

Indholdsfortegnelse

1. Ladefoged Advokatfirma på vegne af ejerne af ejendommene
Vibevej 36-44 og 46
2. Jens Juel Jeppesen, Direktør Titan Lastvogne A/S
3. Lars S. Mathiesen, ukendt tilhørsforhold
4. Pernille og Morten Møss Mitchell, Vibevej 46
5. Ladefoged Advokatfirma, Forlængelse af høringsperioden
6. René Hansen, Vibevej 28
 - a. Bilag til høringssvar

Ringsted Kommune
Plan & Byg
Rønnedevej 9
4100 Ringsted

byplan@ringsted.dk

Vagn Sanggaard Jakobsen (H)
Ole Kjær (H)
Martin Falk Rømer (H)

Ringsted, den 14. august 2020
J.nr. 200-200-18803

Skr.: Tina Klarskov Martlev **Dir. tlf. 57683067**
E-mail: tkm@ladefoged-advokatfirma.dk

Forudgående høring – Tranevej 4

På vegne af ejerne af ejendommene Vibevej 36-44 og 46 skal jeg ved nærværende fremsende mine klienters indledende bemærkninger til den igangværende forudgående høring vedrørende påtænkte planændringer på Tranevej 4.

Indledningsvist bemærker jeg, at mine klienter finder det meget beklageligt at høringsperioden oprindeligt er planlagt i perioden 29. juni til 2. august, hvor stort set hele Danmark, herunder den kommunale administration afvikler sommerferie. Det noteres dog med tilfredshed, at kommunen, efter omstændighederne, har valgt at forlænge høringsfristen.

Vibevej/Tranevej-området er i dag erhvervsområde med kombineret erhverv/bolig på Vibevej. I dag drives udover et større lastbilværksted på Tranevej, entreprenørvirksomhed, vognmandsforretning, smedevirksomhed og murerforretning på Vibevej.

Mange af disse virksomheder drives af mine klienter. Mine klienter har erhvervet deres ejendomme i tillid til, at de ville kunne drive og udvikle deres forretninger på denne beliggenhed. De påtænkte planændringer vil væsentligt indskrænke mulighederne for disse virksomheder, som er præget af tung trafik på alle tider af døgnet samt støj i betydeligt omfang, hvilket ikke harmonerer med etablering af et nyt boligområde, klods op ad mine klienters erhvervsvirksomheder.

Vibevej er i ikke ubetydeligt omfang præget af tungere erhvervsrelateret trafik, herunder lastvognstrafik. Det vil være helt uforeneligt med samtidig at skulle servicere et boligområde som tilkørselsvej.

Møllegade 7
DK-4100 Ringsted
Telefon + 45 57 67 03 44
Telefax + 45 57 61 88 40

Bank: Danske Bank
Konto nr.: 4343 352 409 4282

ladefoged-advokatfirma.dk

Ladefoged

ADVOKATFIRMA

Lastvognstrafikken på Vibevej er i forvejen belastet af parkerende personbiler, og det må imødeses at beboere i et nyt boligområde vil benytte Vibevej til parkering, hvilket vil være særdeles uhensigtsmæssigt. Der synes desuden kun at planlægges ca. 50 p-pladser til 110 boliger. Behovet er nærmere det 4 dobbelte.

Grunden på Tranevej 4 ligger højt i forhold til mine klienters ejendomme på Vibevej, og de påtænkte byggehøjder vil give bebyggelsen et mastodontisk præg i forhold til de omkringliggende ejendomme. Mine klienter opfordrer til at der foretages en mock-up 1:1 for at plsnlæggere, politikere og naboer kan vurdere effekten af de påtænkte byggehøjder.

Virksomheder på Tranevej har ifølge mine klienters oplysninger tidligere fået afslag på at bygge deres erhvervsvirksomheder i højden. Det er imidlertid tilsyneladende ikke noget problem nu, hvor der tages om byggehøjder på op til 14 m. hvor til skal lægges niveauforskellen fra Vibevej til Tranevej.

Vibevej-kvarteret er et unikt kombineret bolig- og erhvervsområde med gode muligheder for mindre virksomheder. Det er vigtigt at fastholde sådanne muligheder i Ringsted Kommune. Ikke alle virksomheder egner sig til etablering i kommunens store nye industri-parker.

Det er i den grad i misforståelse at etablere boliger i erhvervsområdet på Tranevej, hvor der ingen anden beboelse er i nærheden (bortset fra Prinsessevænget på den anden side af Køgevej). Boligkvarteret vil få håndværks- og virksomheder meget tæt på, hvilket kun vil skabe problemer for begge parter.

Mine klienter undrer sig desuden over at man – ifølge høringsmaterialet – påtænker at etablere den højeste del af bebyggelsen ind mod mine klienters virksomheder og boliger, og den laveste del mod kolonihaverne, hvilket mine klienter finder absurd. Det virker som om, at man har villet tage et større hensyn til kolonihaveejerne end til bolig- og erhvervsvirksomhedsejerne på Vibevej.

Tranevej 4 er en attraktiv erhvervsgrund, og mine klienter har konkret kendskab til at der har været interesserede potentielle købere til grunden med henblik på fortsat udnyttelse af den attraktive beliggenhed ved én af byens indfaldsveje. Det er således ikke korrekt – som det synes at fremgå forudsætningsvist af høringsmaterialet – at ejendommen ikke kan aktiveres til erhverv. Ejeren har naturligvis en større interesse i at ejendommen omdannes til beboelsesformål, for så er ejendommen mere værd. Ejendommen har tilsyneladende ikke reelt været forsøgt solgt eller udnyttet indenfor de gældende formålsparagraffer i plangrundlaget.

Der bliver en stor pris for virksomhederne og beboerne at betale, hvis kommunen realiserer planerne om ændring af plangrundlaget på Tranevej 4, og potentielle nye beboere i et kommende boligbyggeri vil utvivlsomt blive påvirket af ulemper og støj fra virksomhe-

Ladefoged

ADVOKATFIRMA

derne på Vibevej og Tranevej. Men ejeren af ejendommen Tranevej 4 vil gøre en guld-
randet forretning.

Venlig hilsen

Martin Falk Rømer
mfr@ladefoged-advokatfirma.dk

Kristian Lønborg Andersen

Fra: Ekstern Post - Byplan
Sendt: 27. juli 2020 13:24
Til: Kristian Lønborg Andersen
Emne: Forudgående høring - Tranevej 4

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Fra: Jens Juel Jeppesen <jens.juel.jeppesen@titanlastvogne.dk>
Sendt: 24. juli 2020 14:13
Til: Ekstern Post - Byplan <byplan@ringsted.dk>
Emne: Forudgående høring - Tranevej 4

Med henvisning til evt. ændring af kommuneplantillæg vedr. Tranevej 4 har vi, som nabo, følgende bemærkninger:

Har man gjort sig tanker om, hvorvidt eventuelle nye beboere vil tolerere en vis støj fra vores virksomhed. Vi har i samråd med kommunen udvalgt en plads på vores grund hvor vi udfører særlig støjende regenerering af bestemte motortyper. Denne placering er netop grænsende op til nr. 4, og er specielt valgt for at genere boligblokkene på Køgevej mindst muligt. I stedet for den skitserede træbeplantning mellem nr. 2 og 4 skal der måske etableres en form for støjafskærmning.

Vi går ud fra at kommuneplantillæget også vil omfatte vores matrikel således at når vi, ad åre, ønsker at fraflytte vor nuværende placering også kan ændre anvendelsen af vores grund.

Vi finder en bebyggelsesprocent på 65% for uinteressant for os, hvis vi evt. skulle overveje at flytte vor virksomhed ud på det nye erhvervsareal.

Af hensyn til den tunge trafik ad Fuglebakken/Tranevej/Vibevej mener vi at man bør overveje at forlænge Tranevej hen til Kasernealle og flytte lysreguleringen fra Kildemarken til samme kryds. Dette vi desværre involvere annullering af enkelte kolonihaver, men det bør kunne lade sig gøre.

Med venlig hilsen

Jens Juel Jeppesen
Direktør

 **TITAN** LASTVOGNE A/S

Tranevej 2
DK - 4100 Ringsted
Telefon: +45 57612600
Mobil: +45 40782600

3

Ringsted kommune

02 august 2020

Plan og Byg

Forudgående høring tranevej 4

Da man har udsendt forudgående høring tranevej 4 vil vi foreslå at indkalde de parter der har interesse
I sagen til et møde.

Kristian Lønborg Andersen

Fra: Ekstern Post - Byplan
Sendt: 29. juli 2020 12:59
Til: Kristian Lønborg Andersen
Emne: VS: Forudgående høring - Tranevej 4

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Fra: Pernille Møss Mitchell <P.moess@hotmail.com>
Sendt: 29. juli 2020 09:16
Til: Ekstern Post - Byplan <byplan@ringsted.dk>
Emne: Forudgående høring - Tranevej 4

Høringsvar fra Vibevej 46 til Ringsted Kommune omhandlende ændringer i planlægningen for Tranvej 4, 4100 Ringsted.

Ejer af Tranvej 4 har indgivet ønske om, at omdanne området Tranevej 4 fra erhverv til beboelse med den begrundelse at området ikke længere er aktivt. Vi blev i maj 2020 kontaktet af Ringsted Kommune omhandlende en høring i forbindelse med dispensation til detailhandel i eksisterende erhvervsbygninger på Tranvej 4 med henblik på at JYSK skulle åbne ny butik i daværende tomme lokaler på Tranevej 4. Dermed må det formodes at Tranevej 4 er aktivt, eftersom Jysk er beliggende i bygningerne for de kommende to år.

At Ringsted kommune nu ønsker at opføre ny bebyggelse på området Tranevej 4 i form af blandet etageboligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse i 2-4 etager med en maks. højde på 14 meter, er stærkt bekymrende og kan med den vedlagte skitseplan ikke imødekommes.

Det vurderes ikke, at Ringsted Kommune har lavet en egentlig vurdering eller redegørelse af, hvad en ændring i lokalplanen måtte have af betydning for omkringliggende boligejere og virksomheder på Vibevej. I kommuneplan 2017-2029 er Tranevej 4 omfattet af kommuneplanramme 4E1, Vibevej, Ringsted Øst og hvor kommuneplanrammen udlægger området til erhverv. At Ringsted Kommune har til hensigt at ændre denne kommuneplanramme, vurderes at få store konsekvenser for nuværende erhverv i området, hvilket det vurderes at Ringsted Kommune ikke har taget stilling til.

Tranevej og Vibevej er et mindre, velfungerende erhvervsområde, hvor flere mindre erhvervsdrivende udøver deres erhverv fra en matrikel med tilhørende privatbolig. Hvis Ringsted Kommune fastholder at ændre i kommuneplanrammerne og ændre Tranevej 4 til bebyggelse i op til 14 meters højde, hvoraf de højeste bygninger ligger helt ud mod Vibevej, vurderes det, at medføre alvorlige konsekvenser for de erhvervsdrivende og privatboligejere på Vibevej. Dette på baggrund af, at de små erhvervsdrivende vil opleve at blive maksimalt udfordret i at kunne drive deres erhverv, grundet tilkommende restriktioner fra Ringsted Kommune i forhold til evt. støjgener eller anden form for erhvervsmæssig udfoldelse på og

omkring matriklerne. Dertil at man som boligejer vil opleve at blive overbegloet af rigtig mange mennesker, hvis en 3 etagers høj bygning vil blive placeret få meter fra nuværende privatboliger.

Virksomheds- og boligejere på Vibevej har netop købt deres privatbolig og tilhørende erhvervsbygninger med et krav om, at der skal drives erhverv på de respektive matrikler. Hvis Ringsted Kommune vælger at opføre et så omfattende beboelsesbyggeri, som der er vist i vedlagte skitse, så vurderes det ikke længere muligt for de mindre erhvervsdrivende at kunne fortsætte deres erhverv, som i dag. Dertil opstår udfordringen i, at det ligeledes ikke vil være muligt for de nuværende erhvervsdrivende at sælge deres privatbolig med erhverv, hvis der ikke længere kan drives erhverv grundet betydelig restriktioner, fordi Ringsted Kommune har et ønske om at ændre i kommuneplanrammen for Tranevej 4.

I så fald henstilles der til at Ringsted Kommune redegører for, hvilke muligheder og i særdeleshed hvilken konsekvenser, en ændring af kommuneplanrammen har for de erhvervsdrivende på Vibevej, hvis ændringen til beboelse på Tranevej 4 betyder erhvervsmæssige restriktioner ift. støj fra virksomhederne, gener fra tung trafik og begrænsninger i forhold til at kunne udføre erhverv på egen matrikel, som hidtil.

Det vurderes at være yderst u hensigtsmæssigt at opføre 3 etagers bygninger på tæt på etablerede familiehuse, som ligger på Vibevej. Dette vil efterlade absolut intet privatliv på egen grund på Vibevej, hvis der bliver bygges en 14 meter høj etageejendom få meter fra vores hus på Vibevej 46.

Vi finder det stærkt bekymrende og uden nogen former for hensynstagen til, at det vil være yderst krænkende, hvis Ringsted Kommune vælger at lave så høj en beboelsesbygning få meter ved siden af vores hus. Hvorfor skal de højeste bygninger placeres tættest på Vibevej og ikke helt oppe ved Køgevej, hvor der i forvejen er lignende høje beboelsesejendomme?

Dertil vælger Ringsted Kommune at ville placere laveste beboelse tættest på kolonihaverne, hvor kolonihaveejere ikke færdes i samme omfang, som vi gøre i vores helårsboliger og erhvervsbygninger på Vibevej. Dermed vælger Ringsted Kommune trods alt at tilgodese og udvise hensyn mod kolonihaverne uden at udvise nogen former for hensyn til omkringliggende privatboliger på Vibevej.

Det vurderes yderligere at være stærkt bekymrende at Ringsted Kommune i den vedlagte skitseplan over den tiltænkte bebyggelse har medtaget en større del af vores matrikel. Hvis det er af Ringsted Kommunes opfattelse at dette stykke jord fejlagtigt ikke er en del af vores matrikel, ønsker vi øjeblikkelig redegørelse for dette. Ifølge BBR oplysninger for Vibevej 46 er vores matrikel en del af den skitseplan, som er vedlagt den forudgående høringsbrev.

At Ringsted Kommune henviser til at der kan tilbydes ledige erhvervsgrunde andre steder i byen og som kan tilbydes til nye virksomheder, er en fejlagtig vurdering af, hvilken reel betydning det har for erhvervsdrivende at bo og drive erhverv fra samme matrikel, som det er tilfældet på Vibevej. Tilbydes

samme løsning på de omtalte ledige erhvervsgrunde? Er de omtalte ledige erhvervsgrunde tilgængelige for mindre virksomheder eller er disse ledige erhvervsgrunde mon ikke kun tiltænkt større virksomheder?

Ringsted Kommune burde være en kommune som ønsker at støtte mindre erhvervsdrivende frem for at kvæle enkelte borgeres virksomheder med visioner om byomdannelse i form af etageejendomme. På samme måde som der findes ledige erhvervsgrunde, findes der bestemt også andre områder i Ringsted, som kan omdannes til beboelse i 3 etager og hvor det ovenikøbet vil gøre Ringsted By kønnere, hvis gamle, ødelagte bygninger nedtages. De muligheder mener vi er væsentlig mere relevant for Ringsted Kommune at satse på, frem for at ødelægge et område, som reelt fungerer og ikke fremstår forladt og ødelagt.

Med venlig hilsen

Pernille og Morten Møss Mitchell

Vibevej 46, 4100 Ringsted

Fra: Mette Jeppesen
Sendt: 30. juli 2020 16:44
Til: Kristian Lønborg Andersen; Dorthe Jakobsen
Emne: VS: Forudgående høring vedrørende Tranevej 4
Vedhæftede filer: forhoering_tranevej_4.pdf

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hej Kristian

Jeg har fået et høringssvar via Tranevej via borgmesteren – se vedhæftede.

Der er bemærkninger til at det er en kort høringsfrist, når den ligger midt i ferieperioden. Jeg vil derfor foreslå om at I medtager de høringssvar som kommer inden for 14 dage efter fristens udløb.

Med venlig hilsen

Mette Jeppesen
Direktør

Ringsted Kommune
Direktionen

Sct. Bendtsgade 1 · 4100 Ringsted
Mob.: 23657259

www.ringsted.dk
EAN: 5798007642426

Hvis du ønsker at sende følsomme eller fortrolige oplysninger til Ringsted Kommune, eksempelvis dit cpr.nr., oplysninger om dine helbredsforhold eller økonomiske situation, anbefales du at gøre det via e-boks. Hvis du ønsker en uddybning af, hvad følsomme og fortrolige oplysninger er, kan du [klikke her](#).

[Læs om beskyttelse af persondata i Ringsted Kommune](#)

www.ringsted.dk

Hvis du ønsker at sende følsomme eller fortrolige oplysninger til Ringsted Kommune, eksempelvis dit cpr.nr., oplysninger om dine helbredsforhold eller økonomiske situation, anbefales du at gøre det via e-boks. Hvis du ønsker en uddybning af, hvad følsomme og fortrolige oplysninger er, kan du [klikke her](#).

[Læs om beskyttelse af persondata i Ringsted Kommune](#)

Fra: Martin Falk Rømer <mfr@ladefoged-advokatfirma.dk>

Sendt: 30. juli 2020 16:18

Til: Henrik Hvidesten - Borgmester <hehv@ringsted.dk>

Emne: Forudgående høring vedrørende Tranevej 4

Hej Henrik,

Som aftalt fremsender jeg herved forhøringsmaterialet vedrørende Tranevej 4, udsendt d. 29. juni med høringsfrist d. 4. august (4 uger og 6 dage).

Der er meget uheldigt at høringsfristen er lagt i juli midt i ferieperioden, og jeg beder dig derfor undersøge baggrunden herfor eller endnu bedre, om høringsfristen kunne forlænges et par uger?

Med venlig hilsen

Martin Falk Rømer

Advokat (H)

Dir. +45 57 68 30 66

Mob. +45 22 28 30 66

MFR@ladefoged-advokatfirma.dk

Høregade 7

DK-4100 Ringsted

Tlf. +45 57 67 03 44

Fax +45 57 61 88 40

Medlem af:



Familieadvokater

www.ladefoged-advokatfirma.dk

Denne e-mail er kun tiltænkt ovennævnte adressat(er) og kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du ikke er rette modtager, gør vi opmærksom på, at det ikke er tilladt på nogen måde at videregive, udbrede eller kopiere denne e-mail. Hvis du ved en fejl har modtaget e-mailen, beder vi dig venligst om at rette henvendelse til Ladefoged Advokatfirma på tlf. + 45 57 67 03 44 eller pr. e-mail ringsted@ladefoged-advokatfirma.dk.

Kristian Lønborg Andersen

Fra: Ekstern Post - Byplan
Sendt: 3. august 2020 10:13
Til: Kristian Lønborg Andersen
Emne: VS: Forudgående høring - Tranevej 4
Vedhæftede filer: svar på planmæssig forespørgsel.pdf

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Med venlig hilsen

Lonnie Jensen
Planlægger

Ringsted Kommune
Teknik- og Miljøcenter

Rønnedevej 9 · 4100 Ringsted
Dir.: 57626357 · Mob.: 21120909

www.ringsted.dk
EAN: 5798007643683

Oplysninger om Ringsted Kommunes behandling af dine data

Hvis du ønsker at sende følsomme eller fortrolige oplysninger til Ringsted Kommune, eksempelvis dit cpr.nr., oplysninger om dine helbredsforhold eller økonomiske situation, anbefales du at gøre det via e-boks. Hvis du ønsker en uddybning af, hvad følsomme og fortrolige oplysninger er, kan du [klikke her](#).

[Læs om beskyttelse af persondata i Ringsted Kommune](#)

Fra: Rene Hansen <renejhansen@outlook.dk>
Sendt: 2. august 2020 13:08
Til: Ekstern Post - Byplan <byplan@ringsted.dk>
Emne: Forudgående høring - Tranevej 4

Til Byplanlægningen – Ringsted Kommune.

Vi er her på adressen generelt meget positivt indstillet for ændring af området i lokalplanen.

Det skal dog være en samlet løsning af hele området.

Jeg henviser til min ansøgning (Se vedhæftede) om ændring af udlægning på min ejendom. Kan der ændres for Tranevej 4, så skal der også kunne ændres for Vibevej 28.

Jeg er muligvis på sigt interesseret i at lave en lejlighed i min ejendom hvor jeg har erhverv nu.

Det bedste vil være en langsigtet løsning som på sigt tager hele området med i planen. Og selvfølgelig en løsning som ikke smider de få virksomheder ud som er på Vibevej.

Vi har følgende kommentar til det aktuelle forslag:

- Etage bygninger på 3 og 4 etager kan ikke vende mod Vibevej.
De bygninger må ligge mod Tranevej / Køgevej, eller mod kolonihaverne. Det giver ikke nogen mening at de skal ligge mod eksisterende boliger. Det skal være de laveste boliger som vender mod Vibevej.

- Al biltrafik skal ledes af Tranevej.
Så kan Volvo lastvogne ledes af Vibevej.

Vh.

René Hansen
Annet Hansen
Stiine Hansen
Mathilde Andresen

Vibevej 28
4100 Ringsted

a.

Rene Jørgen Hansen
Vibevej 28
4100 Ringsted



Ringsted
Kommune

Svar på planmæssig forespørgsel

Dato: 16. august 2019

Adresse: Vibevej 28, 4100 Ringsted
Matrikel nr. 45CD, RINGSTED MARKJORDER,
Ejendomsnr. Ejendom: 76970
Ejer: Rene Jørgen Hansen

Ringsted Kommune
Teknik- og Miljøcenter

Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Mail fra den 13.8.2018.

Tel.: +45 57 62 63 00

Mail: byggesager@ringsted.dk

Du har søgt om ændring af status for ejendommen Vibevej 28 fra erhvervsformål til boligformål. Det vil kræve ændringer i både lokalplan og kommuneplan at ændre status fra erhverv til bolig for ejendommen Vibevej 28. Det vil pålægge de erhverv, der ligger i området nogle øgede miljøkrav. Status for ejendommen vil derfor ikke kunne ændres som ansøgt.

Sag: 19/12250

Vibevej 28 ligger i et område, der både i kommuneplanen og i lokalplanen er udlagt til erhverv. En ændring af anvendelsen fra erhverv til bolig vil kræve ophævelse af lokalplanen og ændring af kommuneplanrammen for ejendommen. Hvis kun lokalplanen ophæves vil det betyde, at anvendelse af ejendommen skulle reguleres efter kommuneplanens rammebestemmelser. Vibevej 28 ligger i rammeområde 4E1, som er udlagt til erhvervsformål.

www.ringsted.dk
EAN: 5798007643690
CVR-nr.: 18957981

Åbningstid
Man.-Torsdag 11-15
Fredag 11-13

Det er muligt at overføre et område fra erhvervsformål til boligformål med et kommuneplantillæg. Det vil dog formentlig pålægge de erhvervsvirksomheder, der er placeret i erhvervsområdet nogle øgede miljøkrav. Erhvervsvirksomheder, der etablerer sig i et erhvervsområde, er som regel netop placeret der for ikke at blive pålagt øgede miljøkrav i forhold til boliger. I den gældende planlov er det præciseret at områder til erhverv skal forbeholdes erhverv, og at der ikke må planlægges for anvendelser, som pålægger virksomhederne øgede krav i forhold til miljø.

Telefontid byggesagsbehandling:
Man.-Torsdag 13-15
Fredag 11-13

Brugerundersøgelse i 2019

Ringsted Kommune gennemfører i 2019 en brugerundersøgelse i forbindelse med sagsbehandling af din sag i Byg og Miljø

Vi håber meget, at du i forbindelse med denne konkrete sag vil bruge 2-3 minutter på at deltage og hjælpe til, at vi kan fremadrettet kan forbedre din og andres oplevelse af vores sagsbehandling gennem Byg og Miljø.

Du kan [tilgå undersøgelsen via dette link](#)

Din besvarelse er anonym. Det er således ikke muligt for Ringsted Kommune at kontakte dig vedrørende dine svar. Undersøgelsen udføres i samarbejde med Kommunernes Landsforening (KL).

Med venlig hilsen

Louise Nielsen
Byggesagsbehandler