



SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN 1213

LANDSBYEN NÆSBY VED STRANDEN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre det bevaringsværdige landsbymiljø i Næsby ved Stranden. Endvidere skal lokalplanen give mulighed for udstykning af to selvstændige grunde på matr. nr. 32, Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge, der er tilknyttet ejendommen Næsbyvej 20.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2020 til den 27. marts 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 12 antal høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Matr. nr. 32 kan udstykkes i to selvstændige ejendomme,
- Der skal etableres et 5 meter bredt afskærmende beplantningsbælte på matr. nr. 32 mod de tre naboskel mod nord,
- Beboers bygningshøjde må maksimalt være 7 meter,
- Der må også etableres kviste i delområde 2, men de skal placeres mod vej,
- At der ved pludselige skader på vinduer eller tag kan benyttes samme materiale og udformning som den aktuelle ejendom har i dag,
- At solcelle- og varmeanlæg også kan placeres på sekundære bygninger,
- Museum Vestsjælland fremsendte supplerende bemærkninger er indeholdt,



NÆSBY VED STRANDEN

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	22
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	24
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	25
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	26
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	26
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1213	27
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	28
BILAG 1: MATRIKELKORT	43
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	444
BILAG 3: KORT OVER BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER	455
BILAG 4A: BEVARINGSV. TRÆER MED BILAG IV HENSYN	46
BILAG 4B: BEVARINGSV. TRÆER M. NATURM. HENSYN	48
BILAG 5: OPRINDELIG BEBYGGELSESTRUKTUR	52
BILAG 6: LANDSBYENS KARAKTERISTIK	53
BILAG 7: REGISTRERING AF EKSISTERENDE EJENDOMME	56

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 Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget 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.



Sådan ser området ud i dag (april 2019).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 sikre, at det eksisterende landsbymiljø bevares,
- 1.2 at sikre bevarelse af bebyggelsens placering i landsbyen og dets gadenet bevares.
- 1.3 at sikre, at eksisterende bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares,
- 1.4 at sikre, at karakteristiske træer i videst muligt omfang bevares,
- 1.5 at ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende landsbymiljø,
- 1.6 at sikre de eksisterende ejendommers udvidelsesmuligheder under hensyntagen til landsbyens oprindelige bebyggelsesstruktur.

Ad. 1.4

Enkelte træer er beskyttede af anden lovgivning og må derfor ikke fældes eller beskæres. Træerne fremgår af bilag 3 og 4A.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge

50, 1a, 3a, 5a, 32, 42, 6a, 36, 21b, 34, 45, 37a, 37b, del af 1c, del af 2a, del af 6n, del af 5k, del af 38c, del af 51 og del af 4a,

samt de parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes indenfor lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på bilag 1.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.4 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til etablering af

- udstykning i delområde 2,
- etablering af overkørsler til delområde 2,
- terrænregulering,
- bebyggelse,
- etablering af søer og regnvandsbassiner,
- oplag,
- solceller på sekundære bygninger og i terræn,
- samt aktiviteter i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3.1

Det er vigtigt, at gårdbebyggelserne bevarer og fastholder de drifts- og udhusbygninger, der indgår i de firelængede gårde. Lokalplanen hindrer ikke, at evt. driftslænger indrettes med beboelse, forudsat at ombygningen sker i overflødiggjorte driftsbygninger eller i en ny bygningslænge, der placeres, hvor der tidligere har været en stald- eller udhuslænge.

3.1 Én boligenhed pr. ejendom

Indenfor lokalplanområdet kan der indrettes én boligenhed pr. ejendom. Boligen skal placeres hvor den eksisterende bolig er i dag. Undtaget af denne bestemmelse er de eksisterende gårdbebyggelser, hvor der kan opnås tilladelse til én yderligere bolig i eksisterende driftsbygninger.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, mindre butikker, liberalt erhverv, mindre håndværks- og servicevirksomheder, jordbrugsformål, forsamlingshusrelaterede funktioner samt fællesanlæg.

Anvendelse til erhvervs- og butikformål kan kun ske under forudsætning af:

- at aktiviteten indrettes med udgangspunkt i eksisterende bygninger,
- at forholdene på stedet er velegnede til den pågældende aktivitet, herunder de trafikale forhold,
- at der er helårsbeboelse på ejendommen,
- at aktiviteterne ikke medfører ulempe for de omkringboende, jf. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser,
- at aktiviteten ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til boligformål.

3.4 Erhverv i bolig, delområde 2

Der må kun drives virksomhed til erhverv, som er forenelig med ejendommenes karakter af boligejendom, hvis:

- Virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,
- virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.),
- virksomheden ikke medfører ulemper for området's øvrige beboere,
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip, delområde 1

Der kan ikke ske udstykning. Der kan ske arealoverførelse.

Udstykning af pumpestationer i forbindelse med spildevandskloakering er muligt.

4.2 Udstykningsprincip, delområde 2

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne på arealanvendelseskortet, bilag 2.

Ad 4.1 – generel kommentar

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 4.2 og 4.3

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 4.3

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 bilag 2.

Ad 5.2

Smedevej krummer ud for matr. nr. 32. Placering af overkørsel til ejendommen skal ske under hensyntagen til oversigtsforholdene på det pågældende sted.

4.3 Grundstørrelse, delområde 2

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 1400 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Næsbyvej og Smedevej.

5.2 Vejadgang, delområde 2

Adgang til delområde 2 sker fra Smedevej. Kommunens vejmyndighed skal godkende vejadgang og etablering af overkørsel til den enkelte ejendom.

PARKERING

5.3 Parkering, delområde 2

Ved ny boligbebyggelse skal der reserveres og anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig-enhed.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

Ad 6.2

Det anbefales, at afkast fra ventilation fra eksempelvis badeværelse eller køkken føres gennem eksisterende skorsten.

Ad 6.4

En eventuel tilladelse til en antenne eller parabol placeret synligt fra offentlig vej eller nabo, gives som en dispensation fra lokalplanen. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af underordnet betydning for naboers interesse.

Ad 6.5

Lokalplanen forhindrer ikke, at flere ejere kan indgå i et fælles drevet solcelle- eller solvarme anlæg.

Ad 6.6

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret i 2020. I området er spildevandsledningen eksisterende, og de tre nye ejendomme i delområde 2 kan tilsluttes det offentlige system.

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger, kabler mv. som fremføres til bebyggelse, må kun fremføres som jordkabler. Udvendig ledningsføring på bebyggelse er ikke tilladt.

6.2 Tekniske installationer i boligbebyggelse

Tekniske installationer og komponentdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal søges indarbejdet i byggeriet, så de ikke er umiddelbart synlige fra offentlig vej og/eller naboejendomme. Ingen dele må være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme, med mindre de integreres i bygningen (f.eks. i eksisterende skorstenspipe).

6.3 Tekniske installationer i erhvervsbebyggelse

Tekniske installationer og støjgivende maskiner skal så vidt muligt indarbejdes i bygningen eller afskærmes, så installationerne ikke er synlige fra offentlig vej. Endvidere må installationerne ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger viser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. inddækning af støj-kilderne.

6.4 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser og offentlige veje.

6.5 Solceller

Solcelle- og/eller solvarmeanlæg skal placeres i terræn og/eller på sekundære bygningers tagflader. Såfremt der etableres anlæg, skal paneler, lister, samlinger, stativer mv. være mørke og ensfarvede. Hvis anlægget placeres på tagfladen skal det placeres indenfor tagfladen. Ingen dele må rage udenfor.

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det spildevandskloakerede kloaknet og i øvrigt overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Ad 6.7

På grund af blandt andet fredningen af Tude Å må der ikke ske udledning til eksisterende søer mv. i landsbyen.

Ad 7.1

Der er 12 ejendomme indenfor lokalplanområdet, hvoraf de fem er gårdbebyggelser med flere længer. En af gårdene er Ågård (Næsbyvej 24), der er fredet efter bygningsfredningsloven og derfor ikke reguleres af lokalplanens bestemmelser.

Udover Ågård fremstår to af de fem gårde også i dag som firelængede gårde. Yderligere to kan tilbageføres/genskabes som firelængede gårde, jf. lokalplanens anvisning af byggefeltet for eventuelle fremtidige udvidelser.

Ad 7.2

Bebyggelsens placering i øvrigt reguleres af det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ad 7.3

Bestemmelsen skal sikre, at ny bebyggelse på nuværende matr. nr. 32 placeres, så der mellem husets yderste facade og vejen kan indrettes forhavn. Placeringen er skitseret nedenfor.

6.7 Regnvand

Håndtering af regnvand (overfladevand) skal ske på egen grund.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Bebyggelse, delområde 1

Eventuel ny beboelsesbygning til erstatning for den eksisterende, skal placeres, hvor den eksisterende bolig er placeret.

De fire gårde, beliggende Næsbyvej 20 og 22 samt Smedevej 6 og 8 indenfor lokalplanområdet skal ved nybygning, udvidelse og/eller ved tilbygning placeres, så den oprindelige firelængede gård fastholdes og/eller genskabes, jf. byggefeltene på bilag 2.

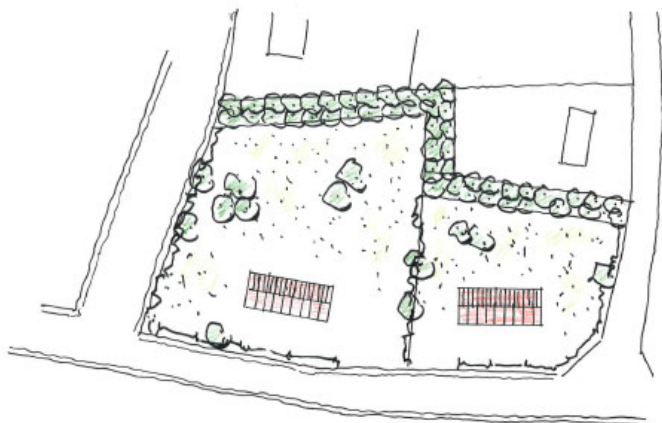
Næsbyvej 24 (Ågård) er omfattet af bygningsfredning. I tilfælde af at fredningen ophæves, vil ejendommen fortsat være registreret med høj bevaringsværdi og blive reguleret i henhold til deklARATIONEN, der var gældende, da ejendommen var fredet.

7.2 Bebyggelse, delområde 2

Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra vejskel, jf. byggelinjen vist i bilag 2.

7.3 Beboelsesbygninger, delområde 2

Beboelsesbygninger inden for lokalplanområdet skal opføres som længhuse med den længste facade placeret parallelt med vej. Facaden nærmest vej skal placeres i byggelinjen, jf. bilag 2.



Ad 7.4

Sekundære bygninger er bygninger, hvor der ikke tages ophold. Det vil sige garage, udhuse, værksted, drivhus og lignende. Sekundære bygninger skal altid placeres således, at de overholder eventuelle krav til naboskel (såfremt en bygning har vindue, skal vinduet placeres mindst 2,5 meter fra naboskel).

Ad 7.5

Sekundære bygninger er bygninger, hvor der ikke tages ophold. Det vil sige garage, udhuse, værksted, drivhus og lignende. Sekundære bygninger skal altid placeres således, at de overholder eventuelle krav til naboskel (såfremt en bygning har vindue, skal vinduet placeres mindst 2,5 meter fra naboskel).

Ad 7.6

Bebyggelsesprocenten beregnes jf. beregningsreglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.4 Sekundære bygninger, delområde 1

Udhuse, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende sekundære bygninger må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m.

Sekundær bebyggelse over 50 m² skal placeres i tilknytning til boligen eller øvrige (drifts)bygninger. Sekundære bygninger må placeres maks. 20 m fra eksisterende bygninger på ejendommen.

7.5 Sekundære bygninger, delområde 2

Udhuse, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre sekundære bygninger må maksimalt være 50 m² i størrelse og må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m.

OMFANG

7.6 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

Ad 7.7

Sekundære bygninger er bygninger, hvor der ikke tages ophold. Dvs. garage, udhuse, værksted, drivhus og lignende.

Ad 7.9

Sekundære bygninger er bygninger hvor der som sådan ikke tages ophold. Dvs. garage, udhuse, værksted, drivhus o.lign.

Ad 7.10

Sekundære bygninger er bygninger hvor der som sådan ikke tages ophold. Dvs. garage, stalde og andre drifts bygninger, udhuse, værksted, drivhus o.lign.

Ad 7.12

Landsbyens fem gårde består af en bolig og to eller tre drifts- og udhuslænger. Disse bygningsanlæg (flerlængede gårde) er en vigtig del af landsbyens historiske bebyggelsesstruktur og fastholdes gennem lokalplanen, bl.a. gennem bestemmelserne for bebyggelses placering og bevaring. Lokalplanen forhindrer ikke fornyet anvendelse, såfremt det er foreneligt med lokalplanens formål.

Ad 8.1
7.7 Etager

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Sekundær bebyggelse, jf. §§ 7.4 og 7.5 må opføres i maks. 1 etage.

7.8 Bygningshøjde

Bygningshøjden på beboelsesbygninger må maks. være 7 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.9 Bygningshøjde, sekundær bebyggelse på maksimalt 50 m²

Sekundær bebyggelse på maks. 50 m² må opføres i maksimalt 6 m.

7.10 Bygningshøjde, sekundær bebyggelse over 50 m²

Sekundær bebyggelse på over 50 m² må opføres i maksimalt 12 m, såfremt ejendommens drift er afhængig af dette. Skorstene, siloer og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.11 Facadehøjde

Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke overstige 3 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af gesims.

7.12 Drifts- og udhusbygninger i tilknytning til eksisterende gårdanlæg

Slagelse Kommune kan meddele tilladelse til 1 boligenhed i overflødiggjort drifts- og udhusbygninger.

§ 8 BEBYGGELSENS BEVARING OG UDSEENDE

BEVARING

8.1 Bevaring af bebyggelsesstruktur, delområde 1

Byggefelterne er fastlagt, så de fastholder eller muliggør genskabelse af den historiske bebyggelsesstruktur (flerlængede gårdanlæg og mindre længehuse) og dermed sikrer landsbyen som bevaringsværdigt kulturmiljø.

På bilag 2 ses byggefelter for de to gårde, som ikke længere er intakte som firelængede gårdanlæg (Næsbyvej 20 og Smedevej 6). Byggefelterne er her placeret, hvor de tidligere driftslænger lå, så det er muligt at genskabe det firelængede bygningsanlæg.

Ad 8.2

De enkelte ejendommers kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier er beskrevet i lokalplanens bilag 7, Registrering af eksisterende ejendomme.

Ejendommen Næsbyvej 24 (Ågård) er fredet efter bygningsfredningsloven. Den tinglyste fredningsdeklaration skal overholdes, og bygninger kan kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Ejendommen Smedevej 2 er af høj bevaringsværdi og må i henhold til tinglyst deklARATION ikke nedrives, ombygges eller ændres i sin udformning.

Ad 8.3

Længehuset er et forholdsvist smalt og tydeligt rektangulært, langt hus i 1 ½ etage med relativ lav facadehøjde og symmetrisk sadeltag (se illustration nedenfor). Længehuset er placeret parallelt i forhold til vejens forløb, og adgang til huset opnås oftest fra gadefacaden.

Facaderytme er vekselvirkning mellem facadens murflader og muråbninger til døre og vinduer. Tidligere satte materiale og byg-

Der fastsættes byggefelter som vist på bilag 2, svarende til placeringen af eksisterende beboelsesbygninger og enkelte drifts- og udhusbygninger. Kommunen kan i særlige tilfælde dispensere fra byggefelterne ved opførelse af sekundære og/eller driftsbygninger.

8.2 Bevaring af bebyggelse, delområde 1

Eksisterende bebyggelse må ikke ændres for så vidt angår:

- Nedrivning af bygninger
- Etablering af nye vinduer
- Ændring af bygningers hovedform
- Materialer og farver
- Udskiftning, placering og udformning af tage, vinduer og døre, ovenlys og altaner
- Udformning og placering af skorstene
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade
- Etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes
- Udvendig isolering af gavle og facader
- Dekorationer i murværk, murstik og bygningsdetaljer som f.eks. gesimsbånd
- Skiltning og opsætning af markiser

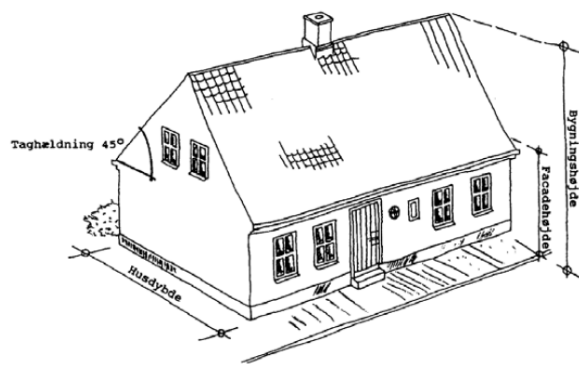
NYE BOLIGER

8.3 Hustype

Ny bebyggelse skal opføres som traditionelle længehuse efter følgende principper:

- Husdybden må maks. være 8 m,
- Facaden skal være mindst 1,5 gange bredden,
- Facader afsluttes med gesims,
- Ingen tagudhæng,
- Symmetrisk tagkonstruktion,
- Vinduer og døre skal placeres med en fast facaderytme,

geteknik en begrænsninger for muråbningernes bredde, og resultatet var en fin balance mellem vinduer og vægstykker, der fremstod som murpiller i hele facadens højde.



Ad 8.4

Såfremt man vælger at pudse eller vandskure en blankmur forudsætter det, at facade eller gavl har dekorationer og andre bygningsdetaljer, jf. § 8.2.

Ad 8.5

Mindre bygningsdele er ikke tilbygninger. Mindre bygningsdele kan være karnapper, frontspice og lignende, der maksimalt må tilbagerykkes/fremrykkes op til 0,9 m fra facadebyggelinjen.

- Skorstenspiber skal mures i tegl med samme overfladebehandling som husets facader.

FACADER

8.4 Facader

Facader skal udføres som blank mur i tegl eller natursten. Facader i tegl må vandskures eller pudses.

Ved pudsede facader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton.

Facader på sekundære bygninger på mindst 50 m² såsom drifts- eller udhusbygninger skal udføres som ejendommens beboelsesbygning.

Facader på sekundære bygninger på maksimalt 50 m² såsom carporte, redskabsskure, cykelskure mv. skal udføres som ejendommens beboelsesbygning eller med bræddebeklædning i træ. Eventuelle udestuer og drivhuse skal udføres i glas.

8.5 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas.

Ad 8.6

Lokalplanens farveskala for facader indeholder udover kridt forskellige nuancer af okker, som spænder fra det helt lyst gullige over en mørk orange og dybe toner af rødt til brune nuancer. Farverne skal betragtes som vejledende, da de gengives forskelligt på skærm og i print. Det anbefales at anvende kalk til både eksisterende og nye facader. Såfremt kalk ikke er en mulighed, bør anvendes silikatmaling.

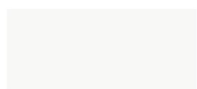
Jordfarver fra den klassiske farveskala



Lys guldokker

Guldokker

Rødokker



Kridt

Farver på hovedyerdøre kan f.eks. være følgende:



Oxydsort (varm)

Grønjord

Dodenkopf

Farvesætning af vinduer og døre kan ske med farver fra den klassiske jordfarveskala, her vist vejledende. Det anbefales at anvende linolie til maling af træværk.



Ultramarinblå

Lys ultramarin

Lys berlinerblå

Brændt umbra

Lys brændt umbra

Oxydsort (varm)

FARVER
8.6 Farver, facader

Pudsede og vandskurede facader skal holdes i farver dannet af hvid (kridt) eller jordfarver indenfor skalaen okker nuancer.

Ved facader i blank mur skal fuger fremstå med ufarvet mørtel.

Farver, hovedyerdør

Hoveddøren til beboelseshuset skal holdes i en mørk farve.

Vinduer, delområde 2

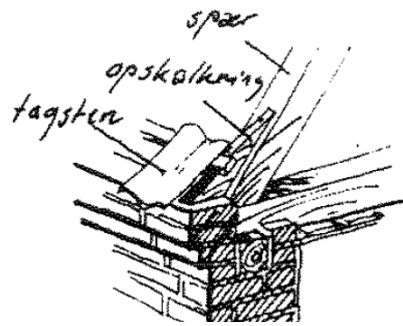
Vinduer skal fremstå i en hvid dækkende farve eller i træets oprindelige struktur.

Vinduer delområde 1

Vinduer og døre må males i andre farver indenfor den klassiske jordfarveskala, jf. farveskalaen til venstre.


Ad 8.7

Tegltag med gesims og opskalkning.


8.7 Gesimser

Ny bebyggelse med tegltag skal opføres med muret gesims og uden tagudhæng.

8.8 Sokler

Beboelsesbygninger skal opføres med sokler i en maks. højde af 0,4 m.

Ad 8.9


Beboelsesbygningen Smedevej 5 har symmetrisk sadeltag med en hældning på ca. 45°.

Ad 8.11

TAGE
8.9 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 40° og 45° i forhold til det vandrette plan.

8.10 Tagform, udhus- og driftsbygninger i gårdanlæg

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 40 og 45° i forhold til det vandrette plan.

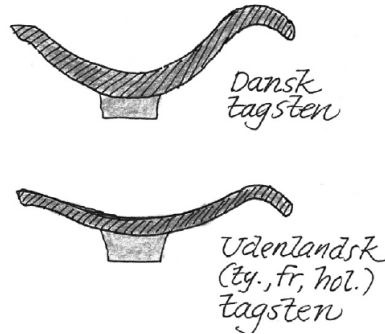
8.11 Tagform, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som drifts- og udhusbygninger, cykelskure, garager, skure og andre lignende bygninger skal have symmetrisk sadeltag. Taget skal udføres med mindst 25° hældning, dog ikke over 45°.

Udhus til ejendommen Smedevej 8 med lav taghældning.

Ad 8.12

Traditionelle danske vingetagsten er noget dybere i tværsnitprofilen end tyske, hollandske og franske vingetagsten.



Kildeangivelse: Søren Vadstrup

Ad 8.13

Sekundære bygninger er bygninger, hvor der ikke tages ophold. Dvs. garage, stalde og andre driftsbygninger, udhuse, værksteder, drivhuse og lignende.

Ad 8.14



Billedet viser en mat rød vingeteglsten i materialet ler.

8.12 Tagmaterialer, beboelsesbygninger

Tagbeklædning skal udføres i strå eller rød vingetegl af materialet ler med et gammelt dansk profil.

Såfremt dele af et eksisterende tagmateriale skades, vil taget kunne repareres med et materiale svarende til det eksisterende. Kravet om strå eller lertegl er først gældende i det tilfælde, at en hel tagflade skal udskiftes.

8.13 Tagmaterialer, sekundære bygninger

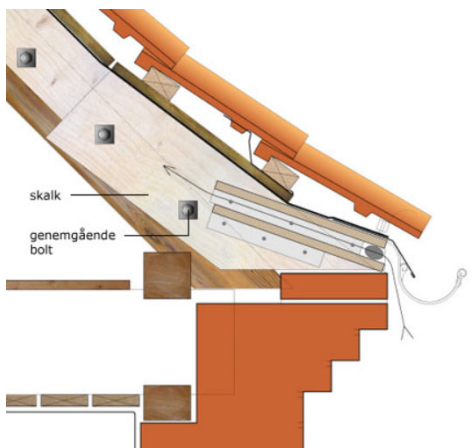
Sekundære bygninger må udføres i et materiale som hovedhuset, sort paptag, stålplader uden profilering såsom pandeplader eller med sedumtag.

8.14 Tagmaterialer, genskin

Ingen tagmaterialer må være stærkt skinnende/reflekterende. Ingen tagmaterialer må have en glansværdi, der overstiger 10 (glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank)).

Ad 8.15

Opskalkning (eller skalk) er et let udadsvaj nederst på taget ved tagfoden. Det opnås ved, at der nederst på spærenes yderside er påsat kileformede træstykker (skalke). Deres kileform presser taget så meget ud, at det f.eks. kan passere over en gesims.


Ad 8.16


Eksempel på ovenlysvindue (GVO bevaringsvindue fra Velux)

Ad 8.18
8.15 Opskalkning

Tagte med teglstenstag skal opbygges med opskalkning ved tagfod.

8.16 Tagvinduer

Vinduer i tagflader bør udføres så små som muligt og må ikke overstige en bredde på 0,70 m. Tagvinduer skal kunne anvendes som redningsåbninger.

Tagvinduer skal udføres i matsort stålkonstruktion eller i sortmalet støbejern. Undtaget er bygninger med stråtag.

Der må ikke opsættes rytterlys i tagrygning. Tagvinduer må ikke placeres tæt på kviste, tagryg, taghjørner og andre sammenskæringer. Tagvinduer skal placeres harmonisk i forhold til de underliggende etager.

8.17 Kviste, delområde 2

Såfremt der opsættes kviste må disse kun placeres i tagflade mod vejside.

8.18 Skorstene

Eksisterende skorstenspiber må ikke nedrives, eller ændres uden Slagelse Kommunes tilladelse.



Eksempel på skorsten i en stråtækt ejendom



Eksempel på en skorsten i en ejendom belagt med lertegl.

Ad 8.19

Eksempler på fyldningsdøre:

Ved ny bebyggelse samt ved ombygning og fornyelse af tag på eksisterende bygninger skal der etableres en skorstenspipe af type, der passer til husets arkitektur (se illustration til venstre).

Skorstene skal være udført med samme overfladebehandlet materiale som facademuren, dvs. som henholdsvis ubehandlet murværk, pudset, malet eller kalket.

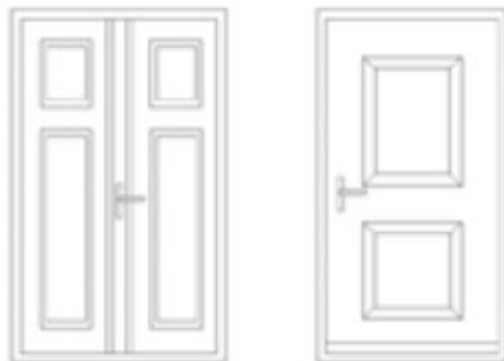
Skorstene skal placeres i eller i kontakt med tagrygningen og mindst 3 m fra gavlen. Skorstenen skal stå på en sokkel og have udkraget gesims foroven. I tegltag skal skorstenspipe udføres med skjult inddækning ved at mure tagstenene ind i sokkelmurværket med mørtel.

DØRE OG VINDUER

8.19 Yderdøre

Døre i facade mod vej skal være af træ og etableres som fyldingsdør, der afhængigt af dørhullets størrelse og facadeudtrykket kan være en enkelt- eller dobbeltdør.

Øverste fylding kan erstattes af glas.

**Ad 8.20**

Bestemmelsen skal sikre, at vinduer udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings arkitektur og byggeskik. Bygningens oprindelige facadeudtryk vil evt. kunne ses på de bygningstegninger, der i sin tid dannede grundlag for byggeriet. Illustrationen nedenfor viser et traditionelt længehus med indgangsdør og skorsten placeret midtfor og to vindueshuller på hver side af indgangsdøren. Dør og vindueshuller er placeret regelmæssigt.

**Ad. 8.21**

Glanskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank)

8.20 Vinduer, delområde 1

Hvis en ejendom har oprindelige eller ældre, traditionelt udformede vinduer skal disse så vidt muligt bevares. Vinduer skal være af træ og fremstå med kitfals og sprosseopdeling. Vinduer skal males med en dækkende mat farve jf. § 8.6.

Vinduer må ikke være tophængte, og vinduer, der udskiftes, skal udføres med formater og sprosseinddelinger, samt vinduesprofiler i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg.

Vinduer skal udføres som huller i mur. Sprossedimensionering og -profilering skal udformes som ved oprindelig vinduestype, hvor samlet bredde på karm og ramme må være maks. 90 cm. Sprosser må maksimalt være 2,5 cm.

Ruder og vinduesåbninger ikke må overmales eller blændes. Ruder skal fremstå i klart, ufarvet plant glas.

Bestemmelsen gælder ikke ved udskiftning af et beskadiget vindue.

8.21 Vinduer, delområde 2

Vinduer må udover træ også være af aluminium, der er malet med en dækkende mat farve (glansværdi max. 10) jf. § 8.6.

Ved nybyggeri skal vinduer tilpasses bygningens overordnede arkitektoniske formsprog.

SKILTE

Ad 8.22

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Ad 9.2

Oplag er f.eks. møbler, både og lignende med og uden presenning. Campingvogne og trailere, der ikke er indregistreret, samt containere, betragtes som permanente bygninger, såfremt de står i mere end 6 uger.

Ad 9.3

Eksempel på afgrænsning mellem privat matrikel og vej med stensætning suppleret med beplantning.



8.22 Skilte, delområde 1

Skiltning og reklamering udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted. Undtaget er ejendomme, hvor der er tilknyttet en virksomhed. I det tilfælde gælder følgende:

Firmaskilte

Firmaskilte må kun være af nedenstående 2 typer:

- Skilt på bøjle ved indkørslen til bygningen; bøjlen med skilt må ikke være højere end 0,6 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 0,4 m
- Skilt på muren ved indgangspartiet; skiltet må ikke være større end 0,60 x 1 m.

8.23 Skilte, delområde 2

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.

9.2 Oplag

Oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Undtaget heraf er mindre oplag af brænde, haveaffald til kompost o. lign.

9.3 Karakteristiske stensætninger og belægninger

Karakteristiske stensætninger (stengærder) og belægninger skal søges bevaret.

BEPLANTNING

Ad 9.4

Et bevaringsværdigt kastanjetræ ved Næsbyvej.


Ad 9.6

Et fint eksempel i landsbyen for overgangen i skel mellem en privat ejendom og den fælles landsbyvej (ved Smedevej 8).


Ad 9.7
9.4 Bevaringsværdig beplantning

Træer, der har en stammediameter på mere end 25 cm, er bevaringsværdige og må ikke fældes. Beskæring af grene, hvis diameter er større end 15 cm, må ikke finde sted på de bevaringsværdige træer. De bevaringsværdige træer fremgår af bilag 3.

Træerne markeret med X på kortbilag 3 er udover en landskabelig bevaringsværdi også bevaringsværdige i henhold til naturbeskyttelseslovens habitatbekendtgørelse bilag IV. Disse træer må ikke fældes eller beskæres uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Træerne er beskrevet og vist i bilag 4A.

HEGN
9.5 Hegn i skel mod naboer

Såfremt der opsættes hegn, skal dette etableres som levende hegn. Hegn kan bestå af beplantningsbælter eller ske med solitære træer og buske. Der kan opsættes et trådhegn på indvendig side af beplantningen. Trådhegn må ikke være synligt fra vejsiden.

9.6 Hegn i skel mod vej

Skel mod vej skal bestå af enkelte solitære træer af hjemmehørende art. I skel mod vej kan der suppleres med stensætning/stengærde bestående af natursten (granit).

Faste hegn er ikke tilladt.

Hegn i skel mod nord, delområde 2

Beplantningsbæltet skal etableres i delområde 2 skel op til naboer mod nord. Beplantningen skal bestå i en afskærmende beplantning mod Smedevej 5, 11 og 13.

Ad 9.8

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, Miljø og Plan.

Ad 9.9

Lokalplanens bestemmelse regulerer kun lyskilder på de enkelte ejendomme.

Ad 9.10

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.

Ad 10.1

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret i 2020. I området er spildevandsledningen allerede eksisterende og der vil på

Der skal etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte på ejendommen.

TERRÆNREGULERING**9.8 Terrænregulering**

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.9 Lyskilder**

Det er kun tilladt med diskret belysning på de enkelte ejendomme. Ingen lyskilde må placeres nærmere end 2,5 meter fra vej- eller naboskel, ligesom ingen lyskilde må pege mod nabo- eller vejskel.

9.10 Renovation

Ved nybyggeri og/eller ændret anvendelse skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regulativer for renovation.

Placering af renovation skal foregå afskærmet. Dette må således ikke være synligt fra offentlig vej, stier og naboer. Afskærmning skal ske med levende beplantning.

9.11 Regnvand, bassin

Afledning af regnvand skal ske på egen grund. Der kan anlægges søer, render og bede mv.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem, jf. § 6.6.

den baggrund intet være til hinder for, at de tre nye ejendomme indenfor delområde 2 tilsluttes det offentlige system.

Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

Ad 11.1

Lokalplanen stiller ikke krav om oprettelse af grundejerforening da lokalplanen ikke giver de tre nye ejendomme fællesarealer eller anlæg. Der vil dog ikke være noget til hinder for at landsbyens samlede bebyggelse opretter grundejerforening eller lignende i tilfælde af, at landsbyens ejendomsjere vil etablere fællesanlæg eller bygninger.

10.2 Vejadgang og overkørsel, delområde 2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før kommunens vejmyndighed har meddelt vejadgang og godkendt placering og omfang af overkørsel til og fra ejendommen, jf. § 5.2.

10.3 Beplantning i skel, delområde 2

Inden der kan meddeles ibrugtagningstilladelse skal der være foretaget markering af skel omkring ejendommen som minimum med solitære træer, jf. §§ 9.5 og 9.6. Beplantning kan mod vejskel suppleres med stensætning/stengærde i natursten (granit). Endelig skal der være anlagt et 5 meter bredt afskærmende beplantningsbælte mod parcellerne mod nord.

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand, jf. § 6.7 og 9.10.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der er ikke krav om at der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for nye boligejendomme i delområde 2.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 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. 287 af 16. april 2018).

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.

Ad 13.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. 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. 20, 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.

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. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1213

Lokalplan 1213 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. maj 2020.

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 som udgangspunkt i 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.

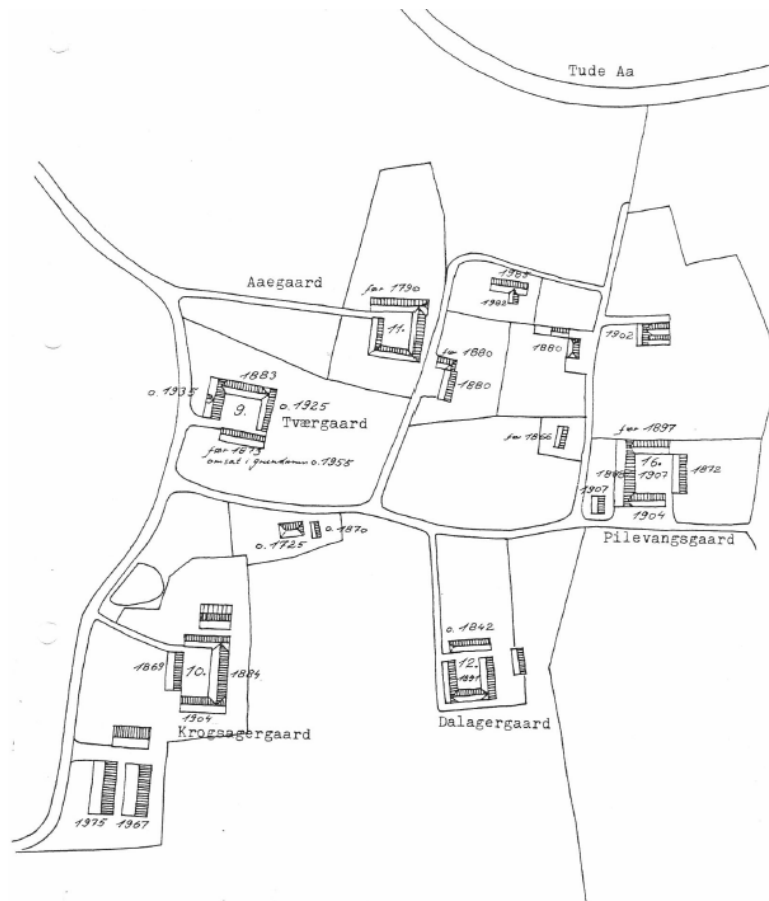
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

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

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommunes Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg besluttede den 3. december 2018 at udarbejde en lokalplan for landsbyen Næsby ved Stranden. Baggrunden er et ønske fra en privat grundejer om at udstykke en centralt beliggende matrikel i 3 parceller (nuværende matr. nr. 32, Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge, beliggende ved Smedevej). Da landsbyen er udpeget som kulturmiljø – dvs. et område med særlige kulturhistoriske interesser – indgik det i beslutningen, at lokalplanen udover at give mulighed for udstykning og ny bebyggelse skal sikre landsbyens historiske bebyggelsesstruktur samt landsbyens bevaringsværdige bygninger.



Næsby ved Stranden 1886. Tegningen viser ejendommenes placering i 1886. Der er desuden angivet opførelsesår for de enkelte bygninger. Forten ses centralt i landsbyen som det ubebyggede areal nord for Dalagergaard.

Kildeangivelse: Jan Simmelhag

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udstykning af tre nye parceller centralt i landsbyen, samt at sikre landsbyens historiske bebyggelsesstruktur og bevaringsværdige bygninger gennem bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udseende. Desuden skal lokalplanen sikre, at der ved ændringer i områdets eksisterende bygninger sker en tilbageføring til et mere oprindeligt udtryk.

I forhold til ny bebyggelse fastlægger lokalplanen en række regulerende bestemmelser, som sikrer en overensstemmelse med den byggeskik, som ses i landsbyens eksisterende bebyggelse.

Området

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1. I dag er Næsby ved Stranden en lille landsby med 5 gårde, hvoraf 2 gårde drives som selvstændigt landbrug. Derudover består landsbyen af yderligere 7 ejendomme.

Næsby ved Stranden antages at være anlagt i vikingetiden og har således en ca. 1000-årig historie bag sig. Landsbyen ligger i lige linje ca. 600 m fra vikingeborgen Trelleborg på modsatte side af Tude Å.

Landsbyen har bevaret væsentlige træk af det bebyggelsesmønster, som blev fastlagt ved udskiftningen for godt 200 år siden. Den er en typisk fortelandsby, hvor bebyggelsen ligger omkring en fælles åben plads – en forte – i byens midte. I modsætning til de fleste andre fortelandsbyer er fortene ikke blevet bebygget.

De udflyttede gårde ligger endnu i dag, hvor de lå efter udskiftningen, og nogle er endog meget velbevarede. Bortset fra nogle ganske få huse og driftsbygninger er der ikke bygget nyt i Næsby ved Stranden i dette århundrede.

Over tid er der på de fleste ejendomme i landsbyen sket ombygninger, men landsbystrukturen i dens grundform fremstår fortsat intakt. Der er centralt i landsbyen sket en tilgroning med både plantet og selvsået bevoksning, så bebyggelsen i dag er "gemt væk" bag store træer og buske. Den stærke bevoksning slører oplevelsen af landsbymiljøet, men tilføjer samtidig stedet en særlig karakteristisk intimitet.

Indhold

Lokalplanen skal sikre, at ændringer i bebyggelse og ubebyggede arealer foretages i overensstemmelse med landsbyens historiske struktur og helhedspræg samt bebyggelsens arkitektur og byggeskik.

Landsbyen vejbetjenes fra Næsbyvej og Smedevej.

Eksisterende landbrugsejendomme må fortsat anvendes til landbrug, gartneri og lignende.

Lokalplanen muliggør og indpasser udstykning af tre selvstændige beboelsesejendomme på matr. nr. 32. Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger byggefelter, der fastholder placeringen af eksisterende bebyggelse samt sikrer, at eventuelle tilbygninger til eksisterende bebyggelse (gårdene) placeres, så de medvirker til at understøtte den historiske struktur. Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af 5 m fra vejskel, så der mellem husets yderste facade og vejen kan indrettes forhaver.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse må kun opføres som længehuse i 1½ etage, med symmetriske sadeltage og en taghældning på mellem 40 og 45 grader.

Nybyggeri samt til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse skal tilpasses landsbybilledet i Næsby ved Stranden med hensyn til placering, bygningstype, facadeopdeling, tag- og facadematerialer, vindues- og dørtyper samt farvesætning.

Lokalplanens retningslinjer for de ubebyggede arealer skal ligesom bestemmelserne vedrørende bebyggelse virke bevarende for landsbyens historiske struktur og miljø. Lokalplanen regulerer bl.a. hegn i skel mod vej og nabo samt bevaring af karakteristiske træer. Der er i den forbindelse foretaget en registrering af landsbyens større træer, der anses for bevaringsværdige.

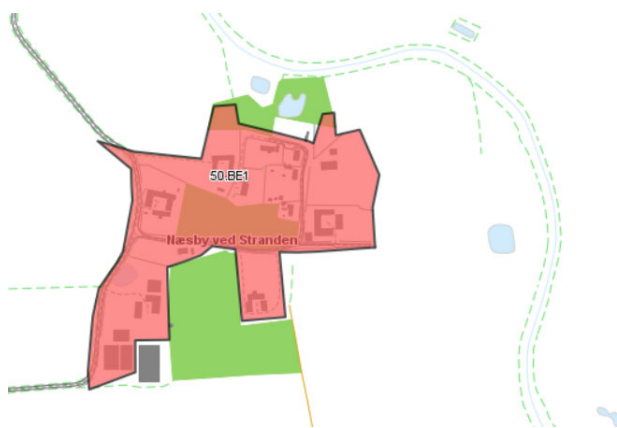


Eksempel på overgang mellem privat ejendom og offentlig vej i Næsby ved Stranden. Skellet er markeret med en stensætning i natursten og bagved på grunden står større solitære træer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Området med blått må ikke ændres væsentligt og må ikke bebygges



Kommuneplanramme 50.BE1

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Der kan som udgangspunkt ikke opføres nye boliger i landzone. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for byområder. Kommunen kan give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone, hvis dette sker som huludfyldning inden for en landsby, der fremgår af kommuneplanen. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan understøtte og afrunde landsbyen.

For at bevare det stedlige landsby- og bygningsmiljø skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal bevares på grund af deres historiske fortælle værdi. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.

En mindre del af afgrænsningen af lokalplanens nordlige del, er udpeget som "Kerneområde" i Naturnetværket i Grønt Danmarkskort. Det fremgår af retningslinjer i Naturnetværket at:

- Inden for Naturnetværket kan der som hovedregel kun opføres nye bebyggelser, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug. Andre former for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis formålet er at fremme formidlingen af områdets kvaliteter, og uden at disse tilsidesættes. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype.
- Inden for Naturnetværket vil beskyttelseshensyn veje tungere end benyttelseshensyn.

På den baggrund må der ikke ændres væsentligt og ikke bebygges indenfor dette område.

Stort set hele lokalplanområdet er udpeget som "potentiell korridor" for padde i "Naturnetværket grønnt Danmarkskort". Det fremgår af retningslinjerne til kommuneplanen at: "Inden for de potentielle kerneområder og korridorer skal der ske en afvejning af de forskellige interesser, inden der planlægges eller gennemføres projekter, opføres ny bebyggelse eller anlæg, som forhindrer, at området på sigt kan udvikle sig til et nyt naturområde eller en ny korridor.

- Grønt Danmarkskort er udpeget på baggrund af Naturnetværket og de potentielle kerneområder og korridorer. "

Det er kommunens vurdering, at der her er tale om et område, der i forvejen er bebygget med spredt bebyggelse. Kommunen vurderer, at en lokalplan med mulighed for enkelte yderligere huse, samt en fastholdelse af landsbyens øvrige bebyggelse ikke vil ændre væsentligt på korridorens funktion for padden.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 50.BE1, hvorom gælder:

Plannummer: 50.BE1

Rammenavn: Landsbyen Næsby ved Stranden

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Landsbyområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte boligejendom. 40 for anden anvendelse

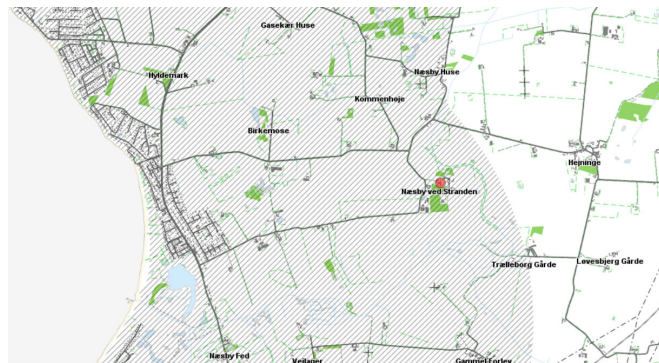
Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m

Lokalplan 1213 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

KYSTNÆRHEDSZONEN



Kystnærhedszonen er vist med skravering

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2,6 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a, § 5a stk. 4 om planlægning i kystområdet (Lbk. nr. 287 af 16. april 2018).

Området er uden visuel kontakt med stranden, selvom landsbyen er beliggende højt, er der mellem kyst og landsby flere træer, gårde og bakker, der betyder at landsbyen ikke har visuel kontakt til Storebælt. Lokalplanområdet består af et eksisterende boligområde med boligbebyggelse under 8,5 m bygningshøjde. Enkelte driftsbygninger er højere. Lokalplanen skal sikre udstykning af tre boligparceller, men derudover giver lokalplanen ikke mulighed for yderligere udstykning. Endvidere fastholdes landsbyen i landzone.

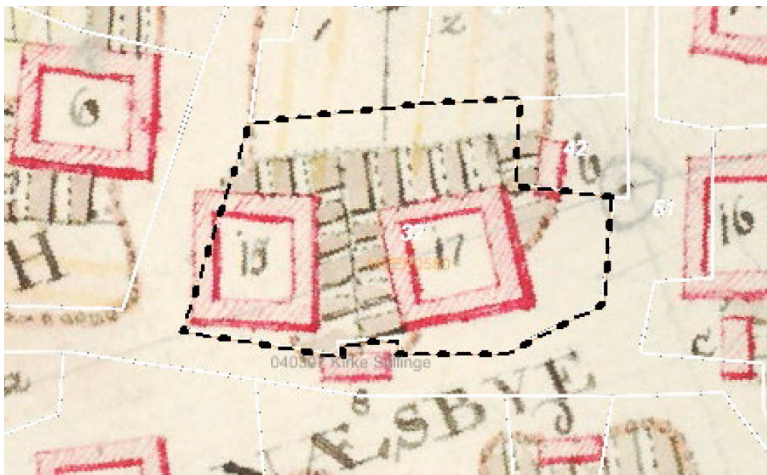
Lokalplanens intentioner vurderes ikke at påvirke kystzonen visuelt eller på anden måde negativt.

MUSEUMSLOVEN

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



Kortbilag 3 fra museets udtalelse



Kortbilag 2 fra museets udtalelse

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet er registreret følgende:

Nyere tids interesser:

Næsby ved Stranden udgør en lille kompakt landsbytofte med spredte bebyggelser og megen træbevoksning beliggende ved Tude Å. Som det fremgår af det ældste kort, Rytterdistrikt-kortet var der i slutningen af 1700-tallet ca. 18 gårde og 12 huse i landsbyen. Ved udskiftningen i 1800-tallet forblev fem gårde i byen. Byens forte blev udstykket.

Som det fremgår af Rytterdistrikt-kortet lå der to 4-længede gårde på planarealet (nuværende matrikel 32) før udskiftningen. Det var ved udflytningen praksis at man pillede gårdene fra hinanden og flyttede dem ud på marken, for derved at opnå bedre dyrkningsforhold, herunder gødskning.

Museet anbefaler overordnet, at agrarlandsbyer ikke udstykkes i småparceller, men vurderer at det her er muligt at (gen)udstykke matrikel 32 til to grunde.

Arkæologi/jordfund:

Ved kontrol i arkiver kan vi se at der på den nu ubebyggede matrikel, jf. Rytterdistriktskort fra ca. 1750 har ligget to gårde (kortbilag 2). De er ikke gengivet på det originale matrikelkort (ca. 1780-1800), hvor der kun ligger et mindre hus ved vejen (kortbilag 3).

Der kan derfor på grunden/grundene være bevaret væsentlige arkæologiske interesser i form af landbebyggelse fra middelalder og renaissance.

Derfor vil vi orientere om muligheden for at sikre Dem mod udgifter i forbindelse med standsning af jordarbejdet og anbefaler, at sælger/bygherre indhenter en udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før byggeri og jordarbejder. En nødvendig arkæologisk forundersøgelse af arealet skal som udgangspunkt betales af museet p.g.a. arealets begrænsede størrelse.

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

Forten 10
 4300 Holbæk
 Tlf. 59 43 23 53
 Arkæologi tlf. 25 52 83 83
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE



Landsbyen Næsby ved Stranden inden udflytningen

Kildeangivelse: Jan Simmelhag

Kulturmiljø

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø. Kulturmiljøet er udvidet i forhold til lokalplanens afgrænsning, da kulturmiljøudpegningen også har engene ved Tude Å med i sin afgrænsning. Lokalplanens bilag 5 viser landsbyens oprindelige bebyggelsesstruktur (tegnet i 1986).

Landsbyen ligger højt placeret på et lille næs over Tude Å. Den udgør en harmonisk helhed med 5 gårde (19 i 1682, udskiftning 1790) omkring en tidligere åben grønning, nu tilvokset. En af gårdene (Ågård) er en velbevaret firelænget gård, opført i bindingsværk i perioden ca. 1780-1850, tækket med strå og vedligeholdt i traditionel sjællandsk stil med hvidkalkede facader. En anden gård (Krogsagergård) repræsenterer byggestilen fra sidste halvdel af 1800-tallet med grundmurede facader: Stuehus fra 1869 i ny klassicistisk stil og avlsbygninger fra 1866-1904; dog ret moderniserede, og nye stalde er kommet til i 1975.

Særlig bevaringsværdig er også den gamle rytterskole, opført i 1720'erne. Modsat de fleste andre bevarede rytterskoler i landet har denne bygning undgået store forandringer i det ydre. Skolen bruges i dag til privat helårsbeboelse.

Landsbyen er af stor kulturhistorisk værdi i sig selv, men må også vurderes som værende af stor fortællerværdi for nuværende og kommende generationer, når det drejer sig om belysning af den historiske udvikling på landet gennem flere hundrede år, sådan som den giver sig til kende fysisk i de forskellige perioders måder at bygge på og i de forskellige former for funktionsbygninger.

Fortidsminder

Lokalplanområdet grænser op til fortidsmindebeskyttelseslinjer.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fredningsnævnet for Vestsjælland

Landsbyen Næsby ved Stranden nordlige del er beliggende indenfor fredningen af Tude Å. Der må ikke indenfor fredningen bebygges eller på anden måde ændres i tilstanden.



Fredningsafgørelse af 11. december 1989, efter naturfredningslovens kapitel III freder et 210 ha stort område på begge sider af Tude å over en 3 km lang strækning fra vikingeborgen Trelleborg til åens udløb i Storebælt.

Fredningsområdet omfatter 57 ejendomme helt eller delvis. Fredningssagen er rejst i 1984 af Vestsjællands Amtsråd og Danmarks Naturfredningsforening i forening.

Slots- og Kulturstyrelsen

Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed på den fredede ejendom Næsbyvej 24 (Ågård). Ejendommen er beliggende indenfor lokalplanafgrænsningen, men omfattes ikke af lokalplanens bestemmelser, da enhver ændring af gårdens bestående miljø skal håndteres af Slots- og Kulturstyrelsen.

Ågård stuehus er opført i 1850 og dens avlslænger i anden halvdel af 1700-tallet. Gården er en firelænget ejendom, hvor stuehus er sammenbygget med avlslænger. Gården er opført i bindingsværk, der er hvidkalket. Taget er stråttækt heltage afsluttet med halmmønning og krage-træer. Stuehuset har halvvalmede gavle, og vestgavlen er grundmuret. Bindingsværket står på en sokkel af syldsten og er forholdsvist enkelt med stor stolpeafstand og gennemtrukne, for-naglede bjælkeender. I stuehusets rygning ses tre hvidkalkede skorstenspiber med sokkel og gesims.

Lov om landbrugsejendomme

Landbrugspligten kan ikke ophæves ved en landinspektørerklæring på arealer, der påtænkes inddraget til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, som fx golfbane, losseplads, campingplads, råstofindvinding, vindmøller, antennemaster eller vandboringer. I sådanne tilfælde kan landbrugspligten kun ophæves efter tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Hvis der er landbrugspligt, må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før ministeriet har godkendt, at landbrugspligten ophæves for det areal, der er omfattet af lokalplanen.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Vejmyndigheden

Tilladelse til vejadgang og etablering af overkørsel fra lokalplanens delområde 2 skal ske gennem tilladelse fra kommunens vejmyndighed. I den forbindelse kan ejendommen blive pålagt servitut omkring sikring af oversigtsforhold til og fra ejendommen.

Bygningsmyndigheden

Bygninger indenfor delområde 1 må ikke nedrives, til- og/eller ombygges uden kommunens bygningsmyndighed har godkendt ændringen.

Træer med en diameter på 25 cm eller mere, må ikke fældes eller beskæres uden kommunens tilladelse.

Miljømyndigheden

Støj fra tekniske anlæg skal sikres dæmpet i en grad således de overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Regn- og spildevandshåndtering

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret i 2020.

Regn- og spildevandshåndtering skal ske efter den til enhver tid gældende spildevandsplan

Eventuelle udledningstilladelser skal, meddeles af kommunens myndighed på regn- og spildevand.

Myndighed på natur

Åbeskyttelseslinjen

Den nordlige del af landsbyen er omfattet af en åbeskyttelseslinje langs Tude Å. Indenfor beskyttelseslinjen vil bebyggelse, terrænregulering og beplantning udenfor eksisterende haver kræve forudgående dispensation fra kommunen.

Afledning af regnvand på den enkelte ejendom

Der må ikke ske udledning af regnvand uden myndigheden har godkendt dette.

Regnvand skal som hovedregel holdes inde på ejendommen.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er betragtet som fuldt udbygget. Kommunens vurdering er dog, at der kan ske huludfyldning ved at opdele matr. nr. 32 i tre selvstændig ejendomme.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Smedevej via Næsbyvej

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet hører til Stillinge Skole der er beliggende 3,5 km fra landsbyen.

Der er en enkelt dagpleje, og et par daginstitutioner der er beliggende omkring Kirke- og Øster Stillinge.

Servitutter

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

Matr.nr. 1a, Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge, beliggende Smedevej 2

Tinglyst: 19. december 1977

Titel: Bygningsstilen for rytterskolen skal bevares. Endvidere skal en mindetavle for Rytterskolen placeres synligt på ejendommens facade.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 6a, Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge, beliggende Næsbyvej 24

Tinglyst: 25. september 1987

Titel: Bevaringsdeklaration

Påtaleberettiget: Slots- og Kulturstyrelsen

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Udover de ovenfor nævnte servitutter er der et væld af servitutter og deklarationer for bl.a. rørledninger, brønde og andre tekniske forhold, der er tinglyst på stort set alle ejendomme inde for lokalplanområdet.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Landskabelige og rekreative forhold

Næsby ved Stranden ligger i det lave kystland mellem Slagelse og Storebæltskysten lige ved Tude Å i et ret sumpet område. Selve landsbyen er dog anlagt på en lille forhøjning i landskabet – i sikkerhed for evt. oversvømmelser.

Fra oldtiden har området været velegnet til beboelse og landbrug. Tude Å var en vigtig hovedfærdselsåre og gav desuden adgang til ferskvand og mulighed for at skaffe foder på engene langs åen, samtidig med, at der var god og tilstrækkelig jord til dyrkning i nærheden. Området er i dag skovfattigt, men i oldtiden var her meget skov, hvor der kunne hentes brændsel og tømmer. Gode jagt- og fiskerimuligheder har der også været.

Ådal - Nordlige del

I beskyttede ådale kan ikke beplantes, opføres bebyggelse, tekniske anlæg og andre former for bygninger og anlæg, med mindre det er erhvervsmæssigt nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Dog kan der gives tilladelse til byggeri eller installationer, der medvirker til at formidle områdets kvaliteter.

Beskyttelse af oplevelsen af den beskyttede ådal vil veje tungere end benyttelseshensyn.

Landbrugsflade – vedligehold - øvrige lokalplanområde

På den beskyttede landbrugsflade kan der som udgangspunkt ikke beplantes. Nødvendige anlæg og bebyggelse skal etableres under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, 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 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

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 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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 et område med drikkevandsinteresser.

Sø og vandløb

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger indenfor Tude Å fredningen.

Fredningsområdet gennemstrømmes Tude å og Vårby å samt Bækkerenden og rummer endvidere det private vandløb Skudeløbet, som før en vandløbsregulering i henhold til landvæsenskommissionskendelse af 16. april 1985 var Tude å's udløb i Storebælt. Til området er knyttet betydelige interesser i landskabelig, kulturhistorisk, geologisk, ornitologisk og botanisk henseende.

Der må ikke bebygges indenfor fredningen.



Luftfoto 2018 viser beskyttelseslinjen på eksisterende sø der er ejet af Slagelse Kommune

Søen beliggende i den sydvestlige del af lokalplanområdet er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen indebærer, at der ikke må foretages tilstandsændringer i søen. Den beskyttede sø, er markeret på bilag 2.

Naturbeskyttelse

Beskyttet sø:

Den ovenfor nævnte sø er § 3 beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Søen må ikke ændre tilstand.

Bilag IV arter:

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Der er ikke registreret forekomst af bilag IV arter indenfor det lokalplanlagte område. Ved besigtigelsen blev der foretaget en vurdering af potentielle leve/rasteområder for bilag IV arter.

Søen kan være levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø, der er forholdsvist almindeligt forekommende på Vestsjælland. Der kunne konstateres 4 træer med hulheder/sprækker i barken. Træerne kan være levested for forskellige arter af flagermus. Træerne fremgår af kortbilag 3 og 4A.

I forbindelse med planer og projekter, må den økologiske funktionalitet for Bilag IV arter ikke ødelægges.

Natura 2000

Der er ca. 7,5 km til nærmeste Natura 2000 område (Habitatområde nr. 100 med navnet: Centrale Storebælt og Vresen). Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelse ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for Natura 2000-området.

På grund af afstand vurderer kommunen, at lokalplanen, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke et natura 2000 område væsentligt.

Kystforhold og klimatilpasning

Landsbyen Næsby ved Stranden ligger indenfor Kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er en zone udlagt i et bånd på 3 km fra kysten og er fastlagt i Planloven – siden 1992. Zonen er udelukkende en planlægningszone, der er udlagt for at sikre, at der ved enhver planlægning inden for denne zone overvejes, at der kun gennemføres nødvendige anlæg og udvidelser. Kystnærhedszonen gælder for alle land- og sommerhusområder. For kystnære byområder gælder der andre regler, som fremgår af planloven.

Landsbyen Næsby ved Stranden er højt beliggende. Indenfor lokalplanområdet har landsbyen laveste kote i kote 6 og højeste i kote 11. Kommunen vurderer ikke, at der skal ske særlige afværgeforanstaltninger i forbindelse med lokalplanlægningen.

STØJFORHOLD

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.

Andre støjende aktiviteter

Støj fra tekniske anlæg skal sikres dæmpet i en grad således de overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret i 2020. Spildevandshåndtering skal ske efter den til enhver tid gældende spildevandsplan

Regnvandshåndtering

Regnvandshåndtering skal ske efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Eventuelle udledningstilladelser meddeles af kommunens myndighed på regn- og spildevand.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet har individuel varmforsyning. I den forbindelse vil der ikke være noget til hinder for, at flere ejendomme etablere fælles forsyning.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

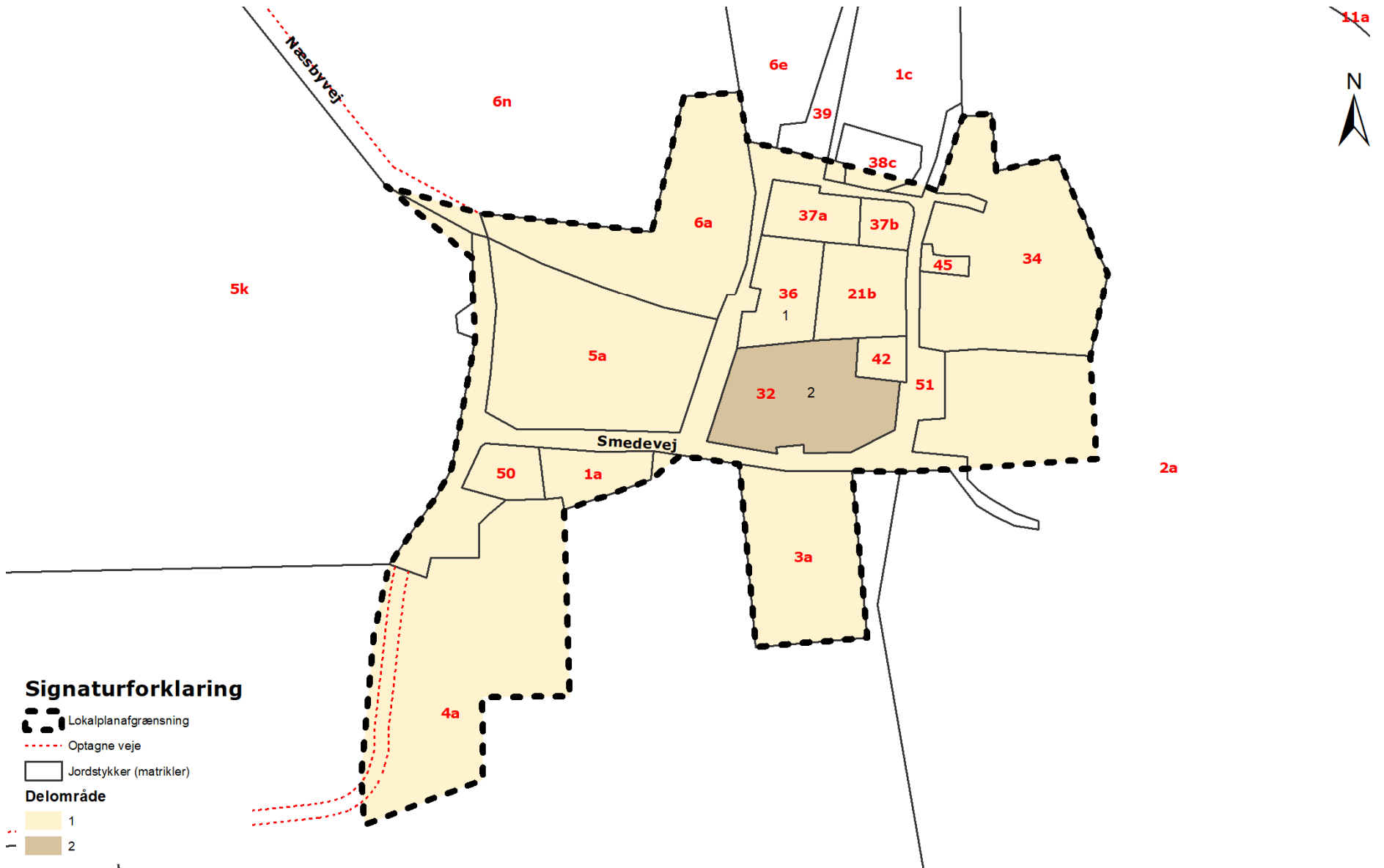
MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

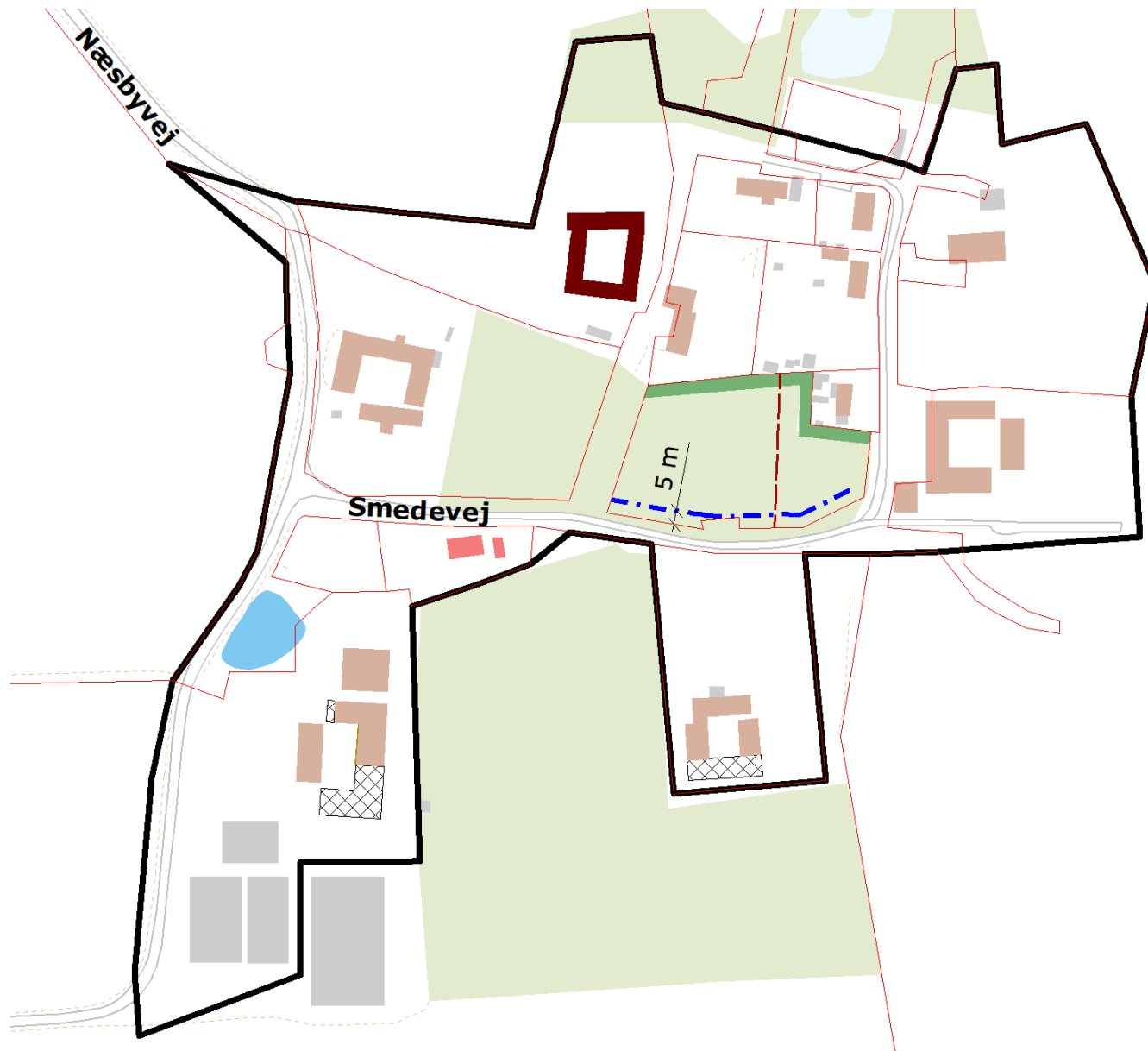
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af to selvstændige boliger på matr. nr. 32, Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge. Regulering af de eksisterende boliger sker bl.a. ved at lokalplanen fastsætter byggefeltet som svarer til placeringen af eksisterende beboelsesbygninger og enkelte drifts- og udhusbygninger. Samtidig sikres større bevaringsværdige træer mod fældning og beskæring. To ejendomme indenfor lokalplanområdet reguleres med høj bevaringsværdi.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Fredet ejendom
-  Bevaringsværdig ejendom
-  Bevaring af byggefelt
-  Byggefelt
-  Eksisterende matriklskel
-  Nye skel
-  Min. 5 m beplantningsbælte
-  Byggelinje 5 m fra vejareal
-  §3 beskyttede sø

BILAG 3: KORT OVER BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

Signaturforklaring

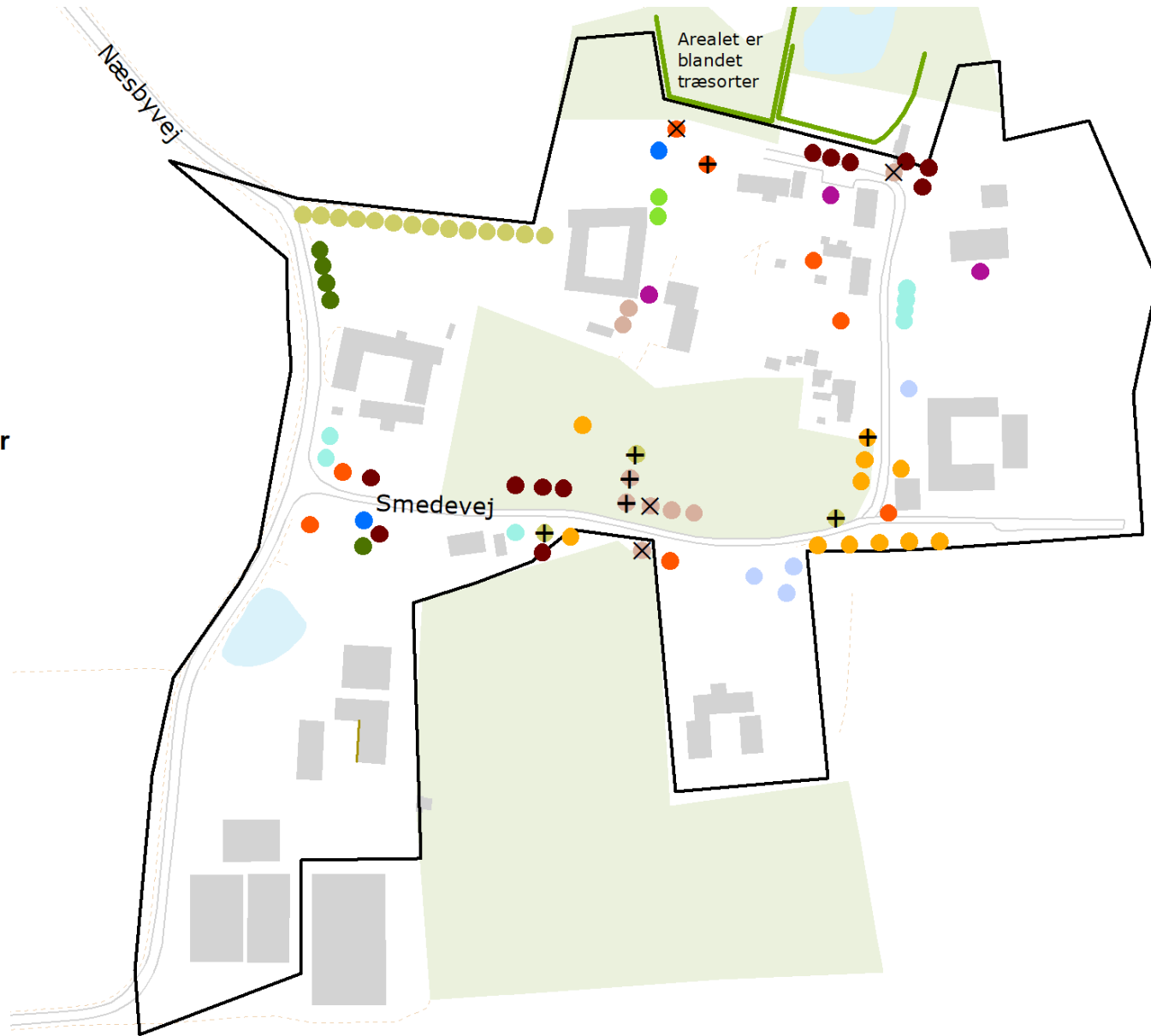
- Lokalplanafrænsning
- Skovpræg

Bevaringsværdige træer

- Poppel
- Pil
- Birk
- Eg
- Valnød
- Bøg
- Kirsebær
- Ask
- Ahorn
- Kastanje
- Æble

Hensyn - træer

- Naturmæssige hensyn
- Bilag IV hensyn



BILAG 4A: BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER, MED BILAG IV HENSYN

Træer med hulheder er omfattet af Artsfredningsbekendtgørelsen, hvor det af § 6 stk. 4 fremgår at "Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i periodens 1. november-31. august.

Hvis træerne påtænkes fældet, skal der forud for fældning foretages en vurdering af en ekspert i flagermus. Hvis en sådan undersøgelse viser, at træet er yngle/rastested for flagermus, skal arten af flagermus bestemmes og der skal laves en vurdering, af træets betydning for flagermusens økologiske funktionalitet.

Det er bygherre/personen der ønsker af fælde træet, der afholder udgifter til en uvildig undersøgelse af tilstedeværelse af flagermus. Derefter skal det vurderes om ønsket om fældning kan gennemføres.

Træ nr. 1: 0643048; 6141603 Pil



Træ nr. 2: 0643053; 6141598 Pil



Træ nr. 3: 0643158; 6141728 pil



Træ nr. 4: 0643060; 6141756 Hestekastanje



BILAG 4B: BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER MED NATURMÆSSIGE HENSYN

Træerne i det følgende er træer der rummer naturmæssige kvaliteter, men som ikke er omfattet af Artsbekendtgørelsen. De følgende træer er jf. lokalplanen bevaringsværdige i forhold til et landskabeligt hensyn og fremgår af lokalplanens kortbilag 3. Derudover rummer træerne dødt ved og er på den baggrund ideelle kilder i forhold til bl.a. biodiversiteten.

Træ nr. 1: 0643016;6141604 (Poppel)



Træ nr. 2 (død poppel): 0643141;6141603



Træ nr. 3: 0643147;6141636 (Ask)



Træ nr. 4: 0643074;6141753 (Hestekastanje)



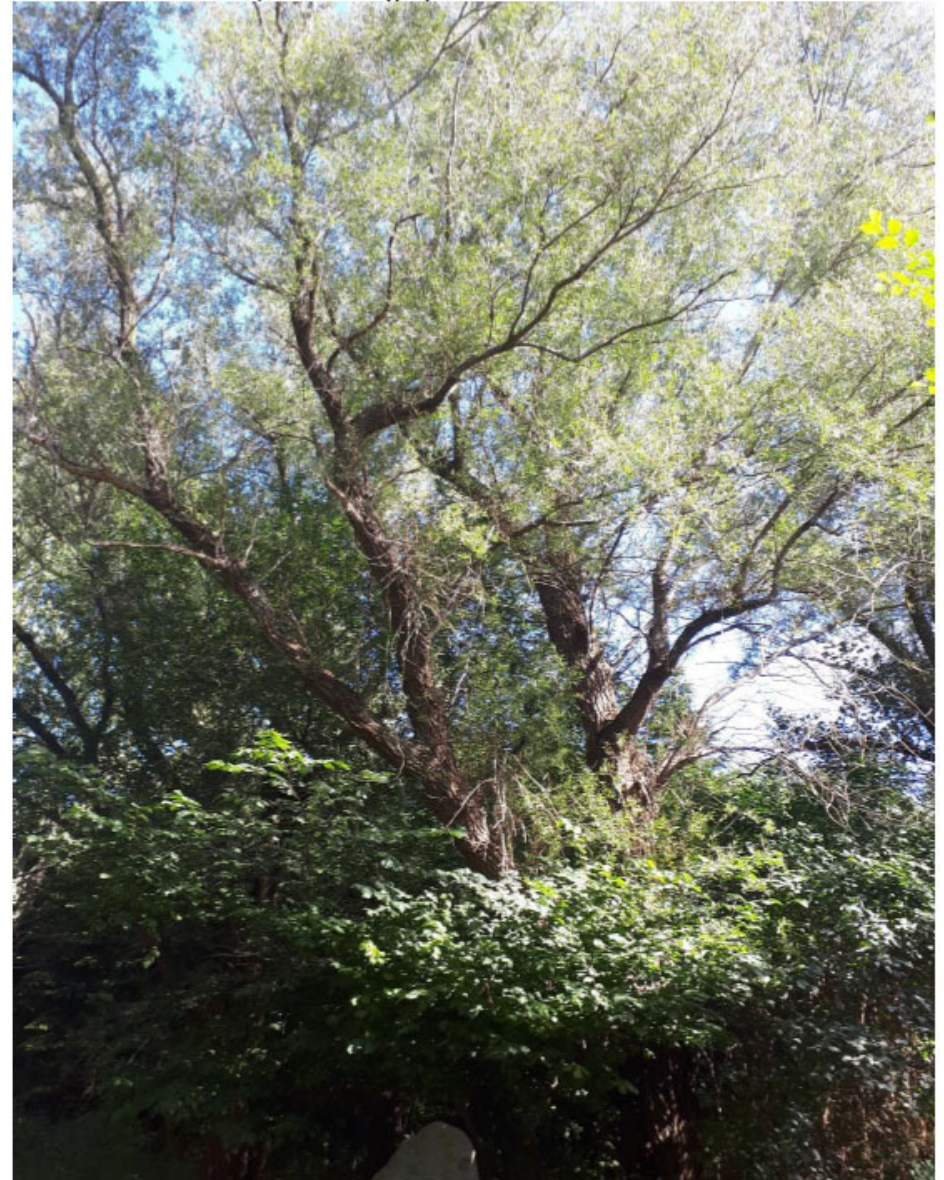
Træ nr. 5: 0643044;6141630 (Poppel)



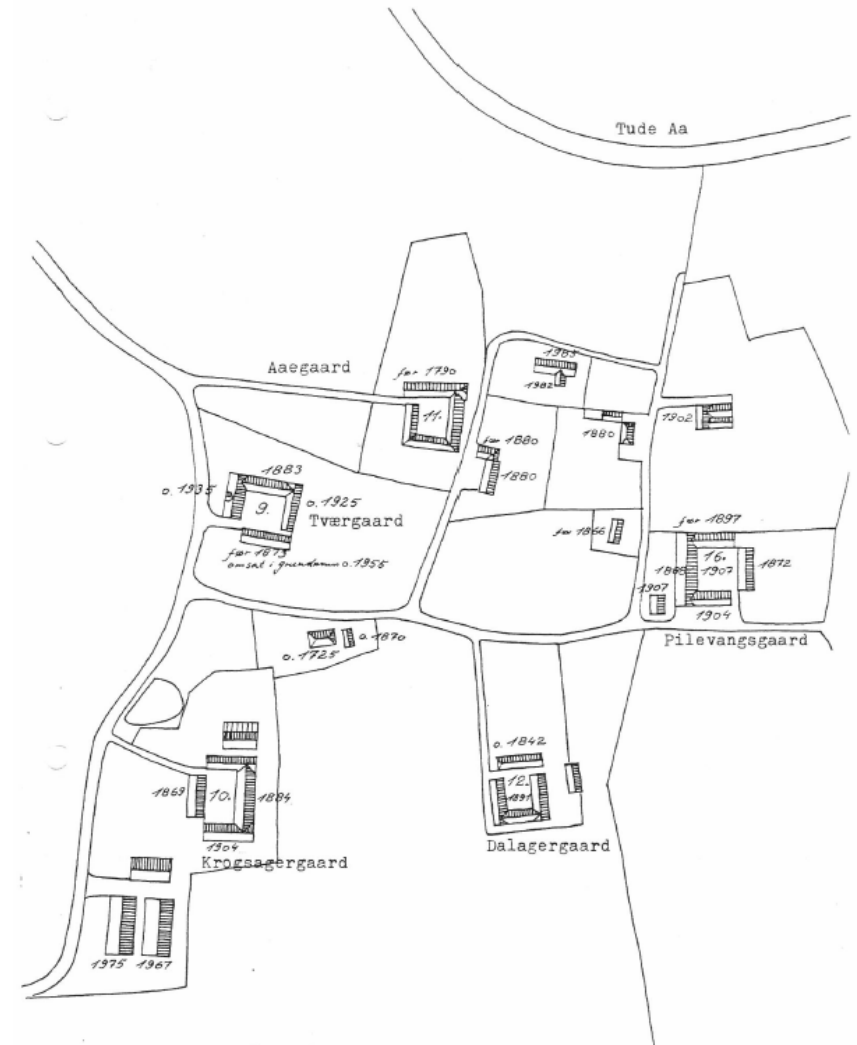
Træ nr. 6: 0643036;6141617 (pil)



Træ nr. 7: 0643037;6141608 (pil)

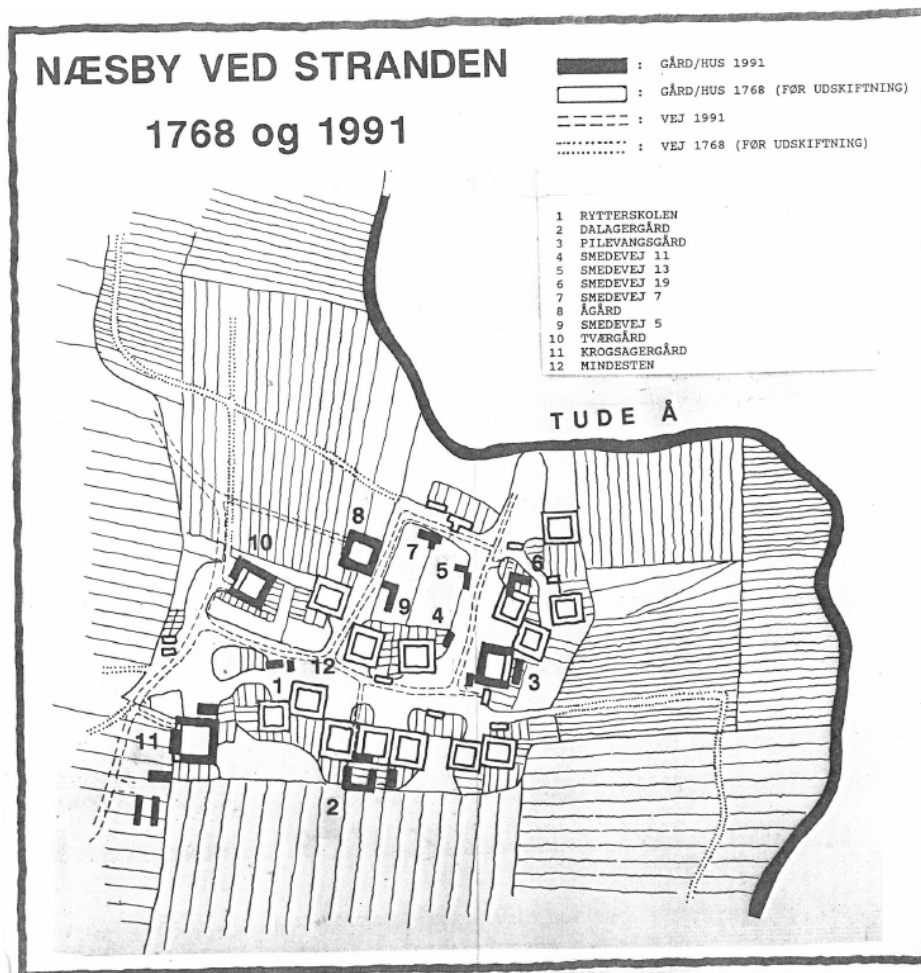


BILAG 5: OPRINDELIG BEBYGGELSESTRUKTUR

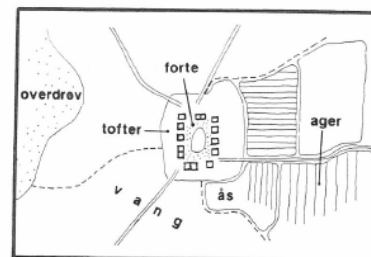


Kortet er udarbejdet af arkitekt m.a.a. Jan Simmelhag

BILAG 6: LANDSBYENS KARAKTERISTIK



LANDBRUGSHISTORIE



PRINCIPPET I JORDFORDELINGEN FOR UDSKIFTNINGEN

Sandsynligvis er Næsby anlagt i forbindelse med den kraftige befolkningstilvækst, ledsaget af kolonisation og opdyrkning af nye områder, som fandt sted i vikingetiden. Samtidig var det på denne tid, at den stationære landsby opstod. Igennem de foregående årtusinder flyttede landsbyerne regelmæssigt med nogle årtiers mellemrum, men fra ca. 1000-tallet blev landsbyen stedfast, og dette var et led i skabelsen af det danske middelaldersamfund.

De grundlæggende træk i landsbyens struktur og i driftsformen ændredes ikke afgørende fra middelaldersamfundets opståen frem til de store landboreformer i sidste halvdel af 1700-tallet. Vangebruget og fællesskabet var de vigtigste elementer i dette system, og en forudsætning for, at jorden kunne udnyttes effektivt.

I Næsby lå før landboreformerne 18 gårde og 28 huse samt rytterskolen. Landsbyen havde en nærmest L-formet plan med gårdene og husene liggende enkeltvis eller i sammenhængende smågrupper omkring den fælles forte. Omkring hver gård eller hus i landsbyen lå et indhegnet areal - en tofte, hvis størrelse var et udtryk for den enkelte gårds andel af brugretten til landsbyens ressourcer. Uden om landsbyen lå dyrkningsjorden opdelt i 3 indhegnede vange i fast årlig rotation med vårsæd, vintersæd og selvsået græs. Vangene var igen opdelt i åse og disse igen i lange, smalle agre. Vange og åse havde navne. Hver gård havde en ager i hver ås, derved blev den gode jord ligeligt fordelt mellem alle gårde. Længst ude lå enge og overdrev, som var fælles, indhegnede græsningsarealer.

Der var ikke tale om dyrkningsfællesskab, men kun om jordfællesskab. Hver enkelt gård dyrkede selvstændigt sine jordstrimler, fordelt over landsbyens vange og åse, men måtte naturligvis følge den alm. rotation og de tidspunkter for udsæd, høst o.s.v., der blev vedtaget på de bystævner, der jævnligt blev afholdt af bylauget på forten. Ejendomsret i nutidig forstand var der heller ikke tale om, men om en fordeling af brugretten til de fælles ressourcer.

Landboreformerne i sidste halvdel af 1700-tallet førte bl.a. til udskiftningen, hvor jorden blev opmålt, og de enkelte gårdes jordlodder udskilt, så samtlige gårde fik et samlet reelt og indhegnet jordstykke ved eller omkring gården. Her opstod det ejendomsbegreb, vi kender i dag. Udskiftningen kunne enten være en stjerneudskiftning med gårdens jord liggende kileformet ud fra den oprindelige landsby, hvorved flest mulig gårde kunne blive liggende i landsbyen, eller en blokudskiftning, der betød, at gården fik sin jord helt udenfor landsbyen. Det sidste krævede, at gården blev nedrevet og genopført på sin nye jord uden for landsbyen.

Udskiftningen i Næsby var afsluttet i 1791 og er gennemført som en blanding af stjerne- og blokudskiftning med hovedvægt på det sidste, idet 13 gårde flyttede ud af byen og kun 5 blev tilbage. Mange gårde fik navn efter den mark, de flyttede ud på, navne der er i brug den dag i dag. En del af de udflyttede gårdes tidligere tofter blev overtaget af de huse, som stadig lå i byen.

I middelalderen ejedes mange gårde og noget jord i Næsby af Antvorskov kloster men overgik efter reformationen i 1536 til kongens som en del af Antvorskov ryttergods. I 1774 blev Næsby sammen med andre nærliggende jorder bortsolgt til den nyoprettede Valbygård. Ingen hænder i Næsby ejede selv jord eller bygninger, men fæstede (lejede) af godssejeren mod betaling dels i form af afgifter, som regel naturalier, dels i form af pligtarbejde på godset (hoveri). Desuden betaltes skatter til kongen og tiende til kirken. Landsbyfællesskabet fungerede dog ret uafhængigt af, hvem der ejede jorden og bygningerne. Valbygård solgte en enkelt gård i Næsby til selveje i 1805, men først efter 1850 kom der for alvor gang i salget af gårde til selveje. Valbygård solgte sin sidste fæstegård så sent som i 1895, og fæstehuse fandtes helt til 1921.

BYGGESKIK

I henseende til den byggeskik, man har anvendt gennem tiden, såvel som til de nuværende bygningers fremtræden er Næsby på mange måder et typisk eksempel på en sjællandsk landsby.

Gårdene og husene som de står i dag er opført over ca. 200 år, og man kan iagttage mange bygningsdele og detaljer, der er tidstypiske for netop den periode, hvor de enkelte bygninger er opført. Landsbyen fremtræder derfor som en blanding af forskellige bygningstyper, men samtidig er det karakteristisk, at de fleste enkeltbygninger ved gradvis ombygning og ved udskiftning af tage, yderværelse og vinduer i større eller mindre grad har mistet deres oprindelige tidstypiske præg.

Den ældre landbebyggelse var i bindingsværk og gårdene var typisk firlængede, mens mindre husmandshuse og landarbejderboliger traditionelt var vinkelanslag eller en enkelt længe med behøvelse i den ene ende og udhus i den anden. På Sjælland var tømeret i bindingsværket relativt spinkelt og det var skik og brug at overkalke det. Stuehuse og avlsbygninger var konstrueret på samme måde og var ofte sammenbyggede.

De ældste eksisterende bygninger - opført fra slutningen af 1700-tallet til ca. 1850 - har beskedne dimensioner og kan bl.a. kendes på at loftsbjælkerne ender er tappet igennem de bærende stolper og kan ses på husenes yderværelse. Tavlene - felterne mellem tømeret - var oprindeligt lærklinede og døre og vinduer måtte derfor støtte sig til tømerkonstruktionen. Gavltrekanterne var rette og beklædt med lodretstillede brædder. Taget var stråtekt og rygningen fastholdt af kraagtræer - korte, parvis sammennaglede tømerstykker.



DALAGERGÅRDS STUEHUS



ÅGÅRD

De yngre bindingsværksbygninger fra omkr. 1850-80 er mere regelmæssigt byggede og har større dimensioner. De er højere, fordi det blev almindeligt at anbringe loftsbjælkerne oven på tagremmen - det lange tømerstykke øverst i yderværelses langsider. Der blev nu brugt mursten i tavlene, der derved fik en jævn overflade og blev så stabile, at vinduer og døre kunne flyttes væk fra stolperne og placeres midt i fagene - mellemrummene mellem to nabostolper. Tidligere havde man lagt korte stykker tømer - sydstykker oven på sydstenene (fundamentstenene), men de blev nu afløst af ét langt tømerstykke nederst i yderværelses langsider - en fodrem.

Valntag, dvs. tag, der ved gavlen afsluttes med skrå tagflade kan være halvvalmede eller halvvalmede alt efter om skråfladen går helt ned til loftsbjælkehøjde eller slutter længere oppe på gavlen. Disse tagtyper fandtes på ældre huse mest i kystområder, men på nyere bindingsværkshuse ses halvvalmet tag ofte, ligesom gavlene hyppigt har bindingsværk op i gavltrekanterne.

De bygninger, der er opført indenfor de sidste 100 år er typisk grundmurede, dvs. med mure udelukkende opført af sten i modsætning til bindingsværk. Mange af disse huse og længer af fin håndværksmæssig kvalitet er opført sidst i 1800-tallet og omkr. århundredeskiftet i forbindelse med det opsving i landbruget, der fandt sted i sidste halvdel af forrige århundrede, og som medførte et behov for udskiftning af forældede stuehuse og avlsbygninger. De udviser hver især mange detaljer, der er typiske for deres opførelsestid. Eksempler herpå er vinduernes udformning og placering, tagets konstruktion og hældning, udformning af særlige gesimser og den farve, der blev benyttet ved kalkning af bygningerne.



1. RYTTERSKOLEN

Den historisk mest interessante bygning i Næsby er rytterskolen.

Den er en af ialt 240 rytterskoler, der blev opført over hele landet i årene 1722-27 på Frederik d. IV's foranledning, som et led i bestræbelserne for at fremme almenundervisningen - en tanke der var stærkt fremme i tiden.

Betegnelsen rytterskole er lidt misvisende og har egentlig en rent administrativ oprindelse: Til rekruttering af hærems rytterafdelinger havde kongen få år tidligere inddelt de kongelige godser i 12 rytterdistrikter, hvorfra mandskabet til 12 ryttereskadroner skulle hentes. Af administrative grunde blev skolerne placeret i disse rytterdistrikter. Oprindelig blev de benævnt "Frederik d. IV's kongelige skoler". De blev dog efterhånden for nemheds skyld kaldt rytterskoler, men de var tænkt som lokale skoler for landsbysamfundets - og rytternes - børn og kan betragtes som en forløber for landsbyskoler og senere folkeskoler.

Alle rytterskolerne er opført efter samme plan, og der var detaljerede retningslinier for, hvordan de skulle bygges. De samme få bygmestre stod for opførelsen af de fleste af skolerne, som i øvrigt blev stillemæssigt retningsgivende for alt skolebyggeri på landet gennem de næste 175 år.

En vigtig detalje var ryttertavlen over indgangsdøren. Disse mindetavler i sandsten skulle sætte kongen et værdigt eftermæle og blev opsat på samtlige rytterskoler, alle med den samme indskrift. Under Frederik d. IV's monogram er der en kort tekst på latin (oversat til dansk: "Denne skole og 240 andre som denne har vi Frederik d. IV i året 1721 ladet opføre i de distrikter, som af os er oprettet til stadig at underholde 12 ryttereskadroner") og derefter et vers på dansk, der er indhugget i gotiske bogstaver, men som med lidt tålmodighed næst kan læses.

En stor del af disse tavler eksisterer stadig, men alle er på et tidspunkt blevet flyttet eller har i det mindste været nedtaget fra deres oprindelige plads over døren. Også i Næsby har rytterskoletavlen - efter skolens nedlæggelse - været nedtaget og har vandret fra skole til skole i sognet. Sidst har den været indmuret i Stillinge Centralskole, men i forbindelse med en restaurering af rytterskolen blev den igen placeret på det originale sted over skolens indgangsdør, og her kan den ny ses, hvis man går rundt om bygningen til den oprindelige facade, som vender væk fra den nuværende vej forbi skolen.

Rytterskolerne var solidt bygget og i dag er knap 140 af de oprindelige 240 bevaret - dog langt fra alle i lige god stand. I Antvorskov rytterdistrikt, som Næsby hørte under, blev der opført 20 skoler. I dag er der 13 tilbage, men mange er bygget så meget om eller er så nedtagne, at de ikke mere kan føres tilbage til deres oprindelige stil. Skolen i Næsby er en af de bedst bevarede og er nu ved en gennemgribende restaurering først i 1980'erne ført tilbage til et udvendigt udseende, der ligger meget tæt på det originale fra 1720'erne.

Rytterskolen i Næsby blev nedlagt som skole i 1856 og har derefter haft en broget tilværelse. Den blev først indrettet med 4 lejligheder i det kun ca. 100 kvadratmeter store hus og anvendt som fattighus. En ny indvendig ombygning i 1930'erne reducerede antallet af lejligheder til 2, og de blev benyttet som husvildeboliger. Denne funktion havde den tidligere skole, indtil den i slutningen af 1970'erne efterhånden var så forfalden, at kommunen, som ejede den, havde planer om at nedrive den. I sidste øjeblik blev den solgt til en privat ejer med den servitut, at den skulle restaureres og bevares i den oprindelige byggestil. Efter gennemført restaurering benyttes rytterskolen nu til privat beboelse.

BYGNINGSBESKRIVELSE

2. DALAGERGÅRD

Gården var oprindeligt et firlænget bindingsværksanlæg med udlængerne liggende nord for stuehuset. De gamle udlænger blev nedrevet i 1891 og nye avlsbygninger opført syd for huset.

Det gamle endnu eksisterende stuehus er fra 1843 og er typisk for byggeskikken i første halvdel af 1800-årene. Det er stråtakt og har halvvalm på vestgavlen, mens østgavlen sidst i 1800-tallet er ændret til spidsgavl. Tømmerværket har oprindeligt været gulkalket ligesom murstenstavlene. Huset blev renoveret i 1982, og de originale vinduer og døre blev da erstattet med de nuværende. Endnu ses - tydeligt på nordfacaden - den for ældre bindingsværkshuse typiske placering af vinduerne støttet til tømmerkonstruktionen.

Østlængen og vestlængen i de nye avlsbygninger er grundmurede, hvormod sydlangen har bindingsværk, der nok er genbrug fra de nedrevne udlænger nord for stuehuset. Disse nye længer er også typiske for deres opførelsestid, bl.a. ved at være gulkalkede og have hvide tandsnitsgesimser under tagskæggene. Den mindre bygning, der ligger øst for gården er bygget lige efter 1900 som et stråtakt, grundmuret udhus.

Dalagergård har en bemærkelsesværdig fortid. Indtil 1980, hvor den daværende ejer, som var født på gården, døde 87 år gammel, og jorden blev lagt til nabogården, blev den drevet med heste. Traktor har derfor aldrig hørt til gården. El var heller ikke indlagt, og en hesteomgang, der endnu ses i et hjørne af den brolagte gårdsplads, leverede drivkraft til maskiner i vestfløjen. På gården findes endnu en del gamle redskaber og maskiner, og der har været tanker fremme om at indrette den til egnsmuseum.

3. PILEVANGSGÅRD

Det ene af de to nuværende landbrug i Næsby.

Stuehuset er opført 1872 i grundmur af gule mursten med anvendelse af røde mursten i en ornamentering, der er typisk for tiden. Det tidligere tag af grå cementsten er nu udskiftet, og gesimsen under tagudhængen er fjernet, med de gamle vinduer findes endnu.

Avlsbygningerne har alle indtil 1950'erne været stråttækkede. Nordlængen er den ældste fra omkr. 1850 og er delvis af bindingsværk. Vestlængen er fra 1868-1907 og sydlangen fra 1904. Ud til Smedevej, mod sydvest, ligger en mindre bygning, som er tidligere svinestald, nu ombygget til maskinhus. Den har før haft almindeligt 45 grader saddeltag, men en forhøjelse af langmurene har ændret taghældningen til ca. 20 grader.

I gammel tid indtog gården i mange år en særstilling i Næsby, idet den som den første gård i byen blev solgt til selveje i 1805.

4. SMEDEVEJ 11

Dette lille hus er et godt eksempel på ældre tiders små landarbejderhuse. Det ligger på den oprindelige forte, hvor det var almindeligt at landarbejdere, husmænd og håndværkere fik anvist plads til deres bygninger. Husets byggesår er ukendt, men det blev allerede i 1866 betegnet som gammelt. Det er bygget i bindingsværk med murstenstavl og har tidligere haft stråtag med halvvalmede gavle. Efter 1950 har gentagne ombygninger og mindre tilbygninger ændret husets oprindelige udseende meget.

5. SMEDEVEJ 13

Ligeledes et eksempel på et tidligere landarbejderhus, beliggende i udkanten af den oprindelige forte. Huset er bygget omkr. 1850 af bindingsværk med murstenstavl og med stråttækt halvvalmstag. I 1960'erne blev det ombygget, og yderdøre og vinduer blev udskiftet og skorstenstoppen ændret. Huset fremstår nu som en blanding af gammelt og nyt.

6. SMEDEVEJ 19

Denne lidt afsides beliggende bygning er opført 1902 og er grundmuret. Den er et tidligere husmandssted, og som det var typisk for disse, er den bygget som et 2-fløjet vinkel anlæg. Mod vest lå stuehuset og mod nord en tilbygget længe, der rummede stald og udhus. Også dette hus er ombygget i 1960'erne og fik da sit nuværende udseende. Det oprindelige tag, såvel som de gamle døre og vinduer er nu udskiftede. I vinklen mellem de to bygningsfløje er der bygget et stort drivhus på 90 kvadratmeter med eksotiske vækster.

7. SMEDEVEJ 7

Den nuværende rødmalede bygning erstatter et henved 200 år gammelt bindingsværkshus, der indtil 1982 lå på dette sted. Dette var en tidligere landarbejderbolig - i de senere år brugt som sommerhus - der som de øvrige gamle huse i landsbyen var stråttækt og havde halvvalm. Det fik i 1982 en tilbygning i form af en lille fløj mod syd, og i årene 1982-85 blev den oprindelige "hovedfløj" efterhånden revet ned og erstattet med den nuværende bygning, så der i dag ikke er noget tilbage af det oprindelige bindingsværkshus.

8. ÅGÅRD

Ågården ophørte som landbrug i 1965, hvor jorden blev lagt til gården "Broholm" nord for Næsby.

Det nordvendte stuehus er opført 1856 som stråttækt bindingsværkshus med murstenstavl og overkalket bygningstømmer. Vestgavlen er dog grundmuret og er fra omkr. 1900. De tre udlænger er i hovedsagen bygget sidst i 1700-tallet i bindingsværk med dels murstens-, dels lertavl, og tækkede med strå.

Mod sine meget gamle avlsbygninger - de ældste i Næsby - er gården enestående, og den blev i 1987 fredet. Hele gårdenlægget bliver nu ved en restaurering ført tilbage til sin oprindelige skikkelse i alle detaljer, og efter at et oprindeligt portparti i vestlængen er blevet genopført og stråtagene fornyede, fremstår det hvidkalkede helt lukkede anlæg omkring den brolagte gårdsplads som et meget fint eksempel på, hvordan gårdene i landsbyen så ud for ca. 200 siden.

9. SMEDEVEJ 5

Tidligere bolig og smedie. Boligdelen er bygget 1907, mens den lidt lavere vinklede udhusfløj nok er fra omkr. 1880. Bygningerne var grundmurede og havde oprindeligt stråtag med en række vingetegl som tagskæg og dannebrogsvinduer. Som sådan var de tidstypiske, men en ombygning i 1950'erne har i nogen grad ændret dette præg. Stråtaget forsvandt, skorstenstoppen blev ommuret og der blev indsat nye yderdøre og vinduer. Det store vindue i sydgvælen stammer også fra denne ombygning. Den nuværende bolig fungerede fra 1911 og en årrække frem som telefoncentral.

Syd for de nuværende bygninger, helt ud til vejen, lå smedeværkstedet, der var grundmuret og var opført med tegltag. Det blev nedrevet i 1950'erne.

10. TVÆRGÅRD

Dette tidligere landbrug, hvis jord i 1968 blev tillagt en naboejendom nord for Næsby, benyttes nu til beboelse og maskinværksted.

Stuehuset er opført før 1875 i bindingsværk og med stråtag, og det stod således indtil ca. 1950. Flere ombygninger har siden ændret det meget, og det fremstår nu med hvidkalkede grundmure, nyt tag og nye vinduer. De grundmurede avlsbygninger er af ret forskellig alder. Nordlængen er fra 1883 og var tidligere stråttækt, men er senere ombygget. Øst- og vestlængerne er betydeligt yngre, hhv. fra ca. 1925 og 1935 og er begge opført med tage af grå cementvingesten. Alle de tidligere avlsbygninger rummer nu værksted, lager og garager m. m.

Tværgård blev drevet som landbrug i mange år, og ved gårdens ophør som sådan rummede den en del spændende gamle redskaber og gammelt inventar, som blev overdraget til Nationalmuseet.

11. KROGSAGERGÅRD

Er det andet og største af de to landbrug, der i dag findes i Næsby. En del af jorden er i 1981 tillagt fra nabogården "Dalagergård".

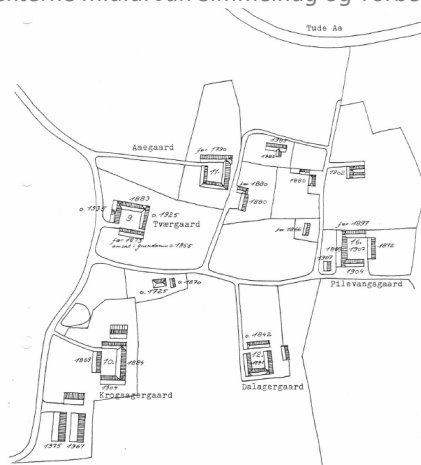
Stuehuset mod vest er opført i 1869 i grundmur med stråtag, men fik i 1913 tegltag. Senere er det ombygget og yderdøre og vinduer udskiftet. Avlsbygningerne er opført ad flere gange. Nordlængen er fra 1871, oprindeligt i bindingsværk, men delvis omsat i grundmur i 1891. Østlængen fra 1884 er tidligere kostald og sydlangen fra 1904 tidligere svinestald. Alle længerne har før haft stråtag.

Ladebygningen nord for gården og den grønne lade syd for er begge af relativt nyere dato. De to store gule tidligere svinestalde, der ligger syd for den grønne lade er bygget i 1970'erne. Udover nordlængen og den grønne lade er alle avlsbygningerne i 1990/91 blevet ombygget til opmagasinering af storballer til halmarvævret i Slagelse.

Krogsagergård udgør alt i alt et ret omfattende gårdsanlæg, fremkommet gennem 120 års virke.

BILAG 7: REGISTRERING AF EKSISTERENDE EJENDOMME

Registreringen af ejendommene er udarbejdet af arkitekterne m.a.a. Jan Simmelhag og Torben Wissing



Vestsjællands Amt udpegede i 1983 blandt adskillige andre steder, Landsbyen Næsby ved Stranden som kulturmiljø, og allerede i Slagelse Kommunes dispositionsplan fra 1986 blev Næsby nævnt som et område, der skulle have bevarende lokalplan.

Gennem årene har der været anslag til udarbejdelse, men pga. flere omstændigheder er lokalplanen aldrig blevet færdigudarbejdet og efterfølgende vedtaget.

Passiviteten har betydet, at det kulturmiljø der blev udpeget i 1983 i 2019 fremstår delvist ændret, - men landsbyens bærende træk findes stadig – de Miljømæssige og de kulturhistoriske værdier.

Lokalplanområdet bygnings omfatter i dag nogle få meget bevaringsværdige huse, mens resten hver for sig ikke synes særligt specielle, men alligevel med deres historiske placering i landsbyen har betydelig kulturmiljø-mæssig betydning.

Hver for sig fortæller de enkelte ejendomme sin særlige del om samfundets udvikling gennem de sidste 200 – 300 år og de eksisterende ejendomme er derfor bevaringsværdige.

Næsbyvej 20 Krogsagergård



Stuehus opført i 1869

Krogsagergård, Næsbyvej 20

Krogsagergård er en tidligere 4-længede (nu 3-længet) gård. Den er den største af de to tilbageværende landbrug. Stuehuset er tidstypisk opført i grundmur i 1869, oprindeligt med stråtag ligesom udlængerne. Disse nedbrændte, og kun 2 blev genopført.

Gennem årene er gårdens driftsmåde ændret fra traditionelt landbrug over dyrebrug og til et stade, hvor alle driftsbygninger undtagen stuehuset, anvendes til lagerformål, bl.a. opbevaring af bigballe til Slagelse Varmeværk.

De 4 længer er gennem årene blevet suppleret med 4 stald- og ladebygninger i takt med gårdens driftsmåder. Bygningerne på gården er derfor delvis bevaringsværdige. Stuehuset er, bortset fra de to vestvendte tagkviste, bevaringsværdigt på grund af sin tidstypiske arkitektur.



Genopført staldlænge anvendes nu til lager

Næsbyvej 22, Tværgaard



Stuehus opført i 1955

Tværagergård, Næsbyvej 22

Tværgaard er en 4-længet gård nedlagt som landbrug i første halvdel af 1900-tallet. Stuehusets ydermure blev omsat i grundmur i 1955, og udlængerne i øst og vest nyopført i 1925 og 1935. Nordlængen af bindingsværk fra 1883, der blæste omkuld i orkanen 1999, men er senere blevet genopført. Vestlængen blev indrettet til smedeværksted, og anvendes nu til VVS virksomhed, mens resten af bygningerne anvendes til lager og garage.

Ejendommen indeholder historie om hvordan et landbrug ophører og ændres til en håndværksvirksomhed og er derfor bevaringsværdig.



Tværgaards eksisterende nord og øst længe



Tværgaard's vestlige længe



Tværgaards nord- og en gavl af vestlænge

Næsbyvej 24, Aagård



Aagårds beboelse- og tidl. driftsbygning er sammenbygget

Smedevej 2, Rytterskolen



Rytterskolen beliggende Smedevej 2, den ældste bygning i landsbyen

Aagård, Næsbyvej 24

Aagård er et typisk eksempel på en 4-længet vestsjællandsk bondegård, bygget af bindingsværk med stråtag. Den er så usædvanligt velbevaret, at gården er blevet bygningsfredet.

Det nordvestvendte stuehus er fra 1856, mens de 3 udlænger er fra sidst i 1700-tallet. Landbruget ophørte i 1965, og det meste af jorden solgt til naboejendommen.

Her er et typisk eksempel på hvordan den samfundsøkonomiske udvikling medfører nedlæggelse af de mindre gårde ved bortsalg af det meste af jorden. De velbevarede bygninger, som både æstetisk og kulturhistorisk danner dette værdifulde anlæg, blev heldigvis reddet fra nedrivning.

Ejendommen er fredet.

Rytterskolen, Smedevej 2

Rytterskolen er opført år 1724 som en af Frederik den 4's i alt 241 såkaldte kongelige skoler. Den var en del af det første delvis landsdækkende skolesystem, og blev et forbillede for skoler i Danmark gennem de næste mange år.

Denne enkle barokbygning er sandsynligvis tegnet af samtidens mest benyttede arkitekt Johan Cornelius Krüeger.

Skolen blev nedlagt i 1856 og ombygget til fattighus. Omkring 1925 fulgte endnu en indvendig ombygning, og i årene 1982-84 blev ejendommen restaureret tilbage til det oprindelige udseende, og indrettet familiebolig. Tagetagen blev da inddraget til boligformål, hvor det medførte opsætning af et antal Veluxvinduer i den syd-vendte tagflade – som ikke pynter, men dog let kan fjernes igen.

Huset er med sin historiske baggrund meget bevaringsværdigt og er den ældste bygning i Næsby.

Smedevej 6, Dalagergaard



Dalagergaard



Dalagergaards stuehus set fra Smedevej

Smedevej 7, Enfamiliehus



Dalagergaard, Smedevej 6

Dalagergaard er en oprindelig 4-længet stråtagt gård med 2 ekstra bygninger. Gården var indrettet til traditionelt landbrugsdrift. Gården havde indtil 1892 kun bindingsværklænger, gulkalkede med stråtag og med et stuehus fra 1843.

I 1892 blev øst- og vestlængerne opført af grundmur med stråtag og sydlængen bygget af formentlig genbrugstømmer fra gårdens nedrevet dele. Det var et meget bevaringsværdigt ja nærmest fredningsværdigt bygningsanlæg – urørt fra 1892, men som et par nye ejere fik ødelagt ved deres forsøg på at skabe et mondænt landsted i begyndelsen af 1990-erne. I 2017 blev Sydlængen desværre fjernet, så orkanen i 1999 fik væltet østlængen, som dog nu er genopført.

Gårdens bygningshistorie vidner om den betydelige økonomiske udvikling gennem de sidste 100 år, og om de skiftende boligidealer.

Ejendommen er derfor bevaringsværdig.

Smedevej 7

Enfamiliehus i form af et længehus

Oprindeligt lå der en omkring 200 år gammel bindingsværksbygning med stråtag, en landarbejderbolig på ca. 60 m².

Ejendommen blev i årene 1982-85 erstattet af det nuværende selvbyggerhus af gasbeton med eternittag og termovinduer. Huset er søgt udformet som et 1970'er parcelhus, placeret lidt afsides i landsbyen. Ejendommen kan med sin grundform hurtigt bringes til at følge de karakteristiske landsbyhuse.

Ejendommen er bevaringsværdig pga. ejendommens lokale sammenhæng.

Smedevej 5, enfamiliehus



Beboelse og tidl. smedeværksted, Smedevej 5



Smedevej 5, beboelsedelen

Smedevej 8, Pilevangsgaard, en landbrugsgård



Pilevangsgaards stuehus placeret mod øst

Smedevej 5

Oprindelig smedevirksomhed med bolig. I dag enfamiliehus i form af et længehus med mindre tilbygning samt sidebygning

Beboelsen er fra 1907, tidstypisk opført i grundmur med stråtag, nu ændret til eternittag. Her var landsbyens smede med værksted indrettet i mindre teglhængt bygning syd for boligdelen.

Smedevirksomheden blev senere flyttet til Næsbyvej 22. Fra 1911 og 10 år frem var der også telefoncentral i huset. Mest synligt var en vældig telefonmast lige foran facaden.

Ejendommen fortæller om lokal erhvervshistorie og byggemåde, ejendommen er bevaringsværdig.

Pilevangsgaard, Smedevej 8

Pilevangsgaard er det andet og mindste landbrug i Næsby. Ejendommen er et tidligt traditionelt drevet landbrug, som nu er blevet en kvægløs deltidsvirksomhed. Det tidstypiske stuehus er fra 1872, mens de 3 udlænger er mest hvidkalket grundmur. Gårdens besætning ophørte omkring ca. 1980. Bygningerne er velbevarede, og stedet fortæller om de skiftende tider for landbrugserhvervet.

Bygningerne samt den nærliggende lade/maskinhus er bevaringsværdig.



Pilevangsgaards gavl på stuehus



Pilevangsgaard vestlænge, tidligere staldbygning



Pilevangsgaard, sydlænge og del af den vestlige længe.

Smedevej 11, enfamiliehus opført som længehus



Beboelsesejendom på Smedevej 11

Smedevej 11

Ejendommen er oprindeligt opført som et lille landarbejderhus i kanten af landsbyforten som typisk træk for landarbejder og håndværker huse.

Huset var af bindingsværk med stråtag og halvvalm, som så mange af landsbyens bygninger. Allerede i 1866 blev huset betegnet som gammelt. Omkring ca. år 2006 blev huset erstattet af det nuværende længehus opført som selvbyggerhus i mursten og med 18 mm tykt bindingsværk og eternittag.

Igennem de sidste år ses, at ejerne er i gang med at tilpasse husets udformning et mere traditionelt landsby hus.

Længehuset i sin grundform og med sin placering er bevaringsværdigt.

Smedevej 13, enfamiliehus der er udformet som længehus



Smedevej 13 beboelseshus

Smedevej 13

Smedevej 13 et tidligere landarbejderhus. Huset er opført år 1880 i bindingsværk med halvvalm. Huset havde oprindeligt stråtag, men har nu eternittag. Huset har desuden hvidkalkede mure med store vinduer. Ejendommen er ombygget i 1960'erne, og forlænget omkring 1985 således, at det nu fremtræder som en blanding af gammelt og nyt, men i sin helhed udgør en harmonisk del af landsbyens bygninger.

Ejendommen er bevaringsværdig.

Smedevej 15, enfamiliehus opført som længehus



Smedevej 15 beboelseshus

Smedevej 19, enfamiliehus opført som husmandssted med 2 længer



Smedevej 19 beboelseshus



Smedevej 19 gavl på beboelseshus samt den tidl. driftsbygning

Smedevej 15

Smedevej 15 er det nyeste hus i Næsby. Det er et længehus af hvidkalkede mursten med rødt tegltag. Huset er tegnet af en lokal Slagelse arkitekt og bortset fra de lidt pyntelige skorstenspiber med tegl, passer ejendommen med sin hovedform og placering meget godt til landsbyen.

Traditionelle landlige, men dog nutidig formsprog. Ejendommen er derfor bevaringsværdig.

Smedevej 19

Smedevej 19 er et tidligere husmandssted med 2 længer – én til bolig og én til det landbrugsmæssige. De 2 længer er byggede i 1902 og ombyggede i 1960'erne, med nye vinduer og døre m.v.

På grund af tidligere beboers manglende evne til at komme ud i den store have, er der bygget 90 m² stort drivhus i vinkel mellem de to længer, og i dette glashus dyrkes en mængde eksotiske vækster. Ejendommen er bevaringsværdig på grund af sin bygningshistorie og om at have været delvis livsgrundlag for en familie, at overgå til blot boligformål.