvorvidt der er behov for nybyggede kontorer, herunder hvor mange ledige etagemeter i Slagelse, der er, og hvordan arealet har udviklet sig over tid. Der er ingen grund til at bygge nye kontorer, hvis der i forvejen er mange ledige kvadratmeter kontorer, og hvis udviklingen stort set står stille.

Parkering

Lokalplanforlaget nævner forudsætning om "dobbeltudnyttelse" af bilparkeringpladser, dvs. boliger og kontorerhverv deles om de samme pladser. En sådan ordning kan strikkes sammen på forskellige måder. Jeg

fraråder at indføre en decideret flexparkeringsordning, således at beboerparkeringslicenser alene gælder f.eks. fra kl. 16 til 08, og erhvervsparkeringslicenserne gælder kl. 08 til 16.

En sådan ordning hindrer enhver form for fleksibilitet i beboere med bilers transportvaner, f.eks. skal de fjerne deres bil i dagtimerne uanset om de holder ferie, arbejder hjemme eller har en eller flere sygedage. Det hindrer også medarbejdernes fleksibilitet f.eks. hvis de af og til ønsker eller er nødt til at møde tidligere eller tage hjem senere.

Sti nord for lokalplanområde

Stien langs med jernbanen nord for P-pladsen bedes opretholdt. Materialets forskellige illustrationer er ikke fuldstændig entydige i forhold til, hvorvidt stien er en del af projektet eller ej. Stien ønskes - i øvrigt - asfalteret på strækningen lige nord for den forslåede bygning. I dag er det en grussti med stor ophobning af regnvand efter byger.

Grønt område erstattes

Området, som lokalplanforslaget omfatter, indeholder et lille grønt område. På grund af områdets placering ved et trafikeret vejkryds med støj og forurening samt dets beskedne størrelse, har det forholdsvis lille værdi som grønt åndehul. Jeg mener dog, at Slagelse Kommune principielt set bør erstatte alle offentligt tilgængelige grønne områder i byen, der inddrages til bygninger eller vejarealer, med tilsvarende grønne områder andre steder i byen. Det kan være vanskeligt at finde et passende areal i byens indre del, men med lidt god vilje og anstrengelse bør det være muligt.

Grønne områder er væsentlige for befolkningens trivsel både som åndehul midt i byen men også til brug for rekreative formål.

Klimavenlige tiltag

Jeg synes, det er på tide, at Slagelse Kommune indfører obligatoriske krav om klimavenlige tiltag i forbindelse med planlægningen af nybyggerier, herunder udnyttelse af flader til opsamling af naturligt forekommende energi. Den teknologiske udvikling gennem en årrække har vist, at der er mange virkemidler inden for en overskuelig økonomisk ramme.

Antager at punkt 8.8 i lokalplanforslaget omhandler solcellepaneler eller solcelleanlæg, og ikke bare "solceller". Lokalplanen bør være åben for at integrere solcellepaneler i husets syd- eller vestvendte facader, givet det kan ske i visuel harmoni med den øvrige facade og - som planudkastet nævner - uden generende reflekser for naboer og trafikanter.

Planen bør endvidere stille krav om et minimalt areal af monokrystallinske solcellepaneler. Det kunne også formuleres som, at bygningens solcellepaneler skal minimum levere en bestemt andel af bygningens strømforbrug i sommerhalvåret (mellem forårsjævndøgn og efterårsjævndøgn).

Planen bør desuden stille krav om et minimalt areal af paneler til solvarmeanlæg til brug for opvarmning af brugsvand i bygningen eller centralvarme.

Planen bør desforuden stille krav om etablering af jordvarmeanlæg med en given ydelse ved bygningen. Det er oplagt, når gravemaskiner alligevel skal anvendes til udgravning af bygningens fundament, at de også anvendes til etablering af et jordvarmeanlæg. Det er billigere end senere at skulle etablere det.

Planen bør stille krav om et minimalt antal ladestandere til elbiler, f.eks. det halve antal P-pladser, og som minimum hver kan levere 11kW. Endvidere bør alle P-pladser forberedes med underjordiske installationer, så ladestandere hurtigt og billigt kan opstilles, når behovet for dem kommer.

Venlig hilsen

Allan Ørving
Hellig Andersvej 36
4200 Slagelse

Slagelse 5. november 2019

INDSIGELSE MOD LOKALPLAN 1222.

Grønt område eller højhus?

SKAL ALLE GRØNNE OMRÅDER BEBYGGES?

I forbindelse med at man nu foreslår at bebygge det grønne areal ved Jernbanegade og Østerbro, arbejder kommunen med en lokalplan nr 1222. herfor.

Vi har nu fået flere oplysninger om hvad det er man ønsker her. Det er da et spændende projekt, men hvorfor lige på dette grønne areal.

Fra Friluftsrådet arbejder vi på, at der skabes flere steder med grønne områder især i byerne.

Slagelse Kommune har da også en Park- og Naturpolitik:

Indsatsen her er især "Udvikling af kommunens grønne områder ved at sammentænke: De rekreative, sundhedsmæssige, sociale, æsteriske, biologiske og økonomiske hensyn"

De grønne områder skal således give en nem adgang samt gode muligheder for aktiviteter, som der står!

Denne hjørnegrund på 1000 m², er i henhold til lokalplan nr. 158, udlagt som opholdsareal i forbindelse med udvidelsen af Vestsjællandscentret i 1995. I den forbindelse blev det grønne areal ved Casinotorvet begrænset og slangefiguren flyttet hertil. Hvor vil man nu lave et nyt grønt areal til slangen mv.?

Vi er således uforstående overfor nu at bebygge arealet.

Som der står i lokalplanen nu, er der 700 m til Slagelse Lystanlæg og det er lang vej både at gå og at finde det.

I Slagelse er der kun 2 kommunale anlæg, nemlig Lystanlægget og det mindre Smedegadeparken.

Ser vi rundt i byen er der meget få af de mindre grønne områder som dette.

Det oplyses, at man nu har fået inspiration fra andre byer og vil arbejde på flere grønne områder, men:

NÅR DET GRØNNE OMRÅDE ER BEBYGGET, ER DET VÆK!

Jeg spurgte om hvem der er stadsgartner og ansvarlig for dette, men fik blot oplyst at det blev administreret af Vej og Park. Der bør vel være en ansvarlig for grønne tiltag.

Et lille grønt område som dette giver muligheder for mindre ophold samling og afslapning. Det er også en lise at se grønne træer og buske, ligesom I Frederiksberg Kommune, hvor stadsgartneren sikrer, at man kan se et træ fra alle lejligheder.

Når man laver en plan for et område er der 2 vigtige ting at tage hensyn til:

1: Hvad bruges det til nu, og vil vi at det ændres?

2: Hvad vil man bruge det til fremover og er det nu bedre?

Her har men slet ikke set på nuværende forhold, men kun på muligheder fremover.

MED HENSYN TIL DET FORESLÅEDE PROJEKT:

Det ser flot ud, men hvorfor skal der ligge kontor på stedet.

I projektet er der nævnt de muligheder der er for at alle kan komme op og se ud over byen, men det oplyses, at det KUN ER I KONTORETS ÅBNINGSTID, altså ikke i weekend hvor turister og folk der ellers går på arbejde kan komme der.

DER MÅ KUNNE FINDES ET ANDET STED FOR DETTE PROJEKT, Hvad med tankstationen på det andet hjørne? Eller et andet sted hvor man nedriver en bygning.

Vedrørende parkering bliver der ikke nok pladser, så der skal findes en løsning herpå, evt. ved parkeringsfonden. Det oplyses at der er mange steder i byen hvor pladserne kan være. Det er underligt når der netop i Sjællandske 09.10., skrives om de store problemer med er at finde erstatningspladser.

Vedrørende fundering, oplyses det at være undersøgt, og man laver derfor kælder. Imidlertid tror jeg ikke på, at den løse lerjord, der er i Slagelse kan bære et højhus uden fundering med de gener det kan give ved nabohuse.

LAD OS DERFOR SAMLES OM EN GRØN BY:

Slagelse Kommune har i sin PLANSTRATEGI satset på tilflyttere og turister.

Vi har ikke mange grønne områder og derfor må man i alle forvaltninger prøve at leve op til at bevare de få der er og skabe nye.

Kære politikere: Det er nu Jeres ansvar at leve op til det i selv har besluttet, ligesom de forskellige forvaltninger fremover SKAL lære at tale sammen om at skabe det.

Som skrevet: Rekreative oplevelser giver sundhed og blot at se noget grønt og træer skaber ro og balance i hele sindet.

Fra Friluftsrådet håber vi derfor på, at der kommer mange indsigelser og gode indslag for at beholde denne lille oase.

Med venlig hilsen

Hans Vallentin Stoltz

Friluftsrådet

Orionvej 4, 4200 Slagelse 40818554 hans@stoltz.dk

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 22. november 2019 12:24
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Indsigelse mod lokalplan

Fra: Jørgen bychler [<mailto:jorgenbychler@gmail.com>]
Sendt: 9. november 2019 18:12
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Indsigelse mod lokalplan

Indsigelse mod forslag til lokalplan nr, 122 boliger og kontorer ved Østerbro. Vi gør hermed indsigelse mod et 8 etagers højhus på den dejlige grønne oase, der i 1995 blev foræret til Slagelseborgerne af det daværende byråd, da udvidelse af vestsjællands centret medførte at det meste af det grønne område på casinotorvet blev indraget til det nye byggeri. Vi mener i øvrigt også, at grunden (pamperi ?) der ligger i hjertet af Slagelse er solgt alt for billigt, i følge vores oplysninger for 5 millioner kroner til det såkaldte almene boligselskab Slagelse boligselskab. Vi vil i den anledning klage til Tilsynet med en påstand om at gøre de byrådsmedlemmer, der har stemt for dette projekt gøres økonomiske ansvarlige for det værditab, borgerne i Slagelse mister. Vi vil godt anmode det massive flertal i byrådet, der vil sløjfe vores dejlige grønne oase at se på andre placeringer til dette skæmmende for bybilledet byggeri og ikke som påstået af borgmesteren, vil være et nyt flot varetegn for Slagelse, men tværtimod vil være en skamstøtte for det byråd der ikke vil grønne områder i Slagelse særlig meget. Vores bud er : 1. det vil passe særdeles fint ind i det ambitiøse stadionprojekt som Slagelse boligselskab i forvejen er involveret i . 2. Slagteri grunden eller op til denne. 3. Ved den nye gymnastiksal til DyhrS skole bag den tidligere borgerskole hvor man i forvejen har fjernet et rekreativt område og så kan man jo ligeså godt fuldende det. 4. Slagelse boligselskabs nye byggeri på Sverigesvej dog i reduceret højde . Højhuset ved Østerbro, som forhåbentligt bliver på tegnebrættet, vil også give indblik og skyggescener for parcelhusene på platanvej og akacievej, over for jernbanen samt plejecenteret Alliancehaven .Alt i alt en katastrofal placering af disse ungdomsboliger og kontorer. Som vi har anvist er det ikke svært at finde et andet sted at placere dem på, vi vil beholde vores lille grønne oase, som er den eneste mellem midtbyen og Ringparken. Kære byråd, vil i ikke godt komme til fornuft ?

Jørgen Büchler. Løvegade 27 1 th

Jeanette Nielsen . Arnskovsvej 5 2th

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 22. november 2019 12:26
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Indsigelse mod lokalplan 1222

Fra: Claes Nue [<mailto:claes@galehuset.biz>]
Sendt: 13. november 2019 20:57
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Cc: 'Lisbeth Langkilde' <lisbeth.langkilde@hotmail.com>; 'Karsten Haim' <fkh@sge.nu>; 'Inge Jespersen' <ingekyed@hotmail.com>; 'Bo Langtoft' <Bo.Langtoft@ecovis.dk>
Emne: Indsigelse mod lokalplan 1222

Til Slagelse kommune

Jeg skal hermed gøre indsigelse imod Slagelse kommunes forslag til lokalplan nr. 1222 og det tilhørende kommuneplantillæg nr. 29.

Mine væsentligste indsigelser vedrører:

- Bebyggelsesprocenten, som er fastsat til 265. Bebyggelsesprocenten overstiger derved langt det forventelige maksimale i en by som Slagelse. Det viser sig jo også derved, at rammerne for de centrale centerområder i byen maksimalt når op på en bebyggelsesprocent omkring 180.
- Bygningshøjden er fastlagt til maksimalt 27 m og 8 etager. Derved kommer bygningen til at fremstå som en enlig søjle, der fuldstændig dominerer omgivelserne – uden at der egentlig er nogen grund til at opføre et så højt byggeri på stedet.
- Parkeringsforholdene er med planforslaget i praksis uløste. Der udlægges et meget begrænset antal parkeringspladser, som slet ikke kan forventes at svare til behovet. Tabere i det vil være Vestsjællandscentrets parkeringsplads og de omliggende villaveje nord for lokalplanområdet.

Det er ikke første gang, at dele af byrådet i Slagelse har følt sig foranlediget til at ønske at rejse et byggeri af den art. Sidst det skete var sidste gang kommunen havde en socialdemokratisk borgmester af hankøn. Dengang handlede det som nu om et højhus i tilknytning til banen men (også ligesom nu) uden tilknytning til byen i øvrigt. Efter at den plan i et læserbrev blev omtalt som borgmesterstangen med reference til den daværende borgmesters trang til rejsning af et monument, faldt planen heldigvis til jorden.

Den nuværende borgmesterstang kunne man ønske en tilsvarende skæbne.

Når man vælger at fremture med en så fuldstændig overbebygget ejendom, er det formentlig også udtryk for et forsøg på at afhjælpe kommunens skrantende økonomi. Der kan jo sælges rigtig mange etagemeter til den kommende bygherre – så kommunen kan få maksimal tilførsel af penge i den slunkne kommunekasse.

Kommunens borgere betaler for det ved at skulle se på huset i mange år fremover.

Det forhold at der er behov for en radikal ændring af kommuneplanrammerne for området illustrerer med al ønskelig tydelighed, at initiativet ikke flugter med kommunens helhedsplan og i enhver henseende er udtryk for hovsa planlægning af værste skuffe.

Mine detaljerede kommentarer og indsigelser mod lokalplanforslaget følger herunder:

”Det handler planen om”: I dette afsnit postuleres, at det nye byggeri skal være et nyt pejlemærke og vartegn for Slagelse by. Hvis det er tilfældet, kunne man vel have svunget sig op til lidt mere, end en byggeklods til ungdomsboliger og kontorerhverv. Og hvis man ønsker sig et vartegn, kunne man ønske sig en lidt mere detaljeret behandling af hvordan byggeriet skal fremtræde som et vartegn – f.eks. en indtænkning i en overordnet planlægning og ikke bare en ”hovsa, her har vi vist en ledig grund”.

Ad § 1.3. I bestemmelsen angives formålet at være at give mulighed for "et byggeri med en nutidig og klar arkitektonisk identitet". Hvad er det?

I det hele taget er hele formålsbestemmelsen relativt uklar.

Ad § 2.1. Bestemmelsen er vist i modstrid med § 4.1.

Ad § 5.5. Bestemmelsen slår fast, at der skal etableres 27 parkeringspladser. Er det mon nok, og hvor skal de egentlig placeres.

- Hvis vi først ser på validiteten af tallet: Grunden er 963 m² og bebyggelsesprocenten 265. det indebærer et samlet etageareal på 2552 m². 3 etager er kontor eller 965 m². 5 etager er ungdomsboliger eller 1275 m². Hvis det i begge tilfælde forudsættes, at 20 % af etagearealet fragår til gangarealer, trapper og elevatorer, er tallene henholdsvis 765 m² og 1275 m². Efter Slagelse kommunes egne normer giver 765 m² kontorageal behov for 15 pladser. Og tilsvarende, hvis vi regner med en ungdomsbolig på 25 m² (SBI 2014:23), bliver der behov for 51 pladser til boligerne. Så man kan jo gætte på, at tallet 27 vel nærmere er udtryk for et politisk kompromis, end en reel vurdering af behovet.

Er der hold i påstanden om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser? Vil studerende bruge deres bil, når uddannelsesinstitutionerne ligger tæt på (og i forvejen ikke har tilstrækkeligt med parkeringspladser).

Hvor mange besøgende kommer der til et boligforeningskontor i bil?

- Der kræves anlagt 8 parkeringspladser på arealet, mens resten overføres til omliggende arealer. Det fremgår ikke direkte, men det må forudsættes, at parkeringsfonden for Slagelse kommune her træder ind, så bygherren skal betale til kommunen svarende til de efter regnestykket manglende 19 pladser.

Og her har kommunen så netop i forbindelse med denne plan truffet en enestående kortsigtet beslutning, ved at vælge at fasthold, at indbetalingen til parkeringsfonden fortsat skal ske med udgangspunkt i parkering på terræn, til den lave pris 20.000 kr. pr. plads. Alternativet som angivet i referat fra erhvervs- og teknikudvalget 10. oktober 2019 ville være 75.000 kr. eller 125.000 kr. pr. plads, hvilket ville give en reel mulighed for at løse problemet med etablering af nye p-pladser.

Modig centerchef, der tør lægge den sag op. Og torskedumt udvalg, der ikke benytter lejligheden når et byggeri kan finansiere parkeringspladser til at få dem anlagt. Så for at beskytte bygherren påfører man bymidten og bymidtens erhverv yderligere parkeringsudfordringer.

- Hvor anlægger man erstatningspladser for de p-pladser, der forsvinder på Vestsjællandscenterets parkeringsplads for at give plads til tilkørslen til det nye byggeri?
- Bemærkningerne til § 5.5 angiver, at parkeringspladser eventuelt kan placeres i konstruktion. Det er jo vældig fint, men hvordan stemmer det sammen med bestemmelsen i § 8.3? Der er ikke meget "aktiv facade" over at kigge på en parkeringskælder.

Det er en sørgelig beslutning man her er ved at træffe. Den vil komme til at berøre byens erhverv, når man markant øger parkeringsbehovet ved siden af en af byens hårdest belagte parkeringsområder (som det er målt i rapport i Slagelse kommunes parkeringsstrategi 5. juli 2017). Og beboerne på de nærliggende villaveje nord for området vil selvfølgelig blive belastet af fremmed parkering, der vil nedsætte fremkommelighed og trafiksikkerhed.

Ad § 5.10. det fremgår af bestemmelsen, at renovationsbiler og lignende skal kunne vende på parkeringsarealet. – vist på kortbilag 2, som behændigt er udformet uden en målestok. Det bliver spændende at se om det krav kan opfyldes på en fuld parkeringsplads – i henhold til Vejdirektoratets kørekurver kræver en renovationsbil ca. 18 m for en 180 grader vending.

Ad § 6. Der nævnes i lokalplanen ikke meget om planens grønne profil og klimahensyn, men det er jo sikkert, at der nu bliver yderligere 900 m² i byens centrum der lægges om fra nedsivning og grøn anvendelse til stenbro og afledning af regnvand til kloak.

Ad § 7. I tilknytning til mine generelle bemærkninger om bebyggelsens bebyggelsesprocent og højde følgende yderligere kommentarer:

Der anvendes om højde og tæthed mange arkitekt boss-words – f.eks. en vision for en markant bebyggelsesmæssig fortætning . Det eneste markante der lige nu tegner sig er et hus der bliver for højt og en grund der bliver for tæt bebygget. Museet udtrykker det også så fint i deres citerede udtalelse om lokaplanforslaget: "Det planlagte byggeri i

8 etager vil være markant afvigende fra det kendte bebyggelsesmønster...” – eller på dansk: Et grimt fremmedelement.

Og en kommentar om de solstudier, der er foretaget og vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget. Billederne af skyggevirksomheden i sommertiden er for det meste skarpe og letlæselige og viser jo ingen problemer. Men december billederne udmærker sig ved at være fuldstændig ulæselige. Og det er jo her der er mest brug for solen og hvor problemerne samtidigt er størst. Hvorfor er der ingen kildeangivelse på solstudierne – hvordan er de kvalitetssikret?

Den 1. november vil skyggen fra den nye bygning dække haven på Lindevej 4 kl. 13.30. Kl. 14.30 vil skyggen nå ned til Lindevej 8. og kl. 15.00 rækker den faktisk helt til Lindevej 12. Og det vil naturligvis kun blive værre frem mod 21. december, hvorefter problemet vil aftage gradvist igen – men der vil være skyggegener i hele perioden fra 1. november til 15. februar for disse ejendomme.

Ad § 7.5. Der bør fastsættes en overgrænse for højden af ventilationsafkast.

Ad § 8.4. Bør det ikke være ekskl. vinduesareal?

Ad § 9.1. Problemet ved den helt overdrevne overbebyggelse kommer for alvor frem her. Vil der overhovedet blive plads til alle beboerne når det samlede opholdsareal for 2552 etagemeter beboelse og kontorerhverv skal deles om 60 m2. Og der skal samtidig være offentlig tilgang til det meste af det.

Problemet med den offentlige tilgang er i øvrigt slet ikke belyst. Hvordan vil man sikre den offentlige tilgang – skal der være åbne døre døgnet igennem?

Og hvordan vil man skabe sikkerhed omkring åbne tagterrasser i 6. til 8. sals højde. Bliver det et muligt fremtidigt udspringssted, for de borgere der er trætte af byrådets trang til at rejse skamstøtter?

Ad § 10.2. Hvis der allerede foreligger et projekt, er det lidt svært at forstå hvorfor disse støjberegninger ikke allerede foretages og fremlægges nu i forbindelse med lokalplanforslaget. Hvis det viser sig, at der ikke kan etableres friarealer uden støjbelastning, har man jo spildt alles tid med dette forslag.

Ad § 11.1. Det er jo rigtigt, at man nu med det aktuelle lokalplanforslag ophæver en del af lokalplan 158. Det lyder meget uskyldigt, men den reelle betydning af det er at man begrænser Vestsjællandscenterets byggeret med hvad der svarer til 700 etagemeter, fordi det området nu udgår af lokalplan 158 som grundlag for at beregne bebyggelsesprocent.

Som det fremgår af mine bemærkninger, er planforslaget efter min opfattelse ugenomtænkt og til skade for byen. Det er drevet af ønsket om at rejse et monument og af ønsket om at tjene hurtige penge.

Det tilfører ikke noget positivt til byen, som ikke kunne nås på en bedre, smukkere og mere harmonisk måde.

Find på noget andet!

Med venlig hilsen

Claes Nue
Lindevej 26
4200 Slagelse

Forslag til lokalplan nr.1222 Boliger og kontorer ved Østerbro

Offentlig høring af forslag til lokalplan nr.1222 med tilhørende kommuneplanlægning nr.29:

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse mod et 8 etagers højhus på den lille hjørnegrund i midtbyen. Min indsigelse kommer af, at et højhus i 8 etager æstetisk ikke vil passe ind med den øvrige bebyggelse i området. Slagelse midtby mangler grønne områder og det vil ikke klæde bymidten med et kæmpe byggeri, som hovedsageligt skal fungere som ungdomsboliger udover kontorer til boligselskabet. Det anerkendes, at der mangler boliger i Slagelse by. Men det bemærkes også, at der er god mulighed for byggeri af eksempelvis ungdomsboliger med anden, mere yderlig, placering i byen. Vi må huske på, at de fleste unge mennesker er mobile og eksempelvis kan cykle til uddannelsesinstitutionerne. Hvis der skal bygges på den lille grønne plet i midtbyen, kunne et byggeri på maksimalt 4 etager passe fint ind med øvrig bebyggelse i området. Da der også med fordel kan bygges flere seniorboliger i Slagelse by, kunne hjørnegrunden være en central placering tæt på Alliancehaven, hvor der er mulighed for at deltage i aktiviteter, være tæt på byens gode muligheder med caféliv, shoppingcenter, biograf m.m. Det ville være ideelt til at danne rammen om et aktivt seniorliv.

Allerhelst så jeg, at der var mulighed for at beholde den grønne plet i midtbyen og området kunne med fordel udvides til at omfatte mere end én bæk, hvor de forbipasserende har mulighed for at tage et hvil.

Med venlig hilsen

Marie Emilie Hørup Elsman

Kastanievej 7, 4200 Slagelse

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 22. november 2019 12:28
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Indsigelse mod lokalplan 1222

Prioritet: Høj
Følsomhed: Fortrolig

Fra: Pia Larsen [<mailto:Pia@Toppartners.dk>]
Sendt: 15. november 2019 14:54
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Cc: Pia Larsen <pia@toppartners.dk>; Jacob Jensen <Jacob@Toppartners.dk>
Emne: Indsigelse mod lokalplan 1222
Prioritet: Høj
Følsomhed: Fortrolig

Indsigelse mod lokalplan 1222

Vi deltog med interesse i Slagelse Kommunes informationsmødet den 8. oktober 2019 om lokalplan 1222. Mødet gav os mange svar og informationer om byggeprocessen og om brugen af bygningen ved ibrugtagelsen.

På mødet kunne vi forstå, at Slagelse kommune gerne vil udnytte bymidten og deraf gerne øge bebyggelsesprocenten for eksisterende bygninger, såvel som for nye bygninger. Det forhold kan vi godt forstå, men vi mener det er ude af proportioner at bygge en så høj og dominerende bygning på denne placering samtidig med at det påfører os væsentlige gener.

Vi driver et sundhedsfagligt vikarbureau og en virksomhed med salg af hjælpemidler fra adressen Lindevej 2 i Slagelse. Vi har ejet ejendommen siden 2008. Udover vores to virksomheder har 6 andre virksomheder lejet sig ind hos os og driver erhverv fra Lindevej 2.

Bebyggelsesprocent:

I Slagelse Kommunes generelle rammer opereres med en bebyggelsesprocent for etagebyggerier på 50, dog således at boligbebyggelser i centerområder må have en højere bebyggelsesprocent for at give muligheder for fortætning.

Lokalplansforslaget giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 265 procent, hvilket uanset ønsket om fortætning forekommer uhensigtsmæssigt højt. Et byggeri med en så høj bebyggelsesprocent vil virke for dominerende i området og forslummende for Slagelse bymidte, hvilket vil være til direkte gene for ejerne af de omkringliggende ejendomme og vil kunne få negative økonomiske konsekvenser for disse.

Bygningshøjde og skyggevirkninger:

Samtidigt lægges der med lokalplansforslaget op til at bygningshøjden må blive op til 27 meter. En bygning med denne højde vil give markante skyggevirkning på omkringliggende bygninger.

Konkret vil bygningens placering for os som ejere af Lindevej 2 betyde, at vi vil miste vores udsigt op af Schweizerpladsen, hvilken både vi og vores lejere sætter stor pris på og påskønner i det daglige.

I Lokalplansforslaget er der udarbejdet solstudier, som viser skyggevirksomheder (bilag 4). Der vises skyggevirksomheden for følgende måneder: marts, juni, september og december. Solstudierne viser negativ påvirkning af lysindfaldet i vores bygning.

Ovenstående forhold vil medføre en forringelse af den glæde, vi har ved at drive vores virksomheder fra Slagelse, ligesom det vil kunne påvirke værdien af vores ejendom beliggende Lindevej 2 negativt både i salgsøjemed og ved udlejning.

Kommunen angiver selv i materialet, at et byggeri i 8 etager vil medføre påvirkning af omgivelserne i form af skygge, lysrefleksioner samt evt. turbulens. Vi mener ikke, det er nødvendigt at opnå kommunens formål, at vi som naboer skal udsættes for disse gener. Projektet må kunne ændres, således at naboerne ikke skal have sådanne gener.

Vi skal hermed gøre indsigelse imod forslag til lokalplan 1222, idet vi anmoder om, at bebyggelsesprocenten sænkes markant og at bygningens maksimale højde sænkes, således at vi hverken oplever at miste vores udsigt til Schweizerpladsen eller negativ påvirkning af lysindfaldet.

Med venlig hilsen
Pia Larsen

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

Slagelse, den 15. november 2019

Indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 1222 – Boliger og kontorer ved Østerbro og Jernbanegade, Slagelse

Jeg har med stor interesse gennemlæst ovenstående forslag til lokalplan for at kunne danne mig et godt overblik hvad man har fundet på af lyksaligheder for denne lille grønne oase. I den forbindelse har jeg også læst lokalplan nr. 158 Området omkring Vestsjællandscentret fra 1995. Det var ret interessant at læse denne lokalplan. For netop en del af det område man nu udarbejder forslag til lokalplan 1222 for, er en del af lokalplan 158.

Projektet i sig selv er spændende, men helt gennemtænkt virker projektet nu ikke. Der mangler fremtidsperspektiver i den. Hvor er vi om 5 år. Har Slagelse Kommune fået en fornuftig plan for trafik og parkering i området?

De visualiseringer der vist i forslag til lokalplan ser måske hæderligere ud, men med hensyn til bygningsbredde, højde og skyggeforhold er de ikke, efter min vurdering, helt troværdige. For tro mig der er mange embedsmænd og politikere der er blevet grundigt snydt af visualiseringer som dem der fremgår af forslaget. En af de mere kendte i de senere år, er fra Aarhus hvor Bruuns Galleri skulle bygges sammen med Aarhus flotte banegård. Her blev den faktiske højde og bredde væsentligt større end den havde været vist på de forskellige visualiseringer, udarbejdet af bygherre, som magistraten og byrådet var gjort bekendt med. Håber ikke det er tilfældet her i Slagelse!

Ved gennemgangen af forslag til lokalplan nr. 1222 blev jeg noget betænkelig over flere ting som jeg mener er vigtige inden der gives grønt lys til dette byggeri.

Mine betænkeligheder har jeg kort ridset op i de efterfølgende punkter.

Forhold til lokalplan 158 Området omkring Vestsjællandscentret

I henhold til lokalplan 158 Området omkring Vestsjællandscentret fra 1995 blev denne lokalplan udarbejdet for at muliggøre en udbygning af Vestsjællandscentret fra ca. 12.000 m² til 18.000 m². Vestsjællandscentret ønsker at udvide centret i to etaper. Arealet hvor man nu vil opføre en otte etagers bygning indgår i beregningerne for arealudnyttelsen for Vestsjællandscentret. Hvad får det så af betydning for Vestsjællandscentrets fremtidige muligheder for udvidelse? Har man frataget dem muligheden for at udvide med 2. etape? På side 17 fremgår følgende:

Opholdsarealer: ”Der er indgået aftaler mellem Vestsjællandscentret/Baltica og Slagelse kommune om etablering af et 1140 m² stort offentligt parkområde på hjørnet af Jernbanegade og Østerbro. Dette areal opfylder Vestsjællandscentret behov for tilvejebringelse af opholdsareal.”

I forslag til lokalplan nr. 1222 fremgår det at en del af lokalplan 158 ophæves, men ikke hvad der ophæves og hvilken betydning dette areal havde for udarbejdelsen af lokalplan 158.

Grønne opholdsarealer generelt

Hvis forslag til lokalplan nr. 1222 bliver vedtaget, vil der forsvinde endnu et grønt opholdsareal i byen. Der er i de sidste mange år forsvundet opholdsarealer for byens borgere til fordel for store bygninger, som efter min vurdering, er man ikke altid er sluppet lige heldigt fra. Nogle har ikke rigtigt passet ind i bybilledet. Det er selvfølgelig et spørgsmål hvad et siddende byråd ønsker, vil man bevare grønne opholdsarealer i bymidten eller sælge de resterende grønne opholdsarealer og derved opnå en gangs likviditetsforøgelse i kommunekassen svarende til netto provenuet ved salget. Personligt syntes jeg det er et skråplan at sælge ud af byens arvesølv. Byens borgere har i høj grad brug for grønne opholdsarealer i byen. Grønne byrum skaber luft og større og bedre livskvalitet for borgerne. Hvilket mange kommuner rundt om i landet tillægger stor værdi.

Bemærkninger til forslag til lokalplan 1222

En otte etagers bygning vil blive alt for dominerende for nærområdet der jo er bebygget med ejendomme med op til 3 sals højde. Skal der absolut bygges på grunden bør den eventuelt fremtidige bebyggelse ikke overstige 3 - 5 etager, og med krav om etablering af parkering på grunden eller i parkeringskælder.

Til studieboligerne vil der ikke blive megen plads til udendørs opholdsarealer i gadeniveau. Bygningen vil blive placeret så der ikke kommer megen sol ned på grunden, da bygningen vil skygge det meste dagen, med undtagelse af aftensolen fra vest som vil komme på en lille del af grunden. Der bør vel være mulighed for opsætning af borde og bænke til beboerne samt mulighed for socialt samvær som fx hygge sig ved en grill eller lignende i gadeplan. Min personlige erfaring med ophold ude på toppen af høje bygninger, er det næste altid blæser når man kommer op i højden. Tidligere boede jeg en årrække i et 13 etagers højhus på Platanvej, Frederiksberg, hvorfra der var en skøn udsigt fra tagterrassen ud over Frederiksberg og København, men der var ikke mange dage hvor det ikke blæste.

Skyggegener

Skyggegener er der ingen tvivl om, at beboerne på Lindevej samt beboerne i Bropalæet der ligger på Hjørnet af Valbyvej og Lindevej vil kunne mærke en stor del dagen, først sidst på dagen vil solen komme fra vest.

Alliancehaven vil komme til at ligge i skyggen indtil solen er gået over i sydøst.

Forurening

På grunden lå tidligere Wilhelm Pedersens Jernstøberi som blev nedrevet for mange år siden. Grunden blev i sin tid rensat så meget at den kunne anvendes som parkeringsplads. Der henstår uvished om hvor meget forurening der er tilbage på grunden.

Parkering

Parkeringspladser bør etableres under bygningen i 2 eller flere kælderetager. Det kan sagtens lade sig gøre (det er kun et spørgsmål om penge, Slagelse Kommune garanterer jo alligevel for lånene) og ikke mindst nødvendigt, for der er stor mangel på parkeringspladser i bymidten og gaderne omkring banegården. Der er forsvundet mange parkeringspladser omkring banegården i de sidste mange år. Først fjernede man alle de parkeringspladser der var ved den gamle rutebilstation i forbindelse med opførelsen af perron 1, Syddansk Universitet, og der hvor Professionshøjskolen Absalon bygger var der også mange parkeringspladser ud over den gamle godsbanebygning. Der blev der desværre ikke etableret nogen parkeringspladser i forbindelse med opførelsen af Biografen Panorama, som er en del af en biografkæde, i Træskogården. Biografen har bestemt ikke gjort det nemmere for beboerne i Sct. Mikkelsgade at finde en parkeringsplads i området. Det skal dog også nævnes at der er blevet etableret et mindre antal nye parkeringspladser ved perron 1, Syddansk Universitet og på Nordre Stationsvej, men langt fra tilstrækkeligt i forhold til tidligere.

Jeg går ikke ud fra at man kan tilvejebringe de manglende cirka 20 parkeringspladser til den påtænkte bebyggelse i nærområdet. Vil man ophæve parkeringsvedtægten som man gjorde ved opførelsen af biografen Panorama som derved fik en gave på et større million beløb i sparet indbetaling til parkeringsfonden, de havde i forvejen fået grunden foræret af Slagelse Kommune, læs købt grunden for 0,00 kr.

Senest har Sydbank opført en ny domicilejendom på hjørnet af Schweizerpladsen og Løvegade og her blev der etableret parkering til personale og kunder i bankens kælder. Så det er spørgsmål om vilje fra bygherres side.

Trafikale problemer

Ved en eventuel vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 1222 afskærer man sig fra fremadrettet for at kunne udvide / ombygge krydset Jernbanegade / Østerbro. Dette kryds er et af de mest befærdede vejkryds i Slagelse by og trafikken afvikles her meget langsomt. Det kunne formentligt afhjælpes med en rundkørsel. Rundkørsler kræver plads og muligheden er der nu for, at reservere areal til den og eventuelt købe/eksploitere et areal af OK. Dette sammen med en rundkørsel i krydset Østerbro / Torvegade og Skellet kunne være en løsning for at få afviklet trafikken mere gnednigsløst.

De trafikale problemer vil også stige væsentligt når Campusområdet er færdigt. Der vil være en omfattende trafik til og fra området og hvor skal bilisterne parkere. Der er to veje der fører til området, Jernbanegade og Løvegade som de store færdselsårer. Jeg tvivler på om de nuværende kryds Jernbanegade / Østerbro og Løvegade / Søndre Stationsvej sammen med Absalonsgade og Sct. Mikkelsgade vil kunne klare den yderligere trafik. Formentlig skal der i nær fremtid opsættes lyssignaler ved flere af disse gader for at trafikken kan blive afviklet.

Alternativ placering af studieboliger

Skal der opføres en større bygning kunne det være på den anden side af jernbanen. Her er 2 store byggegrunde som har ligget brak i snart i mange år efter nedrivningen af svineslagteriet og den gamle Botved Boat fabrik. Grundene, der vist stadig er til salg, ligger op til Ndr. Ringgade og Kvægtorvsvej. Området ligger tæt på Slagelse station og der er kort gå afstand til Campusområdet på Sønder Stationsvej. Der er allerede nu en god stiforbindelse samt en tunnel under jernbaneterrænet til Campusområdet. Der er planlagt en gangbro over jernbaneterrænet fra Nordre Stations-vej, så det vil være i god tråd med det at opføre studieboliger og kontorer til Slagelse Almennyttige Boligselskab på den anden side af jernbaneterrænet. Her er der plads til mange studieboliger samt plads til udendørs opholdsarealer og parkeringspladser, og det tager godt 10 minutter at gå til Nytorv.

Det er sikkert, at der mangler billige studieboliger i Slagelse. Spørgsmålet er hvor skal de placeres. Mit forslag går ud på at bygge et større antal studieboliger og et fælleshus samt fællesvaskeri. Skabe gode udendørsrammer og på den måde vil det være med til at fremme et godt samvær blandt de studerende.

Slagelse har i forvejen et hus der hedder Kløverhuset som Spejderne har på Teglværkvej. Det har i over 60 år været kendt som Kløverhuset i Slagelse. Så kalde en eventuelt ny ejendom for Kløverhuset vil skabe forvirring. Find på et andet navn eller undlad at navngive.

Kære Politikere det er nu sammen med forvaltningen op til jer, at vurdere om det er en god ide med at fjerne en grøn oase og erstatte den med en høj bygning som vil efter min vurdering vil ligge helt forkert. Skal vi have høje bygninger er der rig mulighed for det på den gamle slagteri grund eller på den gamle Bootved Boat grund der begge ligger ved Ndr. Ringgade og Kvægtorvsvej. Samtidigt skal man opmærksom på at det er kommunen der garanterer for lånene ved opførelse af almene boliger. Det i den forbindelse vigtigt at man ser på den samlede stillede lånegaranti og tilsagn om lånegaranti som Slagelse Kommune har stillet for til de almennyttige boligforeninger.

Jeg står gerne til rådighed med yderligere uddybninger og forslag i forbindelse med indsigtelsen mod forslag til lokalplan nr. 1222.

Med venlig hilsen

Knud Wilken-Jensen
Sct. Mikkelsgade 16C, 3 tv.
4200 Slagelse
Tlf.: 22 68 12 88 / 58 52 12 88
E-mail: wilkenjensen@gmail.com