



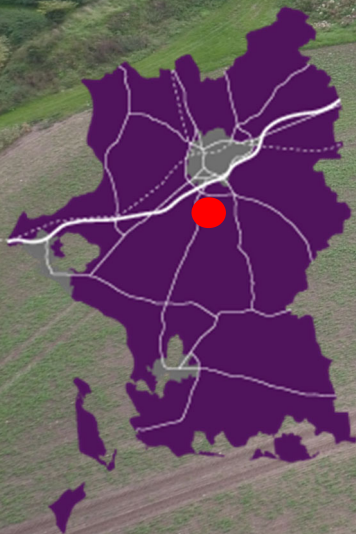
HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1204

BOLIGOMRÅDET "VED GADEKÆRET"
SLOTS BJERGBY, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2019



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. Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.

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. 1204, plan for nyt boligområde i Slots Bjergby. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. februar 2019 til den 29. marts 2019.

Kommunen modtog 2 høringsvar, hvoraf et var et veto der dog efterfølgende er blevet ophævet og ændret til et høringsvar.



SLOTS BJERGBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Roskilde Stiftsøvrighed (veto og frafald af veto)
Palæet, Stændertorvet 3 A, 4000 Roskilde
2. Charlotte og Claus Vittrup samt Ivana og Jesper Christensen
Lundbæksvej 9 og 11, 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:

Bygherre har i forbindelse med Stiftsøvrighedens bemærkninger udarbejdet et alternativt forslag hvor bebyggelsen, i form af 11 længehuse placeres længere mod øst. Ændringen betyder, at flere af de oprindelige tanker omkring den ny bebyggelses udenomsarealer går tabt. Derudover forsvinder gadekæret, der samtidig skulle agere regnvandsbassin for boligerne, fælles friarealerne mv. Også de større træer som er vurderet bevaringsværdige vil stå i vejudlæg samt på private grunde, på en måde der betyder, at træerne skal fældes.

Endelig er der allerede eksisterende høje træer placeret nordøst og lige udenfor lokalplanområdet. Disse træer vil sikre, at den ny villabebyggelse ikke "forstyrre" udsynet til kirken. Mod nord er der ingen beplantning i form af høje træer. Administrationen vurderer er, at lokalplanen fastholdes i sin nuværende form.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Roskilde Stiftsøvrighed (veto) (RS)

Roskilde Stiftsøvrighed bemærker, at de har haft sagen sendt til udtalelse hos deres konsulent i plansager, den kgl. Bygningsinspektør. Stiftsøvrigheden befrygter, at ind- og udsynet til Slots Bjergby Kirke kan blive helt eller delvis ødelagt, og at der ikke tages de nødvendige hensyn til at værne om de værdier, der er knyttet til Slots Bjergby Kirke og Kirkegård. Stiftsøvrigheden lægger derfor veto mod lokalplanen i sin helhed i medfør af planlovens § 29, stk. 3

Den kgl. Bygningsinspektør supplere med, at kirkebeskyttelseszonen omkring kirken har en stor udstrækning. Det må anses for meget væsentligt, at det frie udsyn og indsyn bibeholdes.

Den kgl. Bygningsinspektør vurdering er, at den foreslåede bebyggelse er af en svag landskabsarkitektonisk karakter og vil belaste såvel udsynet fra som indblikket til den højt beliggende kirke.

Såfremt lokalplanen bevarer og evt. videreudvikler beplantningen mellem kirken og planområdet, kan noget af virkningen antagelig afbødes.

Ophævelse af veto

Stiftsøvrigheden oplyser, at de har revurderet sagen på baggrund af afholdt møde den 1. april 2019, Slagelse Kommunes e-mail af 12. april 2019 med bilag og rådgivning fra stiftsøvrighedens konsulent i plansager, kgl. bygningsinspektør.

Det er fortsat den kgl. bygningsinspektørs vurdering, at området kan bebygges, men at den foreliggende bebyggelsesplan ikke har den landskabsarkitektoniske kvalitet, som forholdet til Slots Bjergby Kirke med sin særegne beliggenhed, som landets højst beliggende kirke, kræver.

Men efter omstændighederne frafalder stiftsøvrigheden deres veto af 13. marts 2019 mod planforslaget.

Beplantning

Administrationens vurdering er, at et beplantningsbælte mellem lokalplanområdet og naboskellet vil kunne bidrage positivt til fællesfri arealet og naboernes bekymring mht. støj og dyreliv i området.

Planafdelingen indstiller, at der indsættes en ny paragraf 9.3,
Der etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte mod syd, der løber parallelt med nabobebyggelsen Lundbækvej 9. Beplantnings bæltets placering fremgår af Kortbilag 2.

Trafik på Lundbæksvej

Kommunes vejafdeling har igangsat en undersøgelse af forholdene. Uanset skal der ikke ske ændringer af det offentligt fremlagte forslag, da Lundbæksvej ligger udenfor lokalplanrådets afgrænsning.

Sø nr. 2

Lokalplanforslagets § 9.12 regulere, at der skal etableres et gadekær centreret omkring den ny bebyggelse. Såfremt lokalplanområdet har brug for flere steder til tilbageholdelse af regnvand kan der etableres flere søer. En ekstra sø er vist på Kortbilag 2 hvor søen er placeret i et område, der ligger lavt i terrænet og som i dag er engområde. Søen eller søer kan placeres i hele delområdet C, men det er ikke sikkert at der er et behov.

2. Charlotte og Claus Vittrup samt Ivana og Jesper Christensen (CV OG IJC)

Beplantning

Ejerne af Lundbæksvej 9 og 11 der er nærmeste naboer til lokalplanområdet bemærker, at de ønsker at der bevares så meget som muligt af beplantningen der grænser op til deres ejendomme. Især træerne da de skærmer for nordvinden og er støjdæmpende effekter mod støj fra omfartsvejen. Beplantningen er også levested for et rigt dyreliv, herunder fugle, pindsvin, rådyr der har stor værdi for dem som bosiddere.

Trafik på Lundbæksvej

Ejerne er bekymret for den mertrafik lokalplanen vil medføre da Lundbæksvej er smal. To biler kan ikke passere hinanden. Med en øgede mængde pendlere/beboere og tunge entreprenørmaskiner i byggefasen, kan der opstå farlige situationer

Sø nr. 2 (ikke lokalplanforslagets gadekær)

Kan placering af søen spejlvendes mod omfartsvejen og placeres hvor der pt. er en busk-/skovbevoksning (tidl. mergelgrav)? Og arealet kunne i så fald fortsat dyrkes som mark i sammenhæng med resten af marken, hvorved unødvendige indkik mod nabogrunde kan undgås. Hvis ikke dette ændres, vil arealet blive inddraget i gåture og lignende.

Slagelse Kommune, Plan
(plan@slagelse.dk)

Veto mod Slagelse Kommunes forslag nr. 1204 - Boligområdet "Ved Gadekæret", Slots Bjergby, Slagelse, der er offentliggjort i perioden 1. februar 2019 – 29. marts 2019

Roskilde Stiftsøvrighed har fået meddelelse om via Plandata.dk, at Slagelse Kommune har offentliggjort ovennævnte forslag til lokalplan for et område der ligger nordøst for Slots Bjergby Kirke og Kirkegård, stødende op til kirken og kirkegården. Planens formål er at give mulighed for, at området med en landbrugsejendom kan omdannes til boligområde med 12 boliger.

Sagen har været sendt til udtalelse hos stiftsøvrighedens konsulent i plansager, kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Camilla Løntoft Nybye, hvis udtalelse af 23. februar 2019 medsendes, og hvortil der henvises.

Indledningsvis skal stiftsøvrigheden bemærke, at vi har forståelse for, at Slagelse Kommune ønsker at udvikle Slots Bjergby. Men i lighed med den kgl. bygningsinspektør befrygter vi, at ind- og udsynet til Slots Bjergby Kirke kan blive helt eller delvis ødelagt, og at der ikke tages de nødvendige hensyn til at værne om de værdier, der er knyttet til Slots Bjergby Kirke og Kirkegård. Det at værne ind- og udsyn til kirkerne er en af de nationale interesser, der skal varetages i den kommunale planlægning i henhold til Erhvervsstyrelsens oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, nærmere bestemt pkt. 3.3 Kulturarv (side 15) i styrelsens publikation af 1. marts 2018. Link hertil medsendes -

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/oversigt_over_nationale_interesser_i_kommuneplanlaegning.pdf

Vi ser os derfor nødsaget til nedlægge veto mod lokalplanen i sin helhed i medfør af planlovens § 29, stk. 3.

Vi beder oplyst, hvad der videre passerer i sagen, idet vi for en god ordens skyld skal henlede kommunens opmærksomhed på planlovens § 28, stk. 1. Vi indgår gerne i en drøftelse med kommunen.

Med venlig hilsen



Ida Normann
chefkonsulent

Kopi til:
Lundforlund-Slots Bjergby-Gerlev-Sludstrup Sognes Menighedsråd (+bilag)
Slagelse Provstiudvalg (+bilag)
Kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Camilla Løntoft Nybye
Erhvervsstyrelsen, sag 2017-7989 (+bilag)

Roskilde Stiftsøvrighed
Palæet
Stændertorvet 3 A
4000 Roskilde

Regstrup, den 23. februar 2019

Vedr. Slots Bjergby Kirke, forslag til lokalplan 1204, Boligområdet "Ved Gadekæret", Slots Bjergby, Slagelse i Slagelse kommune

Med anmodning om en udtalelse har Stiftet fremsendt forslag til lokalplan 1204, Boligområdet "Ved Gadekæret", Slots Bjergby, Slagelse Kommune.

Formålet med planen er at give mulighed for at en landbrugsejendom kan konverteres til et boligområde med 12 boliger.

En del af området ligger indenfor en kirkefredning, og den største af området ligger indenfor kirkebyggelinjen.

Slots Bjergby Kirke ligger hævet over landskabet, storartet synlig og med en fantastisk udsigt over omgivelserne.

Kirkebeskyttelseszonen omkring kirken har en stor udstrækning.
Det må anses for meget væsentligt, at det frie udsyn og indsyn bibeholdes.

Det er vores vurdering, at den foreslåede bebyggelse er af en svag landskabsarkitektonisk karakter og vil belaste såvel udsynet fra som indblikket til den højt beliggende kirke.

Hvis man bevarer og evt. videreudvikler beplantningen mellem kirken og planområdet kan noget af virkningen antagelig afbødes. Dette bør derfor entydigt indgå i planforslaget.

Vi må derfor anbefale Stiftet at anmode om at der, hvis man går videre med planen, udarbejdes visualiseringer af forholdet mellem den påtænkte bebyggelse og Slots Bjergby Kirke.

Med venlig hilsen
For Camilla Løntoft Nybye
Arkitekt m.a.a. MSc., Kgl. Bygningsinspektør
Gunilla M. Rønnow

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Roskilde Stift <KMROS@KM.DK>
Sendt: 28. juni 2019 14:24
Til: Darrin Bayliss; Else-Marie Hedegaard Jensen
Cc: gr@ra.dk; erst@erst.dk; Lundforlund-Slots Bjergby-Gerlev-Sludstrup Sognes Menighedsr (7357); Slagelse Provsti
Emne: Til Slagelse Kommune:Frafald af veto mod lokalplan nr. 1204, Boligområdet "Ved Gadekærret", Slots Bjergby (STPR F2: 539755)

Til Slagelse Kommune

Slagelse Kommunes forslag nr. 1204 - Boligområdet "Ved Gadekærret", Slots Bjergby, Slagelse

Stiftsøvrigheden har revurderet sagen på baggrund af afholdt møde den 1. april 2019, Slagelse Kommunes e-mail af 12. april 2019 med bilag og rådgivning fra stiftsøvrighedens konsulent i plansager, kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Camilla Løntoft Nybye.

I sin rådgivning af stiftsøvrigheden udtalte den kgl. bygningsinspektør bl.a.:

" I vurderingen af beskyttelse af kirkers omgivelser benyttes termerne "udsigt fra" og "indsyn til".

Det må formodes, at Amtet ved udpegning af beskyttelsesområdet omkring Slots Bjergby Kirke har været opmærksom på, at den høje kirkegårdsmur på en strækning forhindrer udsynet over landskabet nord for kirken.

Muren forhindrer dog ikke indsynet, og ved bebyggelse så tæt på en kirke, skal der altid tages hensyn til at kirkens omgivelser ikke forringes – også selv om der ikke er en fredning eller anden særlig beskyttelse. Den aktuelle plan ligger indenfor kirkebyggelinjen, og delvis indenfor en Exner-fredning. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse eller beplantning, som virker skæmmende på kirkerne, eller hindrer at kirkerne er synlige i landskabet. En indtegnede sigtelinje er ikke afgørende. Øjet bevæger sig i rummet, og ikke som et åkandebland på et vandspejl.

En bebyggelse kan godt virke skæmmende, selv om der ikke opføres bygninger over 8,5 meters højde, og selv om bygningerne ikke direkte skygger for kirken. Der skal også tages vare på oplevelsen af kirken og dens forbindelse til det landskabeligt formede rum. Det væsentlige er forståelsen af det kulturhistoriske og landskabelige i samspil med det bebyggede rum.

En landskabelig, smukt anlagt ny bebyggelse nordøst for Slots Bjergby Kirke vil antagelig kunne være en gevinst for landsbyen; men for en bevaring af de landskabelige og kulturhistoriske værdier er det væsentligt at den markante stejle skråning nordnordøst for kirken i vid udstrækning fastholdes i det nuværende næsten dramatiske landskabsrum.

Det er fortsat vores vurdering, at området kan bebygges, men at den foreliggende plan ikke har den landskabsarkitektoniske kvalitet, som forholdet til Slots Bjergby Kirke med sin særegne beliggenhed, som landets højst beliggende kirke, kræver. Det er vores opfattelse, at der ved nogle timers rådgivning fra en erfaren landskabsarkitekt, der også har forståelse for det særlige ved kirkeomgivelser, kunne udformes en plan som i langt højere grad tager hensyn til det smukke landskab og kirken – en plan som antagelig også ville højne den økonomiske værdi af en bebyggelse på dette sted.

Disse bemærkninger bør af parterne opfattes som en velment rådgivning."

Vi deler den kgl. bygningsinspektørs opfattelse og er af den opfattelse, at bygherren, kommunen og borgerne i Slots Bjergby var tjent med en plan, der i højere grad tog hensyn til landskab og kirke.

Men efter omstændighederne frafalder vi vores veto af 13. marts 2019 mod planforslaget.

Vi beklager det sene svar i sagen og kommunens rykker for svar af 3. juni og 27. juni 2019 anses for værende besvaret ved denne e-mail.

Med venlig hilsen
Ida Normann
Chefkonsulent

Roskilde Stiftskontor
Stændertorvet 3A
4000 Roskilde
Tlf.. 4638 1920
kmros@km.dk
www.roskilde.stift.dk



Denne e-mail kan indeholde fortroligt materiale. Hvis du ikke er rette modtager, beder vi dig venligst kontakte os på e-mail kmros@km.dk eller på telefonnr. 46 38 19 20. Desuden beder vi dig slette e-mailen og eventuelle vedhæftede dokumenter. Misbrug, offentliggørelse eller videregivelse af e-mailens indhold er ikke lovligt.

Indsigelse mod lokalplan nr. 1204 Boligområdet "ved Gadekæret" Slots Bjergby, Slagelse

Som naboer til omhandlende lokalplan nr. 1204 har vi følgende indsigelser:

1. Vi ønsker at få bevaret mest mulig nuværende grøn bevoksning især træer da de giver læ for nordvinden og har støj dæmpende effekt fra omfartsvejen. Der er også levested for mange dyr: fugle, pindsvin såvel som rådyr, som vi syntes er en vigtig værdi.
2. Vi er bekymret for trafikale forhold på Lundbæksvej, da vejen er smal og 2 biler kan ikke passere hinanden (kun i kurven er der plads til at vige for hinanden). Med øgede mængde pendlere/beboere og tunge entreprenørmaskiner (i byggefasen), kan der opstå mange farlige situationer.
3. Område med søen på engen (Bilag 2- ikke C men den anden sø), kunne denne ikke placeres spejlvendt mod omfartsvejen hvor der nu eksisterer en busk-/skovbevoksning (tidligere mergelgrav)? Og arealet kunne forsat dyrkes som mark i sammenhæng med resten af marken og unødvendige indkig på nabogrunde kunne derved undgås. Arealet vil helt sikkert blive i modsat fald blive inddraget i gåture og lignende og være lige tæt nok på privatgrunde med terrasser etc.

Med venlig hilsen

Lundbæksvej 9:

Charlotte & Claus Vittrup



Lundbæksvej 11

Ivana & Jesper Christensen

