

# LOKALPLAN NR. 1156

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 33

HØJE BJERGBY,  
SLOTS BJERGBY

CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

AUGUST 2016

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere et boligområde med ca. 25-30 parcelhuse ved Brovej i Slots Bjergby. I lokalplanen skal områdets udnyttelse disponeres med udgangspunkt i et ønske om at skabe en bebyggelse med varierende bygningshøjder, som indplaceres harmonisk i det kuperede terræn på en måde, der sikrer, at så mange boliger som muligt får glæde af udsigten mod Storebælt.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. april 2016 til den 24. juni 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 1 indsigelse/kommentar i offentlighedsperioden. Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringer af Lokalplan 1156.

Administrationen blev i offentlighedsperioden opmærksom på, at der var en fejl i lokalplanens § 10, hvor der stod, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der findes ingen varmeplan for området, hvilket betyder, at bebyggelse som udgangspunkt skal etableres med individuel opvarmning, og derfor er bestemmelsen taget ud i den endelige lokalplan.



SLOTS BJERGBY NORDVEST

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1156.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	37
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	38
BILAG 3: OMRÅDEPLAN .....	39
BILAG 4: UDSIGTSKILER.....	40
BILAG 5: STØJKORT .....	41
BILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN.....	42
BILAG 7: KIRKEOMGIVELSER .....	43
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 33.....	43

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

### HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Center for Teknik og Miljø. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

#### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

### Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

### Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.3 at fastlægge principperne for arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse med henblik på at skabe et attraktivt boligområde.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

#### **Slots Bjergby By, Slots Bjergby**

4h

samt alle parceller, der efter den 29. april 2016 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D som vist på kortbilag 3.

### 2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdet må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

### 3.2 Anvendelse, delområde B, C og D

Delområderne må kun anvendes til fælles friareal.

### 3.3 Erhverv i bolig

Ejendomme i lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

I området må der dog drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- At virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykningsprincip

Udstykning skal ske som vist på den retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 2.

Regnvandsbassin kan udstykkes særskilt. Vej, sti og friarealer kan udstykkes som fælles ejendom for boligejerne i lokalplanområdet.

### 4.2 Grundstørrelse

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup>.

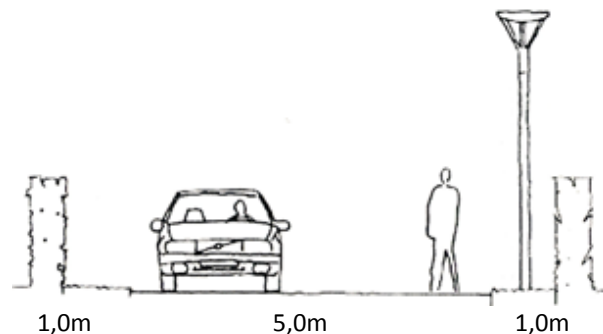
#### Ad 4.1

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

*Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.*

**Ad 5.1**

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

**Ad 5.2**


Illustreret vejprofil.

Det er til stor gavn for færdselssikkerheden, at boligområdets veje etableres, så større køretøjer ikke nødvendigvis skal foretage bakning, da denne manøvre i boligområder erfaringsmæssigt er skyld i alvorlige ulykker.

**Ad 5.4**

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

Hvis stien etableres inden for fortidsmindelinjen, der omfatter en

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE

**5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hashøjvej som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.2 Boligvej**

Der udlægges areal til ny boligvej med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Boligvejen udlægges i en bredde af 7 meter med et befæstet areal på 5 meter, jf. vejprofil i venstre side.

Boligvejen skal udlægges som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområder med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter færdselslovens bestemmelser.

Boligvejens vejstruktur, der ender i en ring, muliggør, at renovationsbiler og andre distributionskøretøjer kan køre rundt uden at foretage vending. Dette er vist i princippet på kortbilag 2.

**5.3 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

**5.4 Stier**

Boligvejen forbindes med fællesarealerne, ved at der udlægges areal til stier, i princippet som vist på kortbilag 2.

Stier udlægges i 3 meters bredde med et befæstet areal på minimum 2 meter og må kun befæstes med permeable/gennemselvige belægninger, der muliggør en nedsivning af regnvand

*lille del af lokalplanområdet, skal bygherre søge dispensation til ændringen ved Center for Teknik og Miljø.*

fra stiarealet.

### **5.5 Krydsning af boligvej**

Hvor boligvejen krydses af stier skal vejen trafikdæmpes, f.eks. gennem beplantningsøer og hævet belægning.

## **PARKERING**

### **5.6 Parkering**

Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

## **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

### **6.1 Antenner**

Individuelle antenner og parabler på ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige områder, veje og stier.

### **6.2 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

## **§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

---

### **PLACERING**

### **7.1 Byggelinjer**

Ny bebyggelse skal placeres 5 meter fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

### **7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> må opføres tættere på skel.



## OMFANG

### 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

### 7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder.

Ad. 7.4



Eksempel på moderne arkitektur i 2 etager

### 7.5 Bygningshøjde

Højden på ny bebyggelse, målt over det af bygningsmyndigheden fastsatte niveauplan for byggefeltet, må ikke overstige:

- 7 meter på byggefeltene 24, 26, 28, 30 og 32 (se kortbilag 2)
- 8,5 meter på alle øvrige byggefelt

### 7.6 Tagterrasser

Tagterrasser må kun etableres i 1. sals højde.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facadeudformning og -farver

Der må kun anvendes tegl i grå, gule eller røde nuancer, mens øvrige materialer skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve.

Facader/gavle på beboelsesbygninger skal fremstå som blank mur (ubehandlet) og/eller pudset/vandskuret facade, gerne kombineret med træ/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> må udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygninger.

## TAGE

### 8.2 Tagform og –farve

Tage udføres med taghældning mellem 0° og 45°. Tage kan udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end de i § 7.5 angivne maks. højder.

Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller som sedumtage/grønne tage.

### 8.3 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

### 8.4 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være tagsten af tegl, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage. Zink kan tillades på taghældninger på maks. 10°.

### 8.5 Tagmaterialer, genskin

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

### 8.6 Solceller

Solceller må generelt ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Der må opsættes solceller, men de skal nedfældes i tagflader, så der opnås en harmonisk virkning. På flade tage er bærebeklag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, medmindre solcellerne afskærmes bag en brystning, så de ikke er synlige fra omgivelserne.

Solceller må ikke placeres på jorden.

#### Ad 8.6

*Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.*

## SKILTE

### 8.7 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING (NY)

#### 9.1 Bepantning, træer

For at sikre udsigt mod Storebælt må der ikke plantes træer inden for de udsigtskiler, der fremgår af kortbilag 4.

Udsigtskilerne er udformet således, at der inden for en afstand på 5 meter fra skel ikke må plantes træer.

### HEGN

#### 9.2 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 meter.

### TERRÆNREGULERING

#### 9.3 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

#### **Ad 9.3**

*Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.*

**Ad 9.5**

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

**Ad 9.6**


Eksempel på en blomstereng.

**Ad 9.7**

Hvis stien etableres inden for fortidsmindelinjen, skal bygherre søge dispensation til ændringen ved Center for Teknik og Miljø.

**Ad 9.8**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes til enhver tid

**9.4 Terrænregulering, handicap**

Fællesarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i fællesarealer, veje og stier skal udlignes i terræn eller ved rampe. Veje og stier skal forsynes med belysning.

**OPHOLDSAREALER**
**9.5 Friareal, delområde B**

Delområde B skal anvendes til leg og ophold. Der kan i området anlægges stier og belysning. Der kan endvidere opsættes bænke og andet inventar, som er hensigtsmæssigt for områdets anvendelse til leg og ophold. Endvidere kan der etableres anlæg, som er nødvendige for lokalplanområdets tekniske forsyning (transformerstationer og lignende).

**9.6 Friareal, delområde C**

Delområde C skal holdes åbent og frit for al bebyggelse og træer af hensyn til udsigten mod Storebælt. Området skal henlægges som engområde (blomstereng) og plejes ekstensivt. Der kan i området anlægges stier, støjforanstaltninger og evt. regnvandsbassin.

**9.7 Friareal, delområde D**

Delområde D ligger inden for beskyttelseslinjen omkring det fredede fortidsminde nord for lokalplanområdet, som angivet på kortbilag 3. I dette område er der et generelt forbud mod at ændre i tilstanden, hvilket vil sige placere bebyggelse, anlæg, terrænændre, beplante og lignende. I delområde D kan der således efter dispensation fra Slagelse Kommune alene anlægges den i princippet på kortbilag 2 viste sti.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**
**9.8 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og trans-

*gældende regulativ for husholdningsaffald.*

#### **Ad 9.11**

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger. Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.*

#### **Ad. 10.2**

*Støjkort fremgår af kortbilag 5.*

#### **Generel kommentar**

*Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:*

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgiv-*

port af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

#### **9.9 Fællesarealer, legeplads**

Der skal i delområde B anlægges legeplads med legeredskaber. Den enkelte legeplads skal anlægges med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup>.

#### **9.10 Lyskilder**

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område, og det skal sikres, at lyskeglerne er nedadrettede, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

#### **9.11 Regnvand og bassin**

Afledning af regnvand (og spildevand) skal ske til SK Forsynings kloaknet. Dette gælder for hele lokalplanområdet.

Der må i delområde C anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til nedsivning og tilbageholdelse af regnvand og udvikles som biotop. Se principskitse på kortbilag 6.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

#### **10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem.

#### **10.2 Støj**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og størstedelen af opholdsarealerne B og D ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### **10.3 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

ningen,  
 c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og  
 d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

#### **10.4 Opholdsarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholdsarealer inkl. legeplads er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENINGER**

---

### **11.1 Medlemspligt**

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### **11.2 Opgaver**

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

### **11.4 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

### 11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 5 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

#### 12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1156 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

**Matr.nr.:** 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

**Tinglyst:** 3. august 1963

**Titel:** Dok. Om adgangsbegrænsning m.v.

**Påtaleberettiget:** Slagelse Kommune er i dag vejbestyrelse og påtaleberettiget

Adgangsbegrænsningen gælder adgangen til den gamle amtsvej gennem Slots Bjergby; Skælskør Landevej. Da landevejen i 1977 blev omlagt vest om Slots Bjergby, således at den tidligere landevej gennem byen i dag er nedklassificeret til kommunevej (benævnt Hashøjvej), ophæves denne deklaration for matr. nr. 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby.

**Matr.nr.:** 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

**Servitut tinglyst:** 5. oktober 1973

**Titel:** Dok. Om byggelinier m.v.

**Påtaleberettiget:** Slagelse Kommune er i dag vejbestyrelse og påtaleberettiget

Byggelinje beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidten på den gamle amtsvej gennem Slots Bjergby; Skælskør Landevej. Da landevejen i 1977 er omlagt vest om Slots Bjergby, således at

den i servitutten omtalte landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej (benævnt Hashøjvej), ophæves denne deklaration for matr. nr. 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby.

Ny byggelinje for den nye omlagte landevej er tinglyst i anden servitut i 7. februar 1979.

**Matr.nr.:** 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

**Servitut tinglyst:** 7. maj 2013

**Titel:** Tinglysning af ekspropriation

**Påtaleberettiget:** Slagelse Kommune

Tinglysning af ekspropriationen til den nye rundkørsel i krydset Brovej/Skælskør Landevej. Rundkørslen er anlagt og udskilt. Ekspropriationssagen er afsluttet, og servitutten kan derfor ophæves.



## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planloves § 47.

#### Ad 13.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge Lovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1156

---

Lokalplan 1156 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. april 2016.

Lokalplan 1156 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. august 2016.

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

---

### HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

#### **Lokalplanforslaget**

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

#### **Den endelige lokalplan**

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

## LOKALPLANEN 1156'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD



Afgrænsningen af lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra nord mod syd langs Hashøjvej.

### Baggrund

Lokalplanen er igangsat på anmodning af bygherre, der ønsker at udvikle arealet til boligformål. I sin lokalplananmodning skriver bygherre følgende:

*”Der ønskes udarbejdet plangrundlag for byggemodning af et nyt attraktivt boligområde ved Brovej i Slots Bjergby. Området er beliggende i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse med skole og daginstitution som nabo. Området anvendes i dag landbrugsmæssigt.*

*Området er kuperet med åben udsigt over Storebælt og landskabet. Der er udsolgt i de eksisterende byggemodninger i Slots Bjergby, når det gælder almindelige parcelhusgrunde. Byggemodningen af det nye boligområde skal medvirke til at sikre, at der kan ske en fortsat udvikling af Slots Bjergby, som er et meget velfungerende bysamfund, der generelt har oplevet positiv befolkningstilvækst gennem mange år.”*

Karakteristisk for landsbyen Slots Bjergby er den bløde, slyngende bygade, de gamle gårde samt den meget frodige beplantning langs vejen og haverne.

Mange af husene knytter sig tæt til gadeforløbet med facaderne parallelt hermed. De danner herved sammen med de tilbagetrukne gårdes bevoksning et aflukket værdifuldt byrum gennem byen. Den tidligere forte med det nu udtørrede gadekær ligger østligst i landsbyen, men har ikke længere så stor miljømæssig værdi.

Omfartsvejen har medført, at byen er sluppet af med den generende gennemfartstrafik.

### Formål

Lokalplan 1156 har til formål at give mulighed for boligudvikling i den nordvestlige del af Slots Bjergby, der i dag står som landbrugsjord. En del af området ligger i landzone og skal derfor føres over til byzone med vedtagelsen af lokalplanen. Den resterende del af området ligger i byzone, men er i Slagelse Kommuneplan 2013 udlagt til tekniske formål. Sammen med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger det samlede lokalplanområde til boligformål.

### Indhold

Lokalplan 1156 giver mulighed for at etablere et boligområde med ca. 25-30 parcelhuse ved Brovej i Slots Bjergby. I lokalplanen skal områdets udnyttelse disponeres med udgangspunkt i



Hashøj Rundhøj set fra lokalplanområdet

et ønske om at skabe en bebyggelse med varierende bygningshøjder, som indplaceres harmonisk i det kuperede terræn på en måde, der sikrer, at så mange boliger som muligt får glæde af udsigten mod Storebælt.

Områdets bebyggelse skal være moderne og arkitektonisk spændende med mulighed for variationer i såvel udformning som materialevalg.

Der skal planlægges med åbne fællesarealer, som kan bruges og fungere som mødested for mennesker i boligområdet. Der etableres stier gennem området, som kan forbinde boligområdet med det øvrige Slots Bjergby, skole og daginstitution, samt give rekreative oplevelser for brugerne.

Vejadgangen til området forventes at ske fra Hashøjvej.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

I retningslinjerne for Slagelse Kommuneplan 2013 står der følgende om boligudvikling:

**1.2.1** Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.

**1.2.3** Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og dagsinstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

**1.2.5** Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

**1.2.6** I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 9.T1, hvorom gælder:

Plannummer: 9.T1

Rammenavn: Brovej

Anvendelse generelt: Tekniske anlæg

Anvendelse specifik: Tekniske anlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Området skal friholdes for bebyggelse

Lokalplan 1156 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 9.T1 - Brovej, idet lokalplanen lægger op til en anvendelse, der ligger uden for tekniske anlæg. Desuden omfatter lokalplanen et område nord for rammeområde 9.T1, som ikke er rammelagt i Kommuneplan 2013, og som ligger i landzone. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### **Kommuneplantillæg nr. 33**

Der udlægges en ny ramme, 9.B8 – Boliger ved Brovej, der ændrer den del af lokalplanområdets anvendelse, der er fastlagt til tekniske anlæg, til boligformål. Resten af lokalplanområdet ligger i landzone og er ikke kommuneplanlagt, men vil blive omfattet af Kommuneplantillæg nr. 33 og dermed også blive udlagt til boligformål.

Der er gennemført en idéfase fra den 11. september 2015 til den 26. september 2015. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Desuden er der sendt særskilt orientering om lokalplanlægningen til Slots Bjergby Sogn og Slots Bjergby Lokal- og Landsbyråd. Ligeledes her modtog kommunen ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 45.

---

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

---

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Langs lokalplanområdets nordlige skel løber der et beskyttet dige, jf. museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger uden dispensation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Langs lokalplanområdets nordlige skel løber der et beskyttet dige, jf. museumslovens § 29a. I særlige tilfælde kan kommunen give dispensation til ændringer i tilstanden af disse.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 18 er der en 100 m beskyttelseszone om Hashøj Gravhøj. Zonen omfatter en lille del af lokalplanområdet, hvor der er planlagt en sti. I denne zone må der ikke foretages ændringer, med mindre Slagelse Kommune giver dispensation til ændringen. Bygherre skal selv sørge for at søge om dispensation til stiforbindelsen.

## EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.



*Hashøjskolen set fra lokalplanområdets østlige del.*

### Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet er ikke vejbetjent i dag, da det er landbrugsjord, men det ligger op til Brovej, Hashøjvej og Skælskør Landevej.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af en buslinje, der kører mellem Slagelse og Skælskør, med stoppesteder på Hashøjvej.

### Skoler og institutioner

Hashøjskolen er beliggende overfor lokalplanområdet på Brovej.

### Landskabelige og rekreative forhold

Nord for lokalplanområdet er der et fortidsminde, Hashøj Rundhøj, som kaster en 100 m fortidsbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Beskyttelseszonen omfatter en lille del i

den nordøstlige del af lokalplanområdet. I denne zone må der ikke foretages ændringer uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Langs lokalplanområdets nordlige skel løber der et beskyttet dige, jf. museumslovens § 29a.

### **Servitutter**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

**Matr.nr.:** 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

**Tinglyst:** 3. august 1963

**Titel:** Dok. Om adgangsbegrænsning m.v.

**Påtaleberettiget:** Slagelse Kommune er i dag vejbestyrelse og påtaleberettiget

Adgangsbegrænsningen gælder adgangen til den gamle amtsvej gennem Slots Bjergby; Skælskør Landevej. Da landevejen i 1977 blev omlagt vest om Slots Bjergby, således at den tidligere landevej gennem byen i dag er nedklassificeret til kommunevej (benævnt Hashøjvej), ophæves denne deklaration for matr. nr. 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby.

**Matr.nr.:** 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

**Servitut tinglyst:** 5. oktober 1973

**Titel:** Dok. Om byggelinier m.v.

**Påtaleberettiget:** Slagelse Kommune er i dag vejbestyrelse og påtaleberettiget

Byggelinje beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidten på den gamle amtsvej gennem Slots Bjergby; Skælskør Landevej. Da landevejen i 1977 er omlagt vest om Slots Bjergby, således at den i servituten omtalte landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej (benævnt Hashøjvej), ophæves denne deklaration for matr. nr. 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby.

Ny byggelinje for den nye omlagte landevej er tinglyst i anden servitut i 7. februar 1979.

**Matr.nr.:** 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

**Servitut tinglyst:** 7. maj 2013

**Titel:** Tinglysning af ekspropriation

**Påtaleberettiget:** Slagelse Kommune

Tinglysning af ekspropriationen til den nye rundkørsel i krydset Brovej/Skælskør Landevej. Rundkørslen er anlagt og udskilt. Ekspropriationssagen er afsluttet, og servitutten kan derfor ophæves.

Servitutterne vil blive aflyst med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

## KIRKEOMGIVELSER



*Slots Bjergby Kirke.*

Hele lokalplanområdet er udpeget som "kirkeomgivelser" for Slots Bjergby Kirke. Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelser må der kun ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

Såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres andre steder end inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Slots Bjergby Kirke, der er Sjællands højst beliggende, ligger på en bakke i byens nordlige udkant. Af den oprindelige romanske kirke står kun skibet tilbage, påført af rå, kløvet kampesten. Antageligt i slutningen af det 15. århundrede blev et romansk kor erstattet af et nyt kor i samme bredde som skibet og med tresidet afslutning. Der er desuden tilbygget et sakristi på nordsiden samt et våbenhus på sydsiden. Kirketårnet er tilføjet omkring år 1450-1500. Kirken fremstår i dag hvidkalket.

Området omkring kirken er præget af den terrasserede kirkegård mod syd samt den tætte bevoksning øst og vest for kirken. Denne består hovedsageligt af bøgetræer.

Fra alléen ved Falkenstein samt vejen ved Harrested fås de bedste indblik til kirken. Den hvidkalkede bygning ses herfra i hele sin skikkelse, beliggende højt over de foranliggende gårde og huse.

Syd og vest for Slots Bjergby er indblikkene til kirken generelt mindre betydningsfulde, da der kun på korte vejstrækninger er udsyn til kirken. Om sommeren opleves dog kun den øverste del af tårnet, mens resten af kirken er skjult bag høj beplantning.

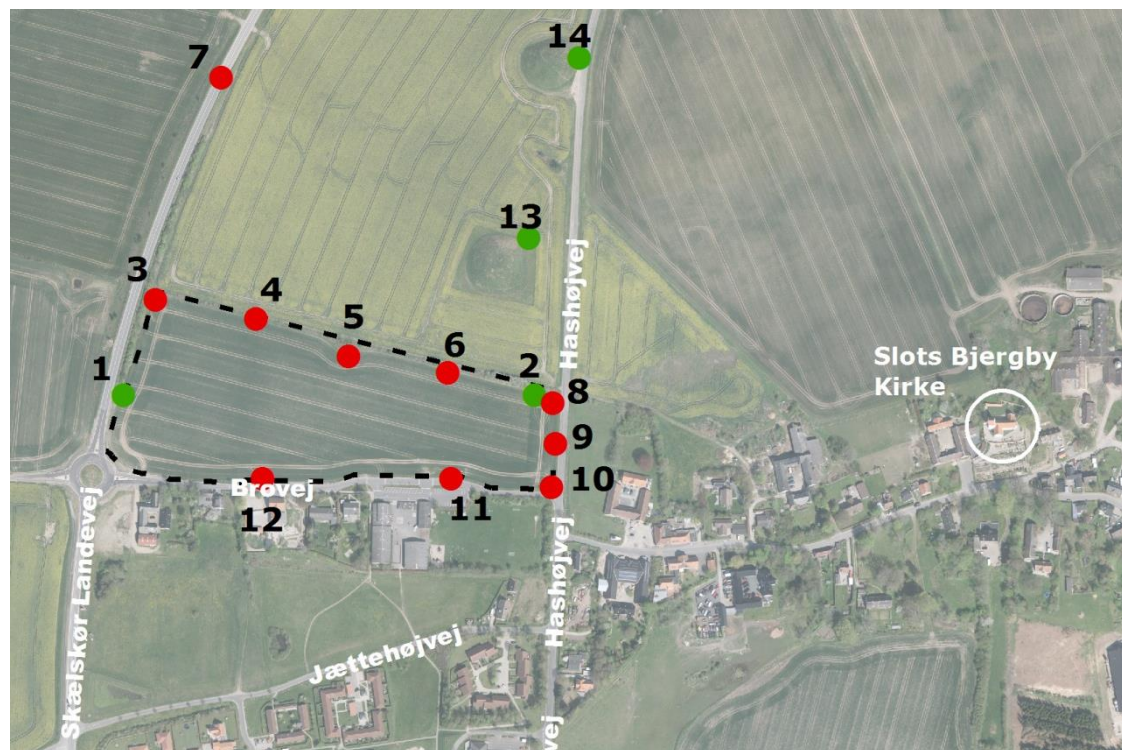




Udsigten til Slots Bjergby Kirke fra lokalplanområdets vestlige afgrænsning ud til Skælskør Landevej (registreringspunkt nr. 1). Herfra ses kun den øverste lille tip af kirketårnet. Se bilag 7 for billede i A4-format.



Udsigten til Slots Bjergby Kirke fra lokalplanområdets nordøstlige hjørne ud til Hashøjvej (registreringspunkt nr. 2). Herfra ses halvdelen af kirken, da den er beliggende højt i landskabet. Se bilag7 for billede i A4-format.



Der er foretaget registreringer af udsynet til kirken langs hele lokalplanområdets afgrænsning, jf. overstående kort. Registreringerne er nummererede, og farverne indikerer, hvorvidt kirken er synlig i landskabet fra det enkelte registreringspunkt. Fra de grønne registreringspunkter er kirken eller en del af kirken synlig, mens den fra de røde registreringspunkter er skjult bag bevoksning eller eksisterende bebyggelse og dermed ikke synlig i landskabet. Den sorte stiplede linje viser lokalplanafgrænsningen. Langs lokalplanafgrænsningen er der foretaget 11 registreringer af udsigten til kirken.

Registreringerne viste, at kirken kun er synlig fra to registreringspunkter ud af de 11. Dette skyldes i høj grad, at kirken på trods af sin høje beliggenhed er skjult bag beplantning og bebyggelse. Fra registreringspunkt 1 er det udelukkende den øverste tip af kirketårnet, der kan anes, jf. øverste billede på venstre side. Fra registreringspunkt 2 kan man se ca. halvdelen af kirken. Dette er begrundet i, at der er en lille åbning i beplantningen rundt om kirken, når man står i lokalplanens nordøstligste hjørne, der gør, at kirken kun lige er synlig netop der.

Fra registreringspunkterne 3-12 er det ikke muligt at se kirken.

Registreringspunkterne 13 og 14 viser, at kirken er meget synlig i landskabet nord for Slots Bjergby. Og det samme gør sig gældende øst for Slots Bjergby. I fremtidig planlægning bør der derfor værnes om udsynet til kirken nord og øst for byen.

Det vurderes på denne baggrund, at lokalplanområdets bebyggelse ikke vil tilsidesætte kirken betydning for landskabet, og at området ikke vil forringe oplevelsen af kirken, da den i forvejen ikke er særlig synlig fra den vestlige del af Slots Bjergby.

## FORTIDSMINDER



*Hashøj Gravhøj set fra lokalplanområdet.*

Nord for Slots Bjergby (nord for lokalplanområdet) ligger de to meget store gravhøje Hashøj og Galgebakken. Galgebakken blev undersøgt af Nationalmuseet i 1946, og man fandt dengang i toppen af højen talrige skeletter tilbage fra de tider, hvor højen blev brugt som rettersted. Rettergange og hængninger fandt sted her helt op i 1800-tallet.

De to fredede høje blev etableret allerede i bronzealderen som gravmonumenter over vigtige personer i datidens samfund. Gennem flere tusinde år har man begravet folk i de gamle høje, og de mange begravelser og påfyldningen af mere jord og flere lag stenbelægning har gjort gravhøjene til to af de største på Sjælland.

Området omkring højene er fredet, og man kan nå helt frem til højene ad en sti, der fører direkte til Hashøj.

Gravhøjene Hashøj og Galgebakken plejes og bevares som fortidsminder, og de er særdeles markante landskabelementer på egnen.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 18 er der en 100 m beskyttelseszone om fortidsminder. I denne zone må der ikke foretages ændringer, med mindre der gives dispensation til ændringen.

Ved en dispensationsansøgning skal det vurderes om en evt. dispensation ville være i strid med beskyttelseslinjen, hvis formål bl.a. er at beskytte fortidsmindets landskabelige fremtræden samt at sikre udsynet til og udsynet fra fortidsmindet.

Det vurderes, at indsigten til gravhøjene fra Brovej ikke vil forringes betydeligt, da der vil være



Begge gravhøje set fra Skælskør Landevej.

tale om åben bebyggelse, hvor der vil være indsigtsmulighed imellem bebyggelsen. Indsigten fra Skælskør Landevej vurderes heller ikke at blive forringet betydeligt, da gravhøjenes beliggenhed i terrænet er væsentligt højere end lokalplanområdet, og de derfor vil være synlige fra vest. Lokalplanens sydlige og vestlige skel friholdes for høj beplantning, så indsigten til gravhøjene bevares.

## MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### Forurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet, jf. jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015), og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Beskyttelsen af grundvandet har således høj prioritet.

Det aktuelle areal anvendes til intensiv landbrugsdrift. En fremtidig anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en forøget trussel i forhold til grundvandet.

### Grundvandsredegørelse for OSD og byudvikling i Slots Bjergby

På grundlag af resultaterne af den statslige kortlægning af grundvandet redegøres her for de lokale grundvandsforhold. Området ligger i OSD, men udenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Lokalplanområdet ligger højt i terrænet i kote ca. 70-75. Umiddelbart nordøst for området topper terrænet omkring kote 85. Vest for området falder terrænet markant mod Vårby Å. Vårby Å forløber i kote 0,5-1 ca. 2 km vest for lokalplanområdet. Vandtrykket i grundvandsmagasinerne afspejler til dels terrænforholdene således, at grundvandets overordnede strømningsretning under lokalplanområdet er fra øst eller nordøst mod vest eller sydvest.

Der er beregnet indvindingsoplande for de omkringliggende almene vandværker ved hjælp af grundvandsmodellen opstillet af Niras for Kortlægningsområde Slagelse. Beregningerne viser, at lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Bjergby Mark Vandværk, Vemmelev-Forlev Vandværk og delvist i indvindingsoplandet til SK Vand A/S's vandværk ved Forlev. Afstanden til Vemmelev-Forlev Vandværks borerer er 3,5 km eller mere, og afstanden til SK Vand A/S's borerer ved Forlev er 2,3 km eller mere. De nærmeste indvindingsboringer til almen vandforsyning er således Bjergby Mark Vandværks 2 borerer, som ligger ca. 1,3 km vest for lokalplanområdet. De 2 borerer er velbeskyttet af ca. 43 meter ler. Begge borerer indvinder vand fra sandlaget Ks4. Dette sandlag findes omkring vandværksboringerne og vest herfor, men sandlaget er ikke til stede under lokalplanområdet.

### Vurdering af lokalplanlægningen i forhold til OSD

Ifølge grundvandsmodellen findes der to grundvandsmagasiner under lokalplanområdet i form af sandlagene Ks2 og Ks3. Under lokalplanområdet er sandlagene relativt tynde, maks. 15 meter i tykkelsen. Til gengæld er de godt beskyttede af hhv. 30 til 45 meter ler for Ks2 og 45 til 60 meter ler for Ks3. Vurderingen er derfor, at grundvandet under lokalplanområdet har lille sårbarhed overfor forurening fra overfladen. Dette harmonerer godt med, at området ikke er udpeget som NFI.

Ifølge udkast til Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland findes der to regionale grundvandsforekomster under lokalplanområdet, DK\_2\_12\_288 (Ks2) og DK\_2\_12\_356 (Ks3). Begge forekomster har god tilstand både med hensyn til vandmængde og vandkemi.

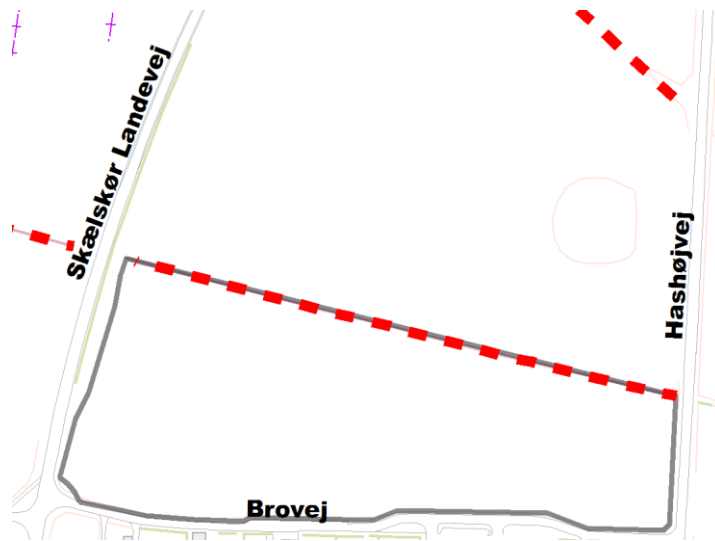
#### Sammenfattende vurdering af OSD

Grundvandet under lokalplanområdet er således meget velbeskyttet af tykke lerlag, og de tilsvarende grundvandsforekomster har god tilstand. Derfor er der ikke behov for at stille særlige krav til indretningen eller anvendelsen af boligområdet ud over den generelle miljøregulering.

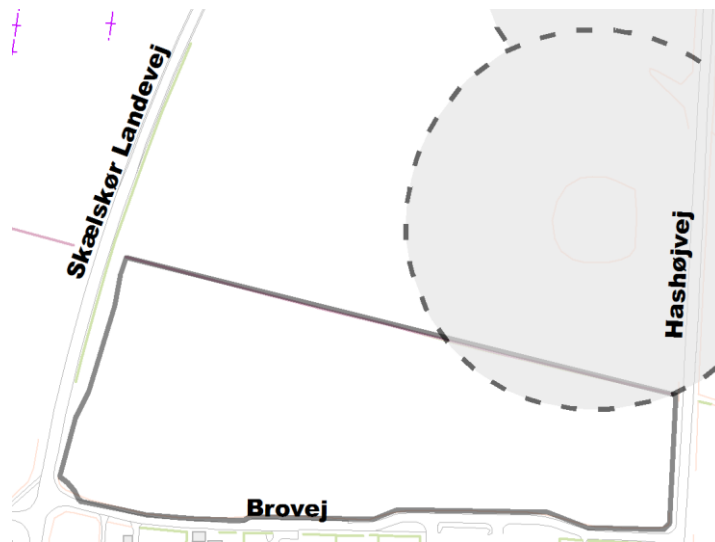
Tagvand fra området kan nedsives lokalt, hvis undersøgelser af jordbunden og pejling af det terrænnære grundvandsspejl viser, at nedsivning er mulig. Regnvand fra områdets interne fordelingsveje kan ligeledes nedsives, forudsat at vandet forinden passerer sandfang og beplantet bassin.

En placering udenfor OSD vil være umulig i Slots Bjergby. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for området, bør der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet.

På baggrund af disse begrundelser findes der ikke anledning til alternative placeringer.

**NATURBESKYTTELSE**


Diget langs det nordlige skel.



Fortidsmindelinjen rundt om Hashøj Gravhøj.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et stendige, der er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Dette betyder, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af diget.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje i forbindelse med udpegningen af Hashøj Rundhøj som et fortidsminde. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven.

Det beskyttede dige i det nordlige skel er potentielt levested for markfirben (bilag IV-art). Vurderingen er dog, at lokalplanen ikke vil kunne medføre væsentligt negative påvirkninger for en eventuel bestand. Ændring af arealerne syd for diget fra dyrket mark til mere blandet udnyttelse vil kunne være en fordel for eventuelle markfirben.

## STØJFORHOLD



Støjmodel – grøn markering viser en støjbelastning på 58-63 dB.



Støjmodel med evt. etablering af en støjvold (pink markering) i nordvestligt skel. Grøn markering viser en støjbelastning på 58-63 dB.

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Der er blevet udarbejdet en støjberegning, der viser, at lokalplanområdets vestlige del har en støjbelastning på ca. 58-63 dB, hvilket overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger, jf. grøn markering på øverste kort i venstre side. Det vil derfor være nødvendigt at etablere støjforanstaltninger i lokalplanområdet.

Bygherre har lavet beregninger, der viser støjgrænserne ved evt. etablering af en 4 m støjvold langs lokalplanområdets nordvestlige skel. Resultaterne af denne ses af nederste kort i venstre side, hvor støjvolden er vist med en pink markering, og den grønne markering viser en støjbelastning på 58-63 dB. Se også støjkort på kortbilag 5.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er ikke kloakeret. Som udgangspunkt skal området separatkloakeres, dog er LAR-løsninger at foretrække.

### **Regnvandshåndtering**

Det er af væsentlig betydning, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige LAR-løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om lokalplanområdets bebyggede eller ubebyggede arealer.

Dele af det eksisterende Slots Bjergby leder i dag tagvandet via privat dræn og ned i Gerlev Mose. Tagvandet fra den nye bebyggelse kan ikke ledes til mosen, da der allerede er store problemer med oversvømmede huse hvert år.

Tagvand fra området skal håndteres på egen grund og kan nedsives lokalt, hvis undersøgelser af jordbunden og pejling af det terrænnære grundvandsspejl viser, at nedsivning er mulig. Regnvand fra områdets interne fordelingsveje kan ligeledes nedsives, forudsat at vandet forinden passerer sandfang og beplantet bassin.

### **Vandforsyning**

Ifølge Vandforsyningsplan 2010-2020 for Slagelse Kommune skal lokalplanområdet vandforsynes fra Bjergby Mark Vandværk.

### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

### **Varmeplanlægning**

Det påskønnes, hvis bebyggelsen søger at minimere energiforbruget (eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen).

Der findes ingen varmeplan for området, hvilket betyder, at bebyggelse som udgangspunkt skal etableres med individuel opvarmning.

Såfremt bebyggelsen etableres samlet, vil det også være en mulighed at etablere et mindre



blokvarmesystem til varmforsyningen af de nye huse. Hvis blokvarmesystemet er større end 250 kW kræver det kommunens godkendelse, jf. varmforsyningsloven.

Mht. brændselsvalg påskønner kommunen, at der anvendes vedvarende energikilder eller el.

Området, som er beliggende på den anden side af Brovej, er dog forsynet med naturgasnet. Derfor kunne det være en teknisk mulighed at anvende naturgas til opvarmning. Det vil dog kræve en dispensation fra Slagelse Kommunes bygningsmyndighed.

### **Handicaptilgængelighed**

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

---

## **MUSEUMSLOVEN**

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologiske ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.*

*Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.*

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.*

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at lokalplanområdet ligger i nær tilknytning til Hashøj Rundhøj og delvis inden for beskyttelseslinjen på 100 meter for fredede fortidsminder, og der er i og omkring områderne konstateret velbevarede bebyggelsesspor fra bronze- og jernalder. Det må antages, at der syd for Hashøj Rundhøj kan findes rester af den rige yngre jernalders bebyggelse, der må knytte sig til de usædvanligt store gravhøje, ligesom der også her kan antages at kunne findes bebyggelser fra bronzealder og ældre jernalder.

Generelt for Slots Bjergby gælder, at der er stærke indicier og viden om arkæologiske interesser, hvis nuværende omfang og kvalitet alene vil kunne afgøres ved arkæologiske forundersøgelser, der evt. kan målrettes ved brug af fosfatanalyser og lignende.

*En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
Klosterstræde 18  
4300 Holbæk  
Tlf.: 59 43 23 53  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet

af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

### **Sammenfatning af miljøvurderingsscreening**

Planen tilpasses, så den indgår i harmoni med det åbne landskab.

Der vil blive taget højde for, at planen ikke forringer det visuelle udtryk i området, men lægger sig tæt op ad landskabets karakter og terræn.

Planen muliggør et boligområde i Slots Bjergby nordvest. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 9.T1, samtidig med at en del af lokalplanområdet ikke er kommuneplanlagt.

Med et kommuneplantillæg ændres ramme 9.T1 fra område til tekniske formål til område med boligformål, samtidig med at den resterende del af lokalplanområdet, der ikke er kommuneplanlagt, ligeledes udlægges til område med boligformål.

Nord for lokalplanområdet er der et fortidsminde, Hashøj Rundhøj, som kaster en 100 m fortidsbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Beskyttelseszonen omfatter en lille del i den nordøstlige del af lokalplanområdet. I denne zone må der ikke foretages ændringer, med mindre der gives dispensation fra Naturstyrelsen til dette. Ved en dispensationsansøgning skal det vurderes, om en evt. dispensation ville være i strid med beskyttelseslinjen, hvis formål bl.a. er at beskytte fortidsmindets landskabelige fremtræden samt at sikre indsynet til og udsynet fra fortidsmindet. Der må normalt meddeles afslag til byggeri indenfor beskyttelseslinjen. Der kan være en mulighed for dispensation til beplantning indenfor beskyttelseszonen, hvis fortidsmindet er uden landskabelig markant placering. Etablering af bebyggelse og haver indenfor beskyttelseslinjen vurderes at ville være en tilsidesættelse af beskyttelseshensyn, samt ændre fortidsmindets landskabelige fremtræden.

Lokalplanområdet er udpeget som "kirkeomgivelse". Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelserne må der kun ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning og samt skovrejsning, hvis det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken. Såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres andre steder end inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Da anvendelsen i form af boliger er mindre grundvandstruende end tekniske anlæg, kan der planlægges for aktiviteten i området, da alternativer uden for OSD ikke er eksisterende.

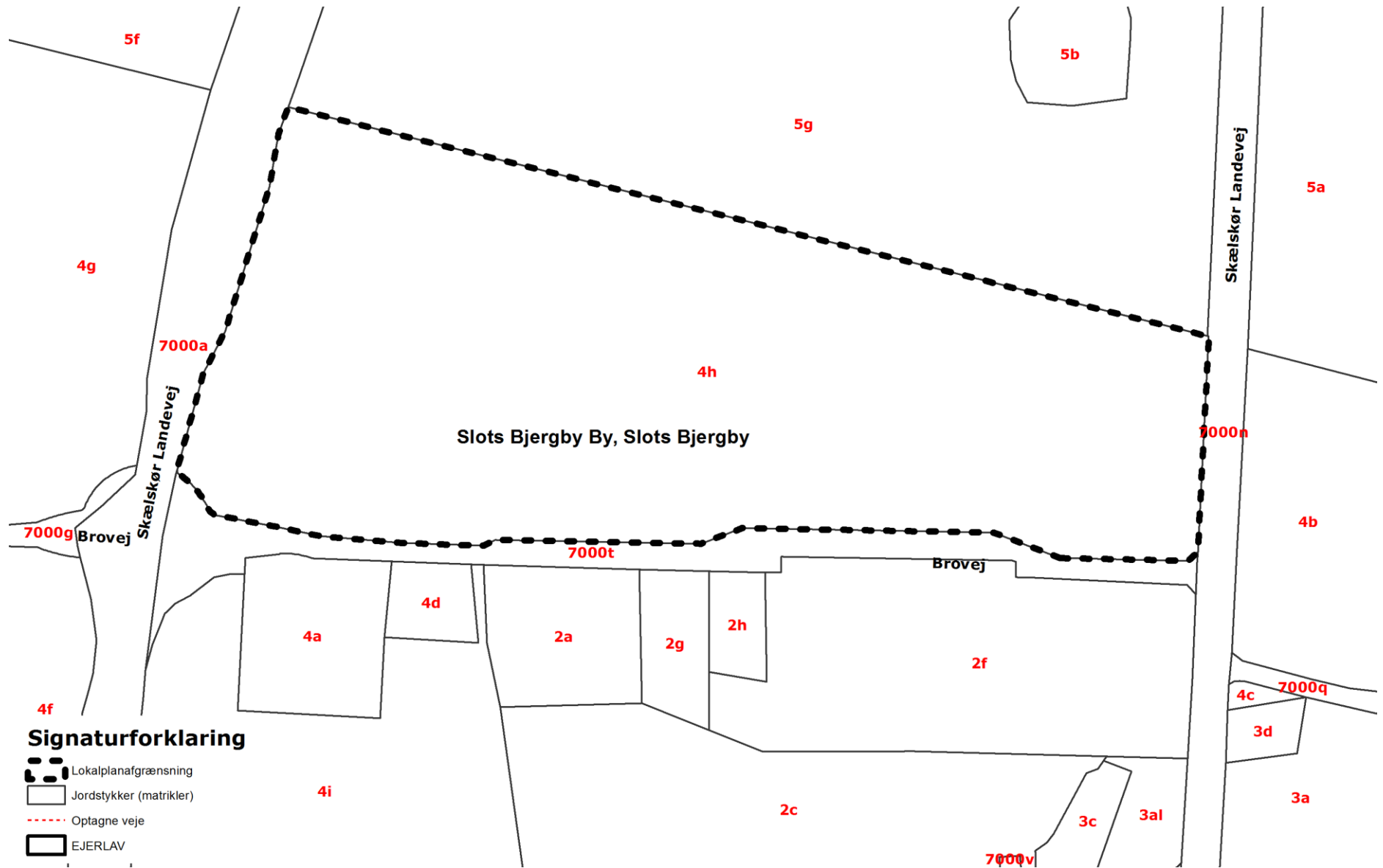
Der er blevet udarbejdet en støjberegning, der viser, at lokalplanområdets vestlige del har en støjbelastning på ca. 58-63 dB, hvilket overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger. Det vil derfor være nødvendigt at etablere støjforanstaltninger i lokalplanområdet.

Der eksisterer et beskyttet dige langs lokalplanens nordlige skel. Ifølge museumslovens § 29 a må tilstanden af sten- og jorddiger ikke ændres uden dispensation. Dog vurderes det ikke at have nogen betydning for lokalplanen, da det ligger i skel og dermed ikke vil blive berørt af fremtidig bebyggelse.

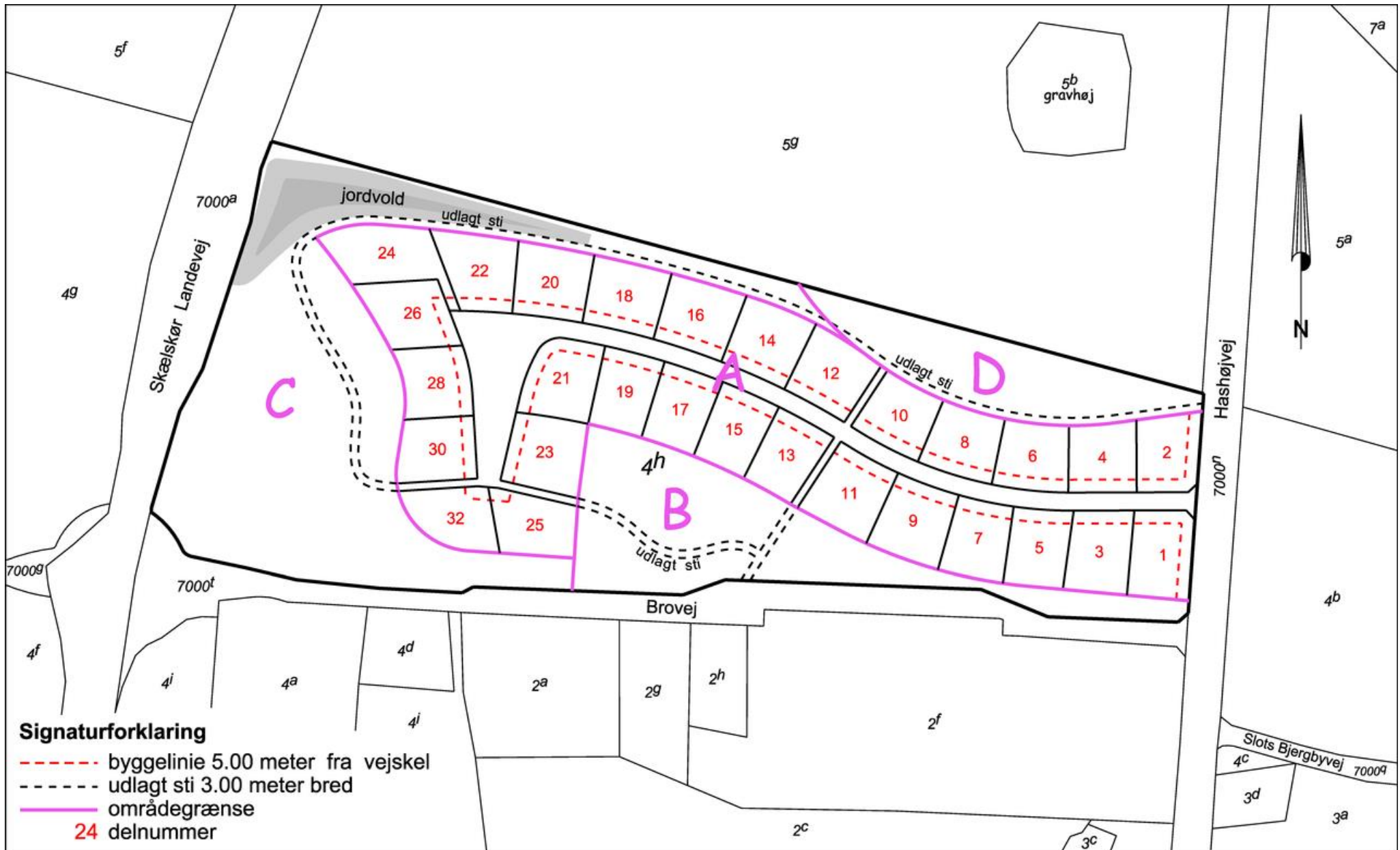
Yderligere vurderes den planlagte anvendelse til boligområde ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



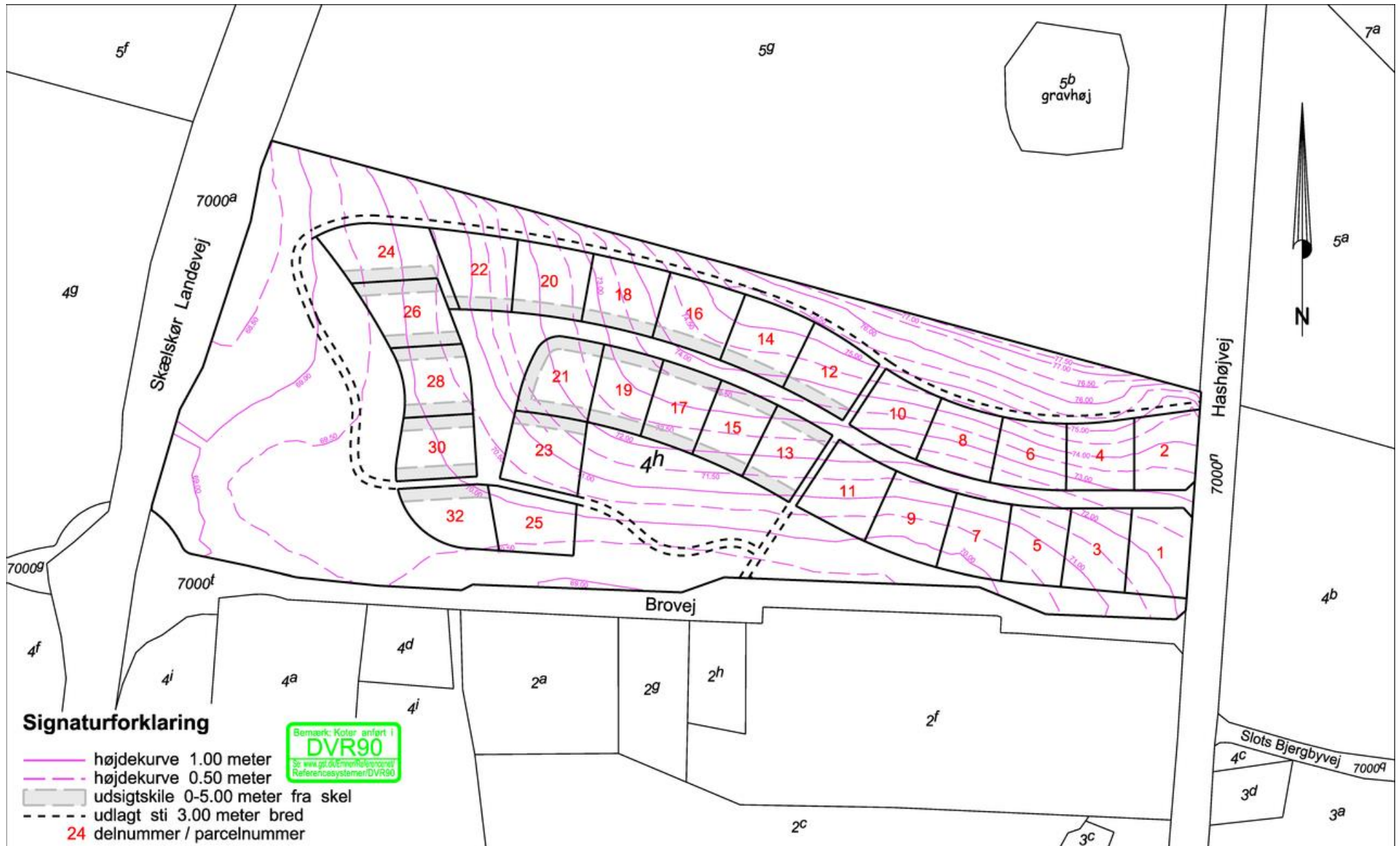
## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: OMRÅDEPLAN



# BILAG 4: UDSIGTSKILER





# BILAG 5: STØJKORT



# BILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN



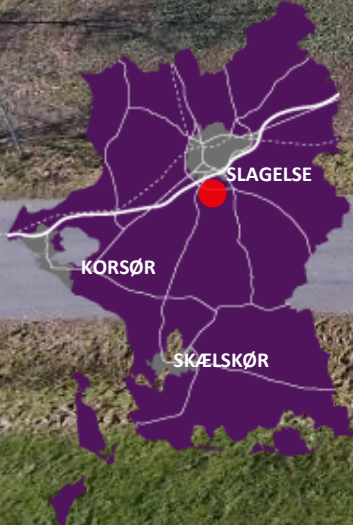
## BILAG 7: KIRKEOMGIVELSER



Udsigten til Slots Bjergby Kirke fra lokalplanområdets vestlige afgræsning ud til Skælskør Landevej (registreringspunkt nr. 1). Herfra ses kun den øverste lille tip af kirketårnet.



Udsigten til Slots Bjergby Kirke fra lokalplanområdets nordøstlige hjørne ud til Hashøjvej (registreringspunkt nr. 2). Herfra ses ca. halvdelen af kirken, da den er beliggende højt i landskabet.



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 33

KOMMUNEPLAN 2013

HØJE BJERGBY,  
SLOTS BJERGBY

CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

AUGUST 2016

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 33

---

### KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 4h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby, beliggende i Slots Bjergby nordvest.

Den sydlige del af lokalplanarealet er omfattet af rammeområde 9.T1 og er udlagt til tekniske formål. Den resterende del af lokalplanområdet er ikke kommuneplanlagt. Dette kommuneplantillæg ændrer hele lokalplanområdets anvendelse til boligområde.

---

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 11. september 2015 til den 26. september 2015. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Desuden er der sendt særskilt orientering om lokalplanlægningen til Slots Bjergby Sogn og Slots Bjergby Lokal- og Landsbyråd. Ligeledes her modtog kommunen ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

---

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Beskyttelsen af grundvandet har således høj prioritet.

Det aktuelle areal anvendes til intensiv landbrugsdrift. En fremtidig anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en forøget trussel i forhold til grundvandet.

#### Grundvandsredegørelse for OSD og byudvikling i Slots Bjergby

På grundlag af resultaterne af den statslige kortlægning af grundvandet redegøres her for de lokale grundvandsforhold. Området ligger i OSD, men udenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Lokalplanområdet ligger højt i terrænet i kote ca. 70-75. Umiddelbart nordøst for området topper terrænet omkring kote 85. Vest for området falder terrænet markant mod Vårby Å.

Vårby Å forløber i kote 0,5-1 ca. 2 km vest for lokalplanområdet. Vandtrykket i grundvandsmagasinerne afspejler til dels terrænforholdene således, at grundvandets overordnede strømningretning under lokalplanområdet er fra øst eller nordøst mod vest eller sydvest.

Der er beregnet indvindingsoplande for de omkringliggende almene vandværker ved hjælp af grundvandsmodellen opstillet af Niras for Kortlægningsområde Slagelse. Beregningerne viser, at lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Bjergby Mark Vandværk, Vemmelev-Forlev Vandværk og delvist i indvindingsoplandet til SK Vand A/S's vandværk ved Forlev. Afstanden til Vemmelev-Forlev Vandværks borerer er 3,5 km eller mere, og afstanden til SK Vand A/S's borerer ved Forlev er 2,3 km eller mere. De nærmeste indvindingsboringer til almen vandforsyning er således Bjergby Mark Vandværks 2 borerer, som ligger ca. 1,3 km vest for lokalplanområdet. De 2 borerer er velbeskyttet af ca. 43 meter ler. Begge borerer indvinder vand fra sandlaget Ks4. Dette sandlag findes omkring vandværksboringerne og vest herfor, men sandlaget er ikke til stede under lokalplanområdet.

#### Vurdering af lokalplanlægningen i forhold til OSD

Ifølge grundvandsmodellen findes der to grundvandsmagasiner under lokalplanområdet i form af sandlagene Ks2 og Ks3. Under lokalplanområdet er sandlagene relativt tynde, maks. 15 meter i tykkelsen. Til gengæld er de godt beskyttede af hhv. 30 til 45 meter ler for Ks2 og 45 til 60 meter ler for Ks3. Vurderingen er derfor, at grundvandet under lokalplanområdet har lille sårbarhed overfor forurening fra overfladen. Dette harmonerer godt med, at området ikke er udpeget som NFI.

Ifølge udkast til Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland findes der to regionale grundvandsforekomster under lokalplanområdet, DK\_2\_12\_288 (Ks2) og DK\_2\_12\_356 (Ks3). Begge forekomster har god tilstand både med hensyn til vandmængde og vandkemi.

#### Sammenfattende vurdering af OSD

Grundvandet under lokalplanområdet er således meget velbeskyttet af tykke lerlag, og de tilsvarende grundvandsforekomster har god tilstand. Derfor er der ikke behov for at stille særlige krav til indretningen eller anvendelsen af boligområdet ud over den generelle miljøregulering.

Tagvand fra området kan nedsives lokalt, hvis undersøgelser af jordbunden og pejling af det terrænnære grundvandsspejl viser, at nedsivning er mulig. Regnvand fra områdets interne

fordelingsveje kan ligeledes nedsives, forudsat at vandet forinden passerer sandfang og beplantet bassin.

En placering udenfor OSD vil være umulig i Slots Bjergby. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for området, bør der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet.

På baggrund af disse begrundelser findes der ikke anledning til alternative placeringer.



Nyt boligudlæg i Slots Bjergby

### NYT AREALUDLÆG TIL BOLIGER

Boligudlægget i Slots Bjergby er vist på kortet til venstre og vil være Slots Bjergbys afrunding ud mod Skælskør Landevej, der fungerer som en omfartsvej for trafik, og det åbne land mod nord.

I august 2015 udarbejdede Slagelse Kommune et kommuneplantillæg, der tog ca. 3,1 ha kommuneplanlagt areal ud af Kommuneplan 2013 i en naboby, Dalmose, og overførte arealet til landzone. Det areal, der er taget ud af Dalmose, svarer omtrent til det areal, der ønskes udlagt i Slots Bjergby. Dette er begrundet i, at kommunen oplever, at væksten primært ligger i de byer og områder, der er beliggende tæt på motorvejsnettet. Derfor vil boligudlæggene blive optimeret i Slagelse Kommuneplan 2017.

I Slots Bjergby eksisterer der lokalplanlagte arealer med restrummelighed, men uheldige omstændigheder har gjort, at ejer ikke har haft mulighed for at udvikle arealerne. Dog vurderes det, at der er et behov for nye boligudlæg i byen, da Slots Bjergby er en af Slagelse Kommunes vigtige bosætningsbyer, der oplever befolkningstilvækst. Danmarks Statistik viser, at der i 2010 var 692 borgere i byen, og i 2015 var befolkningstallet steget til 793 borgere. Den forholdsvis store befolkningstilvækst skyldes primært Slots Bjergbys umiddelbare nærhed til Slagelse, hvilket gør byen attraktiv – også i forhold til opførelsen af Psykiatrisygehuset i Slagelse med de deraf følgende arbejdspladser. Slagelse Kommune oplever en efterspørgsel på byggegrunde i Slots Bjergby.

Boligudlægget sker i direkte tilknytning til eksisterende by og byzone. Der er tale om et område, der har en naturlig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby. Samtidig er byens skole og børneinstitution beliggende på den anden side af Brovej, som afgrænser lokalplanområdet mod syd, hvilket gør beliggenheden til et oplagt boligområde.



Grundvandet under lokalplanområdet er meget velbeskyttet af tykke lerlag, og de tilsvarende grundvandsforekomster har god tilstand. Derfor er der ikke behov for at stille særlige krav til indretningen eller anvendelsen af boligområdet ud over den generelle miljøregulering. Hele Slots Bjergby ligger inden for OSD, hvorfor der ikke findes alternativer til nye boligudlæg uden for OSD i byen.

## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler bl.a. rammeområde 9.T1.

For 9.T1 gælder:

Plannummer: 9.T1

Rammenavn: Brovej

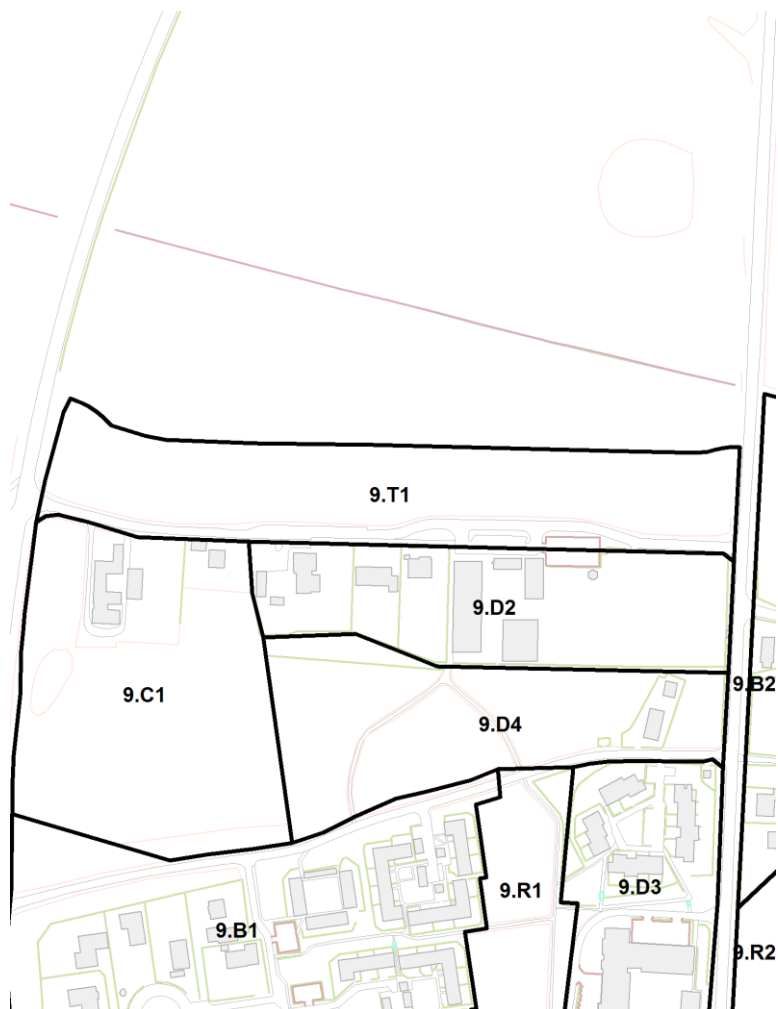
Anvendelse generelt: Tekniske anlæg

Anvendelse specifik: Tekniske anlæg

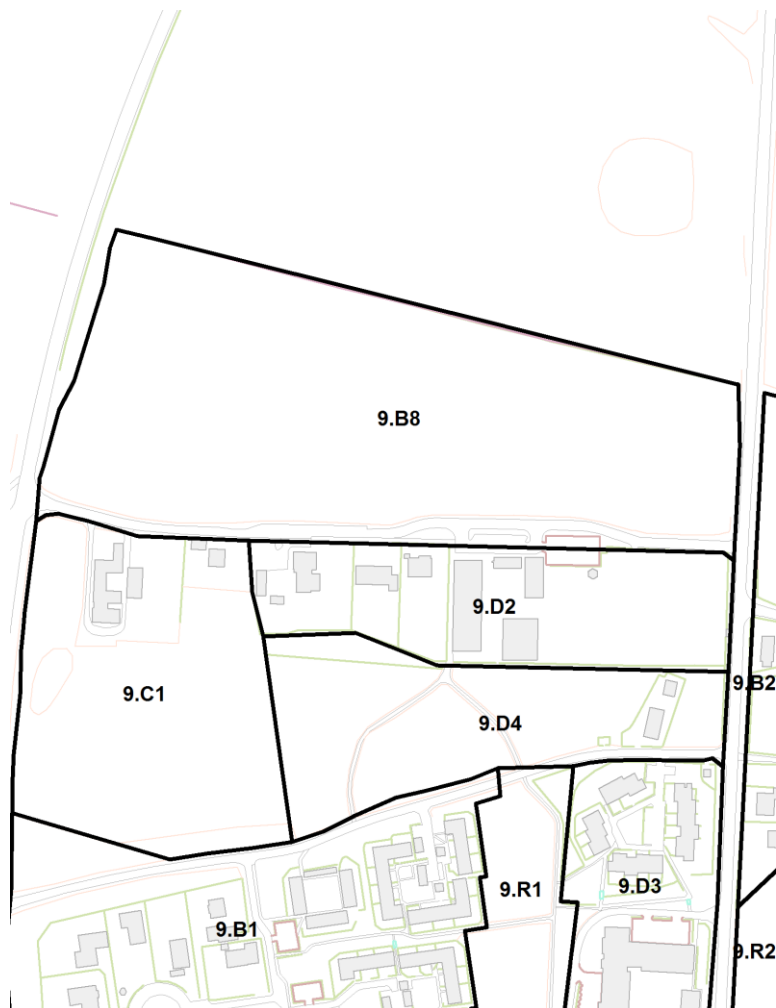
Zonestatus: Byzone\*

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Området skal friholdes for bebyggelse



\*Området står i kommuneplanrammen til at være byzone, men det er i beliggende i landzone. Der har været en fejl i Slagelse Kommuneplan 2013. Det er dog uden betydning, da rammen med vedtagelsen af kommuneplantillægget vil blive overført til byzone.



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges et nyt rammeområde til boliger.

For 9.B8 gælder:

Plannummer: 9.B8

Rammenavn: Boliger ved Brovej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben-lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal/højde: 2 etager og 8,5 m

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 33

---

Kommuneplantillæg nr. 33 er i henhold til planlovens § 24 foreløbigt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2016.

Kommuneplantillæg nr. 33 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. august 2016.