

HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 21. AUG. – 4. SEPT. 2020

LOKALPLAN NR. 1241

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

ETAGEBOLIGER PÅ RYTTERSTALDSTRÆDE 8
SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1241 og Kommuneplantillæg nr. 48 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

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

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1241 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 48, plan for etagebyggeri på Rytterstaldstræde 8 i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 21. august 2020 til den 4. september 2020.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 6 bemærkninger inden for høringsfristen.



RYTTERSTALDSTRÆDE 8, SLAGELSE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Michael Corfitsen
Priorgade 3, 2. th., 4200 Slagelse
2. Kirsten og Bent Terp Petersen
Ridehusvej 2, 4200 Slagelse
3. Henrik Lindahl Olsen
Priorgade 3, 2. tv. 4200 Slagelse
4. Finn Nielsen og Erna Reutzer
Priorgade 6a, 4200 Slagelse

Lykke og Sam Jessen (medunderskrivere)
Priorgade 4, 4200 Slagelse
5. Merete Nøhr
Priorgade 3, 4200 Slagelse
6. Poul Thomsen og Bodil Golmen
Priorgade 3, 1 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:

Der er udarbejdet forslag til et tillæg til Kommuneplan 2017, idet planlægningen ikke er i overensstemmelse med de gældende rammer for området ved den tidligere brandstation (Tinghuskvarteret). Med Kommuneplantillæg nr. 48 foretages en justering af kommuneplanrammen, så arealanvendelsen fastlægges til boligformål, og så bebyggelsesprocenten hæves fra 60 til 100 og maks. etagetal fra 3 til 6.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 48 og Lokalplan 1241 forventes sendt i offentlig høring inden endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021. De nye rammebestemmelser er dog indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2021. Ved endelig vedtagelse af ny kommuneplan bortfalder de udarbejdede tillæg til den tidligere kommuneplan, herunder forslaget til Kommuneplantillæg nr. 48. Kommuneplantillægget sikrer, at planlægningen for etageboliger er i overensstemmelse med både den nuværende Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021, når denne vedtages endeligt.

Afslutning af kommunens salg af grunden for den tidligere brandstation er betinget af vedtagelsen af en ny lokalplan. Angivelsen af bebyggelsesprocent og maks. etageantal i udbudsmaterialet er at betragte som det omfang, en køber kan forvente at kunne bygge. Rammerne for bebyggelsens omfang bliver herefter fastlagt endeligt i den nye lokalplan, i dette tilfælde på baggrund af et projekt fra køber. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget har besluttet at godkende anmodningen om et nyt plangrundlag med

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. MICHAEL CORFITSEN (MC)

MC anbefaler, at ny lokalplan udarbejdes på grundlag af den gældende kommuneplanramme, dvs. med en maks. bebyggelsesprocent på 60 og maks. 3 etager. MC henviser i sin argumentation til, at det ikke fremgik af udbuddet af den kommunalt ejede grund, at der kunne forventes ændringer af de planmæssige rammer, hvad angår bebyggelsens omfang. MC henviser endvidere til udbudsmaterialet, som beskriver, at der kommer en lokalplan, som åbner for en bebyggelsesprocent på 60, og at grundareal efter udstykning vil være 6.664 m². MC bemærker desuden, at omgivelserne er karakteriseret ved bygninger i 1 ½ -3 etager og finder det derfor uforståeligt, at der netop på den pågældende grund skal kunne bygges i op til 6 etager.

forøget byggeret og etageantal, så det er muligt at se projektet og de planmæssige ændringer konkretiseret. Forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan fremlægges og drøftes politisk, før Byrådet beslutter, om de skal sendes i offentlig høring.

Lokalplanforslagets bestemmelser for etageantal og bygningshøjder (§§ 7.6-7.7) skal bl.a. sikre, at ny bebyggelse forholder sig til de forskellige bebyggelsestyper og bygningshøjder i omgivelserne. Bestemmelserne giver mulighed for at etageantal og bygningshøjde kan "trappes op" fra maks. 2 etager/8 m nærmest det eksisterende villakvarter til maks. 6 etager/21 m mod Ridehuspladsens store åbne byrum. Facaden udføres fra 2.-3. etage med hældning ind mod bygningen for at mindske skyggepåvirkninger og for at bygningen fremtræder mindre dominerende set fra gadeplan. Der er i forbindelse med planprocessen udarbejdet sol- og skyggestudier for at afklare evt. gener for naboejendomme. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at påvirkningen ikke har et omfang, der er usædvanligt i tættere bymæssig bebyggelse.

Lokalplanforslagets § 5.5 fastlægger krav til antallet af parkeringspladser for ny bebyggelse. Bestemmelsen er i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsnormer for etageboliger og ungdomsboliger og bør således betragtes som "neutralt" i forhold til parkeringsbelastningen i omgivelserne. De gældende parkeringsnormer er revideret og vedtaget politisk i marts 2021.

Det stigende behov for parkeringspladser i Slagelse bymidte beskrives rigtigt nok i det nævnte notat (Erhvervs- og Teknikudvalget 3. december 2018). Notatet beskriver også, at der ved evt. ny anvendelse til boliger skal udlægges et passende antal parkeringspladser, og at bymidtens øgede behov skal løses andre steder, evt. med parkeringshuse.

MC bemærker, at 6 etager ikke er en forudsætning for trappesering af bebyggelsen, men at 3 etager også kan trappeseres. MC mener desuden, at bebyggelsen uanset trappesering ikke vil passe ind i konteksten med ejendomme i 1 ½ til 3 ½ etage, og at 6 etager vil virke anmassende og fremmed samt give skygge- og indbliksgener for naboer.

MC bemærker, at projektet, der ligger til grund for lokalplananmodningen, reducerer antallet af parkeringspladser i forhold til kommunens parkeringsnormer – som han er bekendt med er under revision. MC henviser i den forbindelse til et kommunalt notat om brandstationens fremtidige anvendelse fra efteråret 2018, hvor af det fremgår, at behovet for parkeringspladser i Slagelse by er stigende. MC opfordrer i den forbindelse til, at et nybyggeri som minimum er neutralt overfor egen parkeringsbelastning.

Området for lokalplanforslaget omfatter alene matriklen for den tidligere brandstation. Stiforløbet Kærlighedsstien ligger uden for lokalplanområdet og ændres ikke med lokalplanen.

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med ændring af kommuneplanen sker jf. Planlovens § 23c. Offentliggørelse af indkaldelsen skal ske via Plandata.dk, men kan i øvrigt ske udelukkende digitalt. Fristen for afgivelse af idéer og forslag fastsættes af kommunalbestyrelsen. I Slagelse Kommune offentliggøres indkaldelsen af idéer og forslag på kommunens hjemmeside med en frist på 14 dage. Foroffentlighedsfasen ligger i opstarten af den planproces, der fører frem til et forslag til et kommuneplantillæg og som i dette tilfælde også et forslag til en ny lokalplan. Hvis Byrådet beslutter at sende et planforslag i offentlig høring, adviseres grundejere og beboere på matrikler, der grænser op til planområdet direkte med brev (e-post).

Se ovenstående vedr. indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med ændring af kommuneplanen.

Forslaget til lokalplan fastlægger byggefelter langs Kærlighedsstien, som netop er trukket tilbage fra matrikelskel af hensyn til allétræernes rodnet.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

MC foreslår, at det bør sikres, at Kærlighedsstien bevares i sin helhed med allétræerne.

MC bemærker, at ingen af lejerne i hans ejendom Priorgården samt flere af nabomatriklerne var bekendt med indkaldelsen af idéer og forslag til planlægningen, og at tidsfristen på 14 er ret kort. MC mener, at det tilsammen kun giver kommunen ringe muligheder for at få idéer og forslag eller at blive opmærksomme på eventuelle hensyn. MC gør opmærksom på, at forslag til ændringer af kommuneplan samt forslag til lokalplaner skal udsendes direkte til naboer til det berørte område.

2. KIRSTEN OG BENT TERP PETERSEN (KBTP)

KBTP tilslutter sig kommentarerne fra MC sendt til Slagelse Kommune. KBTP undrer sig desuden over, at de og andre grundejere tæt på området ikke har modtaget et brev vedr. foroffentlighedsfasen.

KBTP udtrykker forventning om, at den del af en ny bebyggelse, der placeres langs Kærlighedsstien, trækkes længst muligt tilbage, så indbliksgener minimeres. KBTP opfordrer samtidigt til, at der tages hensyn til bevarelse af de gamle allétræer, som er en vigtig del af området.

KBTP henviser til antallet af parkeringspladser i byherres oplæg og bemærker, at det ikke lever op til den gældende parkeringsnorm. KBTP anfører i forlængelse heraf, at der i forvejen problemer med parkering i området, og at de frygter, at problemet bliver større med en ny bebyggelse som vist i oplægget fra byherre.

Se ovenstående vedr. bebyggelsens omfang.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Se ovenstående vedr. lokalplanområdets afgrænsning og stiforløbet Kærlighedsstien.

Se ovenstående vedr. bebyggelsens omfang og krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Lokalplanens placering af byggefelter jf. § 7.1 og kortbilag 2 betyder, at det eksisterende grønne areal i området kan bebygges. Bestemmelser for områdets "kantzoner" (§§ 9.5-9.11) sikrer, at der fastholdes en grøn kant mod Priorgade og mod Kærlighedsstien. Den grønne kant vil bl.a. danne overgang til villakvarterets mere grønne karakter.

Se ovenstående vedr. lokalplanområdets afgrænsning og stiforløbet Kærlighedsstien samt tilbagetrækning af bebyggelse fra skel mod Kærlighedsstien.

3. HENRIK LINDAHL OLSEN (HLO)

Efter HLOs opfattelse tager de nuværende planer godt hensyn til områdets eksisterende bebyggelser. HLO er af den overbevisning, at et 6 etagers højt byggeri ville skille sig markant ud fra den eksisterende bebyggelse i omgivelserne, og frygter, at området vil ændre karakter og miste den provinsielle hygge, som præger området i dag.

HLO mener, at der ikke skal gives dispensation til færre parkeringspladser, og henviser til, at parkeringspladsen på Ridehuspladsen ofte er helt optaget.

HLO bemærker, at Slagelse i vid udstrækning er en "grøn by", og opfordrer til at den fremtidige planlægning tilgodeser rekreative grønne områder, herunder ikke mindst Kærlighedsstien.

4. FINN NIELSEN OG ERNA REUTZER, LYKKE OG SAM JESSEN (FN m.fl.)

FN m. fl. opfordrer til, at det kommende lokalplanforslag udarbejdes med den nuværende kommuneplanramme som grundlag. FN m. fl. opfordrer endvidere til, at der tages udgangspunkt i notatet "Forslag til fremtidig disponering af ejendommen" (Slagelse Kommune efterår 2018). FN m. fl. bemærker, at omgivelserne består af bygninger på 1½-3½ etager, hvor boligbyggeri, erhvervsbyggeri og parcelhuse indgår i kombination med hinanden og i en god balance. FN m. fl. mener, at en bygning på op til 6 etager vil forringe denne balance og medføre en række ulemper, herunder indbliksgener og øget pres på veje og parkeringsarealer.

FN m. fl. finder, at det er vigtigt at bevare en andel af det eksisterende grønne område, da byen har brug for åndehuller med lys og luft. Dertil mener FN m. fl., at Kærlighedsstien bør indgå i planerne med sit nuværende udseende, og det må være et krav, at træerne ikke lider skade under en eventuel byggeproces.

Se ovenstående vedr. det grønne areal og kantzoner mod Priorgade og Kærlighedsstien.

Se ovenstående vedr. bebyggelsens omfang og krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

Se ovenstående vedr. bebyggelsens omfang, det grønne areal og kantzoner mod Priorgade og Kærlighedsstien.

Se ovenstående vedr. krav til antal parkeringspladser for ny bebyggelse.

5. MERETHE NØHR (MN)

MN tilkendegiver sin støtte til skrivelsen fra MC. MN supplerer med, at arealets nuværende, grønne udtryk er til glæde for mange borgere og derfor vigtigt at bevare.

MN henviser til den gældende kommuneplanramme og mener, at fremtidig bebyggelsesprocent og etageantal bør stemme overens med rammen. MN bemærker i den forbindelse, at parkeringsbelastningen i området har været massivt til stede igennem mange år.

6. POUL THOMSEN OG BODIL GOLMEN (PTBG)

PTBG mener, at den nuværende kommuneplanramme fortsat skal gælde, da et højt byggeri vil afstedkomme skyggegener og medføre, at alle de gamle villaer og det nye kloster bliver ”gemt væk”, samt at de grønne områder vil blive fjernet.

PTBG bemærker desuden, at der altid er optaget på Ridehuspladsens parkeringsplads, hvorfor bygherre skal overholde gældende regler.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

CORFITSEN EJENDOMME

Slagelse kommune
Miljø-, Plan- og Landdistrikteudvalget
Rådhuset
4200 Slagelse

Slagelse kommune
Miljø, Plan og Teknik
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Dato: 26. april 2020

Vedrørende: **Tinghuskvarteret - udarbejdelse af lokalplan.**

Udvalget har på sit møde mandag den 30. marts indstillet "...at lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg sættes i gang". Baggrunden er en anmodning fra køberen af den gamle brandstation. Anmodningen om lokalplan, herefter benævnt projektet, er bilagt "Notat om parkeringsnorm for etageboligbebyggelse i Slagelse Kommune" samt "Forslag til boligbebyggelse på Slagelse brandstation / Volumenstudie", alt udarbejdet på foranledning af køberen.

Da den gamle brandstation blev udbudt til salg var området omfattet af kommuneplanens område 1.1C26, område 1.1R3 og parkeringsnormer for Slagelse kommune (lokalplan nr. 160 om skilte m.m. er også gældende men er ikke aktuel i denne sammenhæng). Det kunne forventes at område 1.1R3 ville blive ændret til at indgå i område 1.1C26. De bydende kunne derudover ikke forvente andre ændringer, altså tilbud blev afgivet på gældende vilkår.

Det fremsendte projekt fraviger på alle punkter kommuneplanen, og det gælder:

	<u>Kommuneplan 1.1C26</u>	<u>Projektet</u>
Bebyggelsesprocent:	60	89% ("....op til 100")
Antal etager:	Max. 3	2 - 6
Parkeringsnorm:	bolig x 1,5 ungdomsbolig x 1,0	bolig x 1,0 ungdomsbolig x 0,85

fravigelserne er på alle punkter meget væsentlige.

Som genbo og ejer af genboejendom, og i øvrigt som borger i Slagelse kommune, forventer jeg at lokalplanforslaget udarbejdes med kommuneplanen som grundlag, d.v.s. med en bebyggelsesprocent på max. 60% og et max. antal etager på 3.

Dette skal uddybes ved:

Bebyggelsesprocent/etagehøjder:

I edc's udbudsmateriale var der anført "Der kommer en lokalplan, som åbner op for en bebyggelsesprocent på 60". Areal efter udstykningen er 6.664 m².

Udstykningen vil med en bebyggelsesprocent på 60 give mulighed for et bruttoetageareal på i alt 3.999 m². I projektet er der regnet med et bruttoetageareal på 5.943 m² og dermed en bebyggelsesprocent på 89. Bruttoetagearealet er således forøget med 1.944 m².

I projektet er der regnet med op til 6 etager, altså 3 etager mere end tilladt i kommuneplanen, det dobbelte. I kommuneplanen (rammeplanerne) for de omkringliggende områder er max. antal etager angivet til 1 ½ til 3, dog et enkelt område med 3 ½. Områderne er vist på bilag 2 og er følgende:

<u>Område nr.</u>	<u>Områdebeskrivelse</u>	<u>Max. antal etager</u>
1.1C21	Gl. Kloster m.v.	3,5
1.1B13	Parkvej-Priorgadekvarteret	3
1.1C19	Slotsgade-Klingenberg	2,5
1.1C20	Slotsgade-Bjergbygade	2,5
1.1B4	Fruegadekvarteret	2,5
1.1B12	Bjergbygade øst	1,5

Området er således karakteriseret ved bygninger i 1 ½ - 3 etager, Gl. Kloster m.v. dog 3 ½. Det er derfor uforståeligt, at der lige netop her bygges i højden, til de 6 etager.

Parkeringsforhold:

Overordnet er der en stor belastning af områdets nuværende parkeringsforhold.

I "Notat Brandstationen - Fremtidig Anvendelse" udarbejdet af Slagelse kommune, Plan, Ole Lund Sørensen, 20. september 2018 afsnit Parkering, er der anført (bilag 1):

"I henhold til Slagelse Kommunes Parkeringsstrategi er der et stigende behov for parkeringspladser i Slagelse bymidte. Det skyldes dels, at antallet af biler er øget de seneste år – og forventes at øges yderligere i en periode. Desuden vil fortætningen af boliger i bymidten øge behovet, ligesom enkelte steder forventes at få reduceret antallet af parkeringspladser over tid som følge af forskønnelsesprojekter.

I projektets "Notat om parkeringsnorm" er betragtningerne omkring behovet for P-pladser noget anderledes end kommunens betragtninger.

Ud fra projektets i alt 103 boliger vil parkeringskravet efter gældende normer være:

34 studieboliger (ungdomsboliger) á 1,0 P-plads/enhed	34 P-pladser
49 + 20 i alt 69 almindelige boliger á 1,5 P-plads/enhed	<u>103 P-pladser</u>
I alt	137 P-pladser

I projektet er der kun regnet med i alt 98 P-pladser, hvilket er en reduktion på 39 P-pladser.

Til projektets beskrivelse af bebyggelsen skal bemærkes:

"Bebyggelsen ville potentielt godt kunne etableres i 4 etager, i stedet for 6. Grunden til at der ønskes mulighed for 6 etager er, at det giver mulighed for at arbejde med en trappesering af byggeriet."

En trappesering behøver ikke at forudsætte 6 etager, 3 etager kan også trappeseres.

"Bebyggelsen etableres i blokke med varierende højde fra 2 til 6 etager. Det laveste byggeri placeres mod parcelhusområderne i syd og vest, imens den højeste del placeres mod nord ved etagebebyggelsen på Priorgade, Slotsgade og Rytterstaldstræde. Herved indarbejdes byggeriet i den eksisterende rumlige kontekst."

Jeg mener ikke at bebyggelsen passer ind i områdets rummelige kontekst når de omkringliggende etageejendomme er i 1 ½ til 3 ½ etager.

Bygningen forekommer med sine 6 etagers bygningskrop anmassende for området, ligesom skygge- og indbliksgener for naboer næppe kan undgås.

Er der brug for*"Et højt referencepunkt i bydelen, som kan være med til at give området et unikt og let genkendeligt karaktertræk."*. Genkendeligt ja, men unikt?.

Med venlig hilsen



Michael Corfitsen

Bilag 1. "Notat Brandstationen - Fremtidig Anvendelse" udarbejdet af Slagelse kommune, Plan, Ole Lund Sørensen, 20. september 2018.

Bilag 2. Oversigt Slagelse kommune, rammeplaner, område omkring Tinghuskvarteret, 21. april 2020/MC.

ps: En detalje - i projektet er den et-etages bygning på Rytterstaldstræde 10/12 ikke vist, hverken i planer eller modeller, hvorfor forholdet ikke er retvisende.

Slagelse kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Dato: 24. august 2020

Vedrørende: **Den gamle brandstation, Rytterstaldsstræde 8, Slagelse - "Idéer og forslag til planlægning".
Skrivelse fra Plan dateret 21. august 2020, Sagsid.: 330-2020-20245.**

Jeg har den 26. april 2020 til Plan m.fl. fremsendt "Kommentarer til "Anmodning om lokalplan"", og da jeg ser skrivelsen om "Idéer og forslag...." fra Plan, vil jeg bringe mine kommentarer i erindring (vedhæftet).

Jeg vil dog på foranledning af "Idéer og forslag...." benytte lejligheden til at supplere det tidligere fremsendte.

Kærlighedsstien:

Det bør sikres, at Kærlighedsstien bevares i sin helhed med allé-træerne - også under et byggeri (Dyhns Skoles halbyggeri på Vestre Skole in mente).

Udnyttelse/bebyggelse:

Ud fra tidligere og nugældende kommuneplaner har/er det tydeligt, at der har været et ønske om, at der i Tinghuskvarteret ikke blev "overbebygget". I henhold til nugældende kommuneplan område 1.1C26 er max. bebyggelsesprocent 60% og max. antal etager 3 etager. Dette bør/skal fastholdes i en lokalplanen.

Det projekt som bygherren har ønske om at opføre, er meget langt fra kommuneplanens muligheder, og vil i mine øjne blive alt for dominerende og et fremmed element i området.

I salget af den gamle brandstation må det forudsættes, at tilbudet er afgivet på og salget er gennemført med de vilkår der var gældende på buddage, så at fastholde de max. 60% og max. 3 etager kan ikke være noget problem.

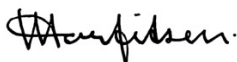
P-forhold:

Jeg ved, at der pågår revision af Slagelse kommunes parkeringsnormer hvor firmaet Via Trafik Rådgivning A/S's oplæg af 14. juni 2020 nu er under politisk behandling.

Med den nu gældende bebyggelsesprocent på max. 60% vil der nok ikke blive problemer med at byggeriet kan opfylde parkeringsnormen - gammel som eventuel ny.

Med mit indgående kendskab til den i forvejen store parkeringsbelastningen i området, bør et nybyggeri som minimum være neutralt overfor parkeringsbelastningen.

Med venlig hilsen



Michael Corfitsen

Otto Bastian Bommenskjold Thomsen

Fra: Michael Corfitsen <michael-corfitsen@stofanet.dk>
Sendt: 25. august 2020 11:26
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Idéer og forslag til planlægning af den gamle brandstation på Rytterstaldsstræde 8 i Slagelse.

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

I fortsættelse af behagelig telefonsamtale med byplanlægger Otto Thomsen tirsdag den 14. august, skal jeg bemærke følgende omkring det generelle i udsendelsen/orienteringen om kommunens indkaldelse til ”Idéer og forslag...”.

Forslag til ændringer af kommuneplaner samt forslag til lokalplaner skal udsendes direkte til naboer (ejere som lejere) til det berørte område.

Indkaldelsen til ”Idéer og forslag...” bliver kun annonceret på kommunens hjemmeside (eller hvis der abonneres på ”Plandata.dk”), d.v.s. at muligheden for, at berørte naboer bliver bekendt med indkaldelsen må anses for (meget) lille.

I den konkrete sag om Rytterstaldsstræde 8 opdagede jeg, at ingen af de 28 lejere i ejendommen Priorgården (min ejendom) eller 5 af nabomatriklerne var bekendt med indkaldelsen. Jeg har efterfølgende sendt indkaldelsen til disse, og flere forventer at ville svare. En tidsfrist på 14 dage er i øvrigt ret kort.

Ud fra dette kan jeg forestille mig, at beboerne i Rytterstaldsstræde 10/12 (den gamle politistation) heller ikke er bekendt med indkaldelsen. Da beboerne her, endda i meget høj grad, vil blive påvirket af et højere nabobyggeri end de tilladte 3 etager, kunne det forventes, at de havde bemærkninger.

Når kommunen ønsker ideér og forslag - hvilket er fint - giver det kun mening hvis det sikres, at de berørte bliver spurgt.

På den måde bliver kommunen også bedre forberedt på, hvilke forhold et lokalplanforslag bør tage hensyn til - *inden* lokalplanforslaget udsendes.

Med venlig hilsen
Michael Corfitsen
58 52 60 22

Otto Bastian Bommenskjold Thomsen

Fra: Bent Terp Petersen <bentterp@mail.dk>
Sendt: 30. august 2020 11:02
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Ideer og forslag til planlægning af den gamle brandstation på Ryttersstaldsstræde 8 i Slagelse

Vi har tilfældigt opdaget, at Slagelse Kommune indkalder til at komme med ideer og forslag til planlægning af den gamle brandstation på Ryttersstaldsstræde 8 i Slagelse.

Vi bor på ejendommen Ridehusvej 2, og er derfor tæt på den planlagte bebyggelse. Derfor undrer det os, at brevet ikke er sendt til os og andre berørte grundejere.

På et forslag udarbejdet af bygherren kan vi se, at der påtænkes opført en 2-etages ejendom langs med Kærlighedsstien overfor vores ejendom.

Vi forventer, at bygningen trækkes længst muligt tilbage fra Kærlighedsstien, så indbliksgener for os minimeres, og at der tages hensyn til bevarelse af de gamle alletræer, som står langs med Kærlighedsstien. Alle-træerne er en meget vigtig del af området.

I samme forslag er der regnet med færre antal parkeringspladser end gældende normer. Der er i forvejen problemer med parkering i området, så vi kan kun se, at problemerne vil blive større.

I den forbindelse kan vi derfor frygte, at Ridehusvej vil blive brugt som parkeringsareal. I forvejen har vi problemer med parkerede biler (specielt kunder til Aktivt Velvære) fordi der er fyldt op på parkeringspladsen på Ridehuspladsen.

Iøvrigt tilslutter vi os arkitekt Michael Corfitzens kommentarer i brev sendt til Slagelse Kommune, dateret 26. april 2020.

Med venlig hilsen
Bent og Kirsten Terp Petersen
Ridehusvej 2
4200 Slagelse

Sendt fra min iPad

Otto Bastian Bommenskjold Thomsen

Fra: Henrik Lindahl Olsen <henrik@lindahl-olsen.dk>
Sendt: 2. september 2020 11:04
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Påtænkt byggeri på den gamle brandstation på Rytterstandsstræde

I forbindelse med det påtænkte byggeri på den gamle brandstation og de tilstødende kolonihaver vil jeg gerne komme med følgende bemærkninger:

Efter min opfattelse tager den nuværende lokalplan et godt hensyn til områdets eksisterende bebyggelser. Et 6 etagers højt byggeri vil skille sig markant ud fra de eksisterende huse i området, såvel de nuværende lejlighedsejendomme med 2 til 3 etager samt ikke mindst de tilstødende parcelhuse. Området vil således ændre karakter og jeg er bange for, at den provinsielle hygge, som præger området i dag, vil gå tabt.

Med hensyn til antallet af krævede parkeringspladser skal der efter min mening ikke gives dispensation til et færre antal. Parkeringspladsen på Ridehuspladsen er i de senere år tit og ofte helt optaget og jeg har svært ved at forestille mig, hvordan parkeringssituationen vil være fremover, såfremt der ikke etableres de fornødne parkeringspladser i forbindelse med det nye byggeri.

Endvidere glæder det mig, at Slagelse fortsat i vid udstrækning er en "grøn by" og jeg håber den fremtidige planlægning tager højde for at tilgodese rekreative grønne områder, herunder ikke mindst kærlighedsstien, som forbinder Bjergbygade med Priorgade og fortsætter til Slotsalleen.

Venlig hilsen
Henrik Lindahl Olsen
Priorgade 3, 2. tv.
4200 Slagelse

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

D. 3. sep. 2020

Forslag/bemærkninger til udarbejdelse af ny lokalplan for den gamle brandstation i forbindelse med planlægning af et etagebyggeri på Rytterstaldsstrædet 8.

Som beboere på Priorgade 4 og 6A, forventer vi at lokalplanforslaget udarbejdes med kommuneplanen som grundlag, det vil sige med en bebyggelsesprocent på max 60% og et max antal etager på 3.

Lokalplanforslaget må gerne tage udgangspunkt i det notat, der er udarbejdet for fremtidig anvendelse af området.

"Plan ved Ole Lund Sørensen 20. sep. 2018. Forslag til fremtidige disponering af ejendommen"

Hele området er for nuværende bestående af bygninger på 1½ – 3½ etager, hvor boligbyggeri, erhvervsbyggeri og parcelhuse indgår, med en god balance mellem de eksisterende bygninger, og højdeforskellen udgør ikke noget større problem i området.

Med en bygning på op til 6 etager vil denne balance blive væsentlig forringet og det ansøgte byggeri vil givet medføre andre ulemper for området, hvoraf kan nævnes følgende:

- Indbliksgener for de nærmeste naboer
- Virker meget dominerende i området, og svært at indpasse arkitektonisk.
- Høj bebyggelsesprocent giver øget pres på de omkringliggende veje, og vil forøge parkeringsproblemerne i området.

Det er ligeledes vigtigt at bevare en del af det grønne område, idet en hver by har brug for nogle åndehuller, der giver lys og luft.

Kærlighedsstien bør indgå med sit nuværende smukke udseende, og det må være et krav at træerne ikke lider skade under en eventuel byggeproces.

Med venlig hilsen

Erna Reutzer og Finn Nielsen
Priorgade 6A Slagelse

Lykke Jessen og Sam Jessen
Priorgade 4 Slagelse

Merete Nøhr
Priorgade 3
4200 Slagelse

Center for Miljø, Plan og Teknik
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

03.09.2020

Vedrørende: **Den gamle brandstation, Rytterstaldsstræde 8, Slagelse –
"Idéer og forslag til planlægning". Skrivelse fra Plan dateret 21. august 2020
Sagsid.: 330-2020-20245**

Jeg tilkendegiver herved, jeg støtter op omkring Michael Corfitsens skrivelse af den 23.08.2020 og den 24.08.2020.

Derudover er det nuværende "grønne" område til stor glæde for mange borgere i Slagelse såvel visuelt som fysisk. I bymiljøet er det grønne areal vigtigt at bibeholde. Den mangeårige vegetation bør derfor bevares.

Ifølge gældende kommunalplaner ingen "overbebyggelse" i området, hvorfor max. bebyggelsesprocent og max. antal etager bør nedjusteres.

Mht. parkeringsbelastningen har den været massivt til stede i området igennem mange år.

Med venlig hilsen

Merete Nøhr

Otto Bastian Bommenskjold Thomsen

Fra: poul.thomsen@get2net.dk
Sendt: 4. september 2020 13:05
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Plan for Rytterstaldsstræde 8, 4200 Slagelse.

Angående Rytterstaldsstræde 8 ønsker vi at den nuværende kommuneplan 2017 område 1.1C26 skal gælde da det høje byggeri vil tage lyset og de grønne områder vil blive fjernet.

Der er heller ikke for mange parkeringspladser på Ridehuspladsen da der altid er optaget, så bygherre må overholde de gældende regler. Alle de gamle villaer og det ny kloster vil blive gemt væk bag det nye byggeri hvis det bliver over 3 etager. Der er heller ikke for mange grønne områder i denne by, så man kan jo beholde stien og nogle kolonihaver. Så derfor stemmer vi imod den nye lokalplan.

Med venlig hilsen
Bodil J. Golmen og Poul K. Thomsen
Priorgade 3-1-tv
4200 Slagelse
Mobil: 21 71 60 80
Mail: poul.thomsen@get2net.dk