



# Fuglebjerg - Hashøj

Fællesforvaltningen for teknik og miljø



Boligområde Øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby

Lokalplan nr. 319A

Maj 2023

## Lovgivning

Bestemmelserne om lokalplanlægning findes i lov om planlægning. Lokalplanen er den mest detaljerede af de tre fysiske planer.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de faste ejendomme, der ligger i lokalplanområdet. Lokalplanen består af bindende retningslinier i form af tekst og kortbilag, et formål og oplysninger om lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanen skal indeholde en redegørelse om planens forhold til anden planlægning og til lovgivningen. Det skal også fremgå af redegørelsen, om andre myndigheder skal give tilladelser eller dispensationer før planen kan gennemføres.

Ejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte med at bruge ejendommene som de hele tiden har gjort. Det er først når der bygges nyt, bygges om eller til at lokalplanens bestemmelser træder i kraft.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af:	Fællesforvaltningen Teknik og Miljø. sags. nr. 341914.
Tegninger og illustrationer:	Fællesforvaltningen Teknik og Miljø
Sats:	Fællesforvaltningen Teknik og Miljø
Kopiering:	Fællesforvaltningen Teknik og Miljø
Kortbilag:	Der er anvendt udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort. Kommunen har tilladelse: © Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.086.311.

<i>Indholdsfortegnelse</i>	
<b>Lokalplanændring</b> .....	<b>5</b>
<b>Formål og omfang</b> .....	<b>5</b>
<b>Offentlig høring</b> .....	<b>5</b>
<i>Lokalplanens bestemmelser</i> .....	<b>6</b>
<i>Lokalplanens formål</i> .....	<b>6</b>
<i>Område og zonestatus</i> .....	<b>6</b>
<i>Områdets anvendelse</i> .....	<b>7</b>
Udstykninger.....	<b>7</b>
Vej- og stiforhold.....	<b>8</b>
Ledningsanlæg og belysning.....	<b>8</b>
Bebyggelse.....	<b>9</b>
Haver og ubebyggede arealer.....	<b>10</b>
<i>Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse</i> .....	<b>11</b>
<i>Grundejerforening</i> .....	<b>11</b>
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i> .....	<b>11</b>
<i>Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter</i> .....	<b>12</b>
<i>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger</i> .....	<b>12</b>
<i>Vedtagelsespåtegning</i> .....	<b>14</b>
<b>Vedtagelsespåtegning - Lokalplan nr. 319A</b> .....	<b>14</b>
<b>Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen</b> .....	<b>15</b>
<b>Forhold til øvrig planlægning</b> .....	<b>16</b>
Regionplanen 2001 – 2012/Forslag til Regionplan 2005 - 2016.....	16
Kommuneplan 2005-2016.....	19
Landbrugspligt.....	20
Vandforsyning.....	20
Varmeplanlægning.....	20
Spildevandsplanen.....	20
Trafik.....	21
Vindmølleområde.....	21
<b>Ejendomme der er omfattet af lokalplanen</b> .....	<b>22</b>
<b>Servitutter</b> .....	<b>22</b>
<b>Beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier</b> .....	<b>25</b>
<b>Beskyttede sten- og jorddiger</b> .....	<b>25</b>
<b>Kirkeomgivelser</b> .....	<b>25</b>
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>27</b>
<b>Miljøvurdering af planer</b> .....	<b>27</b>
Screening af lokalplanforslag nr. 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i	
Slots Bjergby.....	27
Vurdering af miljømæssige konsekvenser.....	27
<b>Miljøvurdering</b> .....	<b>28</b>
Forhold til anden planlægning.....	28
Alternative løsninger.....	29
Relevante miljøeffekter.....	29
Overvågning.....	30
Sammenfattende vurdering.....	31
<b>Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder</b> .....	<b>32</b>
Tilladelse fra jordbrugskommissionen.....	32
Dispensationer i forhold til Naturbeskyttelsesloven.....	32
Dispensationer i forhold til Museumsloven.....	32
Udtalelse fra Sydvestsjælland Museum.....	32
Tilladelse fra Vestsjællands Amt mht. vindmølleområde.....	32
Tilladelse fra vejmyndigheden.....	32
Miljøgodkendelse.....	32
<b>Planlægningsprocessen</b> .....	<b>32</b>
<i>Kortbilag 1 – Lokalplanområde</i> .....	<b>34</b>
<i>Kortbilag 2 – Delområder</i> .....	<b>35</b>
<i>Kortbilag 3 – Fælles friareal, sti og vej</i> .....	<b>36</b>
<i>Kortbilag 4 – Illustrationsplan</i> .....	<b>37</b>
<i>Kortbilag 5 – Del af stamvej udlagt som kommunevej</i> .....	<b>38</b>

<i>Kortbilag 6 – Illustrationsplan for et afgrænset område til tæt-lav bebyggelse.....</i>	<i>39</i>
<i>Bilag 1 – Billedbilag.....</i>	<i>40</i>
<i>Bilag A – Naturligt forekommende beplantning i det åbne land i Vestsjællands Amt..</i>	<i>41</i>

# Lokalplanændring

## Formål og omfang

Lokalplan nr. 319A er en ændring af Lokalplan nr. 319. Formålet med ændringen af lokalplanen er at ophæve bestemmelser, der giver mulighed for at drive erhvervstyper, som ikke er hjemmehørende i et boligområde bestående af parcel- og dobbelthuse.

§ 4, stk. 2 er med ændringen af lokalplanen blevet fjernet. Denne bestemmelse indgår ikke i Lokalplan nr. 319A. Nedenfor er den fjernede bestemmelse gengivet, som den stod i Lokalplan nr. 319.

*§ 4, stk. 2. Ved etablering af åben-lav parcelhusbebyggelse kan der, i forbindelse med den enkelte bolig, tillades, at der drives liberalt erhverv og andre erhvervstyper under forudsætning af:*

- at virksomheden drives af den der bor i ejendommen*
- at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres*
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skiltning eller lignende*
- at virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet (fx røg, støj, lugt)*
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.*

Tilføjelser og ændringer i lokalplanen er markeret med gul.

## Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. februar 2023 til den 3. marts 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 7 hørings svar. Hørings svarene har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

# Lokalplanens bestemmelser

## Lokalplanens formål

§ 1. Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge rammer for områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge principper for placering og udformning af veje, stier og beplantning
- at fastlægge placering af fællesarealer
- at tillade nedrivning af eksisterende bebyggelse
- at sikre boligområdet mod miljømæssige genevirkninger

## Område og zonestatus

§ 2. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 1b, 1d og 1m Slots Bjergby by, Slots Bjergby samt alle parceller, der efter den 1. maj 2006 udstykkes fra lokalplanområdet.

§ 3. Lokalplanområdet ligger i landzone på et areal der er reserveret til nyt byområde/byudvikling (se figur 1). Med nærværende lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.



Figur 1. Til venstre: Areal udlagt til byområde/byudvikling i Slots Bjergby. Til højre: Lokalplanområdets placering i Slots Bjergby.



## Områdets anvendelse

§ 4. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelsen må bestå af åben-lav parcelhusbebyggelse samt tæt-lav bebyggelse som f.eks. rækkehusbebyggelse, dobbelthusbebyggelse, Der må kun opføres eller indrettes 1 bolig på hver ejendom.

Stk. 2. **Ophævet.**

Stk. 3. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomheder.

Stk. 4. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan, som skal godkendes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Stk. 5. Der skal etableres et fælles friareal der udgør mindst 10% af det samlede areal indenfor lokalplanområdet.

Stk. 6. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby kan nedrives i forbindelse med etablering af nyt boligområde.

Stk. 7. Ved byggeri der involverer jordarbejde på landjorden, skal der anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, i dette tilfælde Sydvestsjællands Museum, jf. § 25 i museumsloven. Før der kan gives byggetilladelse, skal der foreligge enten:

- en arkæologisk vurdering af området der tilkendegiver, at det ikke er nødvendigt at foretage yderligere arkæologiske udgravninger  
*eller*
- en skriftlig udtalelse i forbindelse med en arkæologisk forundersøgelse der tilkendegiver, at der ikke er fundet noget af arkæologisk interesse  
*eller*
- en udgravningsrapport der tilkendegiver, at de arkæologiske udgravninger er færdiggjort og at området nu må bebygges.

Stk. 8. Langs lokalplanområdets østlige grænse ligger et, i henhold til museumslovens § 29 a-d, beskyttet sten- og jorddige. Der må ikke foretages ændringer i det beskyttede sten- og jorddige uden tilladelse fra Vestsjællands Amt (Kommunen pr. 1. januar 2007).

## Udstykninger

§ 5. Lokalplanområdet udgør ca. 110000 m<sup>2</sup> og er delt op i delområde A, B, C og D jfr. kortbilag 2. Der kan udstykkes grunde efter følgende regler:

- **Delområde A:**  
Der kan udstykkes en parcel på 4123 m<sup>2</sup> som vist på kortbilag 2 og illustrationsplanen på kortbilag 4. Skal denne parcel senere udstykkes, skal det ske efter bestemmelserne for udstykning af delområde B og C.
- **Delområde B og C:**

Der kan udstykkes parcelhusgrunde på mellem 700- og 1399 m<sup>2</sup>. Alternativt kan der udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse på minimum 500 m<sup>2</sup>.

- **Delområde D:**  
kan ikke udstykkes.

§ 5. Stk. 2. Indenfor det på kortbilag 6 viste område, må der, efter en samlet plan, udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse på minimum 500 m<sup>2</sup>.

### Vej- og stiforhold

§ 6. Vejadgangen til lokalplanområdet sker via 1 ny stamvej med 1 overkørsel til kommunevejen Skælskør Landevej. Placering af overkørslen til lokalplanområdet skal følge principperne på kortbilag 3 og 4. Areal til stamvej og boligveje, herunder vendeplads eller evt. rundkørsel, inden for lokalplanområdet kan udlægges efter en af forvaltningen godkendt plan.

Stk. 2. Stamveje og boligveje skal etableres som § 40 veje uden fortove og niveauforskelle i vejprofilen og efter følgende bestemmelser:

- Stamveje har status af privat fællesvej. Dog har den del af stamvejen, der på kortbilag 5 er markeret med sort status af kommunevej. Stamveje udlægges i en bredde af 8,5 meter. Der kan etableres parkeringslommer og indsnævring af kørebanen på udvalgte steder.
- Boligveje har status af privat fællesvej og udlægges i en bredde af minimum 8 meter. Der kan etableres parkeringslommer, vendeplads og indsnævring af kørebanen på udvalgte steder.

Stk. 3. De nye parceller/boliger indenfor lokalplanområdet får vejadgang via en ny overkørsel pr. parcel/bolig til boligvej. Er det ikke muligt at etablere overkørsel til boligvej kan der etableres overkørsel til stamvej.

Stk. 4. Stier skal etableres i friarealerne.

Stk. 5. Langs det beskyttede jorddige i lokalplanområdets østlige grænse skal der etableres en sti i nord-syd gående retning (kortbilag 3). Arealudlæg til denne sti må ikke indgå i de 10% af det samlede lokalplanområde der skal udlægges til friareal.

Stk. 6. Til områdets stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk. 7. Ved etablering af parcelhusbebyggelse skal der anlægges 1 parkeringsplads på hver parcel. Herudover skal placering af yderligere 1 parkeringsplads fremgå af situationsplanen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Stk. 8. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

### Ledningsanlæg og belysning

§ 7. Offentlige forsyningsledninger som el, gas, vand, antenne m.m. må alene udføres som jordkabler i vejareal.

Stk. 2. Belysning af veje og stier skal udføres som parkbelysning.



## Bebyggelse

§ 8. Bebyggelsesprocenten for åben-lav og tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 25 for den enkelte parcelhusgrund. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan, som skal godkendes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse

Stk. 2. Gulvkoten må ikke overstige et gennemsnit af niveauplanernes kotepunkter med et tillæg på maksimalt 20 cm. Ved normale niveauforhold fastsættes en niveauplan. Ved unormale niveauforhold (grund med store niveauidsving) kan der fastsættes flere niveauplaner. Gulvkoten fastsættes ud fra en niveauplan, der indeholder et antal kotepunkter inden for eller i relation til bygningsfeltet. Niveauplanen fastlægges ud fra en opmålt nivellementsplan, der viser koterne for det naturlige terræn. Gulvkoter måles lodret fra grundens naturlige terræn. Niveauplanen skal fastsættes af forvaltningen forud for ansøgning om byggetilladelse.

Stk. 3. Boligbebyggelsens etageareal må ikke være under 110 m<sup>2</sup>. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger hører ikke med til boligbebyggelsens areal.

Stk. 4. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 meter. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse efter en samlet plan indenfor det på kortbilag 6 viste område, må garager, udhuse og lignende mindre bygninger ikke placeres nærmere skel mod boligvej end 4 meter.

Stk. 5. Indenfor lokalplanområdet skal bebyggelse opføres efter følgende bestemmelser mht. antal etager og bygningshøjde:

- På parceller indenfor delområde A og C (kortbilag 2) må bebyggelse opføres i en etage med udnyttet tagetage. Bygninger må ikke være højere end 8,5 meter over naturligt terræn og trempelhøjden må ikke overstige 1 meter. Facadehøjden over soklen må ikke være under 2,2 meter.
- På parceller indenfor delområde B (kortbilag 2) må bebyggelse opføres i en etage og ikke højere end 5,5 meter over naturligt terræn. Facadehøjden over soklen må ikke være under 2,2 meter.
- Indenfor kirkeomgivelsesområdet for Slots Bjergby Kirke må bebyggelse opføres i en etage med udnyttet tagetage. Bygninger må ikke være højere end 7,5 meter og trempelhøjden må ikke overstige 0,9 meter. Facadehøjden over soklen må ikke være under 2,2 meter. Virkningen for indkigget til Slots Bjergby Kirke skal beskrives ved enhver ansøgning om byggeri

Stk. 6. Tage udformes med en hældning på mellem 20° og 45° målt fra det vandrette plan.

Stk. 7. Garager, carporte, udhuse og udestuer kan udføres med en fladere taghældning.

Stk. 8. Tage skal udføres med tegltagsten, alternativt med betontagsten i farverne rød, brun, sort eller grå. Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes. Tagflader på væksthuse, overdækkede terrasser, udestuer, udhuse og lignende kan udføres med andet tagmateriale.

Stk. 9. Der kan opsættes solfangere/solpaneler i en del af tagfladerne – dog max. 10% af boligens bebyggede areal. Ved opsættelse af flere solfangere/solpaneler skal disse placeres på samme tagflade og udgøre en sammenhængende enhed.

§ 9. Bebyggelse skal opføres:

- med murede facader i teglsten evt. vandskuret eller pudset  
*eller*
- som træhuse efter dansk byggeskik. Træhuse må ikke have karakter af sommerhusbebyggelse.

Stk. 2. Farverne på bebyggelse skal være rød, hvid, gul, grå eller farver dannet af disse. Ved opførelse af dobbelthuse eller rækkehuse skal farverne på den enkelte bygning - dvs. samtlige boliger i en bygning – være ens.

Stk. 3. Der skal etableres tilslutningsmulighed til fællesantenneanlæg for samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet. Såfremt TV-signal ønskes modtaget via parabol eller antenne, skal paraboler/antenner placeres så de ikke er synlige fra offentlig vej eller generende for naboer.

Stk. 4. Udover den for et boligområde nødvendige orienteringsskiltning, må der ikke finde nogen form for reklamering eller lignende skiltning sted.

### **Haver og ubebyggede arealer**

§ 10. Mindst 10 % lokalplanområdets areal udlægges som fælles friarealer. Stiarealet i nord-syd gående retning langs det beskyttede jorddige må ikke regnes med som en del af det fælles friareal. Placering af de fælles friarealer skal følge principperne på kortbilag 3 og 4.

Stk. 2. Udsigten til det åbne land fra lokalplanområdet skal sikres ved en sikring af udsigt fra fælles friarealer og stier.

Stk. 3. Beplantning samt levende- og faste hegn skal etableres efter følgende bestemmelser:

- Beplantningen på de fælles færdsels- og friarealer skal ske med lavtvoksende egnstypiske arter (se bilag A). Hegn og hæk ud mod åbne arealer og ud til det åbne land må ikke være højere end 1 meter. Der må ikke etableres faste hegn på de fælles færdsels- og friarealer.
- Beplantning samt hegning af private grunde mod fælles friarealer, herunder veje og stier, skal fremstå som levende hegn med fællespræg af egnstypiske arter (se bilag A). Levende hegn mod fælles friarealer må ikke være højere end 1 meter. Der kan etableres faste hegn indvendigt på levende hegn. Faste hegn må ikke være højere end 1 meter.
- Hegn mod naboskel må kun etableres som levende hegn. Der kan etableres faste hegn indvendigt på levende hegn. Faste hegn må ikke være højere end 1 meter.
- I forbindelse med terrasseareal kan faste hegn, der er forbundet med bebyggelsen, etableres med en højde på 1,5 meter.

- Eksisterende levende hegn og træer ved lokalplanområdets østlige grænse mod det åbne land skal bevares.

Stk. 4. Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel eller parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Stk. 5. Ubebyggede grundarealer skal holdes ryddelige og fri for ukrudt på en sådan måde, at naboparcellerne ikke generes. Der må ikke på parcellerne findes plantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

Stk. 6. Der må ikke inden for lokalplanområdet opstilles eller parkeres:

- uindregistrerede køretøjer – som fx biler, motorcykler, lastbiler, busser, trailere, campingvogne, pølsevogne.
- både over 9 fod
- indregistrerede køretøjer over 3500 kg

Indregistrerede trailere og campingvogne kan placeres på egen grund, såfremt de ikke er generende for naboer og offentlig vej og ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 meter.

### **Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse**

§ 11. Følgende servitutter/deklarationer på matr.nr. 1b, 1d og 1m Slots Bjergby by, Slots Bjergby skal aflyses: Servitutter/deklarationer der skal aflyses, fremgår af lokalplanens bestemmelser i § 17. Stk. 2.

§ 12. Landbrugspligten skal ophæves for matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby, som er omfattet af denne lokalplan.

§ 13. Før bebyggelsen helt eller delvist tages i brug, skal nødvendige veje, stier og fællesarealer være etableret.

§ 14. Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

### **Grundejerforening**

§ 15. Grundejerne forpligter sig til at indgå i en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger inden for lokalplan 319. Grundejerforeningen kan oprettes som en fælles grundejerforening med ejere af boliger inden for lokalplan 303, 305, 311, 314, 316 og 317.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af de fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal senest oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af Hashøj Kommunalbestyrelse.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

§ 16. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning §

18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Stk. 2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af den bebyggelse mv. der er indeholdt i planen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod lokalplanens principper.

Stk. 4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun ske ved, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Stk. 5. Lokalplanen indeholder i § 3 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Når en ejendom (eller en del af denne) inddrages i byzone, skal der betales frigørelsesafgift af den værdistigning, der normalt bliver på ejendommen. Retsvirkningerne ved overførelse af areal til byzone fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

### **Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter**

§ 17. Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Stk. 2. Følgende tinglyste servitutter på matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby er i strid med lokalplanen og ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.:

**03.08.1963 Dok. Om adgangsbegrænsning m.v.**

Adgangsbegrænsningen gælder adgangen til Landevej 502 Slagelse – Skælskør. Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklaration for matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby.

**05.10.1973 Dok. Om byggelinier m.v.**

Byggelinie beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidte på Landevej 502 Slagelse – Skælskør (+ evt. højdetillæg på 2 x højdeforskel + 1 m). Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklaration for matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby.

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

§ 18. Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette fremgår af lov om planlægning § 17.

Stk. 2. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Stk. 3. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 1. maj 2006, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog ikke længere end til den 1. maj 2007.

Stk. 4. I overensstemmelse med lov om planlægning § 24, stk. 3 skal Kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mv. mod lokalplanforslaget. Perioden er fastsat fra den 17.06.2006 til den 14.08.2006. Som offentliggjort i Søndagsavisen den 17.06.2006 skal indsigelser eller bemærkninger altså sendes til Fællesforvaltningen Teknik og Miljø senest den 14.08.2006.

### Vedtagelsespåtegning

§ 19. Forslaget er vedtaget af Borgmester Troels Christensen på vegne af Hashøj Kommunalbestyrelse den 13.06.2006.

Troels Christensen  
Borgmester

/

Jan Østerskov  
Kommunaldirektør

§ 20. I henhold til § 27 i lov om planlægning har Hashøj Kommune vedtaget lokalplanen.

Stk. 2. Der er foretaget nogle mindre ændringer i overensstemmelse med nogle af de forslag og bemærkninger, som kom fra borgerne og andre offentlige myndigheder. Bekendtgørelse om den endelige vedtagelse har været annonceret i Søndagsavisen den 07.10.2006.

Stk. 3. Lokalplanen vil være offentligt fremlagt på Rådhuset og på kommunens biblioteker.

25.09.2006.

Troels Christensen  
Borgmester

/

Jan Østerskov  
Kommunaldirektør

### **Vedtagelsespåtegning - Lokalplan nr. 319A**

Lokalplan nr. 319A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. januar 2023.

Lokalplan nr. 319A er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.



# Redegørelse i tilknytning til lokalplanen

## Afsnit 1

### Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen

Ejeren af ejendommen matr.nr. 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby har fremsat ønske om at udstykke ejendommen til boligformål, enten som parcelhusbebyggelse eller tæt-lav bebyggelse som rækkehuse eller dobbelthuse.

Med nærværende lokalplan 319, gives der mulighed for etablering af et boligområde på en del af arealet øst for ”indre” Skælskør Landevej som i Kommuneplan 2005-2016 er udlagt som byudviklingsområde.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben lav bebyggelse i form af parcelhuse. Alternativt kan der opføres rækkehuse eller dobbelthuse som ejerboliger. Denne lokalplan skal således være med til at skabe et velfungerende boligområde med attraktive botilbud for mange målgrupper.

Området ligger syd for den gamle landsby i Slots Bjergby i et forholdsvis kuperet terræn. Fra lokalplanområdet er der gode udsigtsforhold mod øst samt, i den sydlige ende, mod vest.



## Afsnit 2

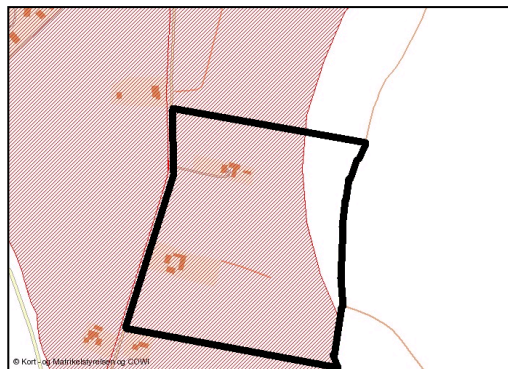
### Forhold til øvrig planlægning

#### Regionplanen 2001 – 2012/Forslag til Regionplan 2005 - 2016

##### Kommuneplanlagt byzone

Slots Bjergby ligger ifølge regionplanen i kommuneplanlagt byområde.

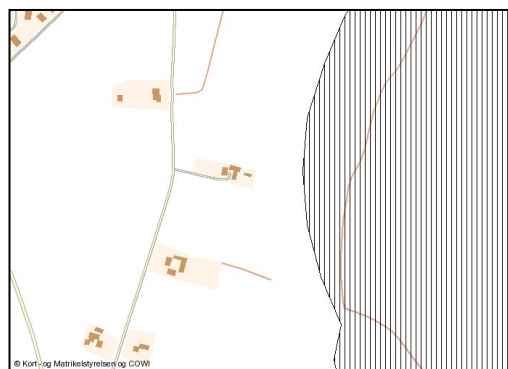
Byområde er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrecreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byområder. Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone.



Figur 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

##### Landskabsområde

Lokalplanområdet grænser op til et område udpeget som landskabsområde disse områder indeholder værdifulde naturområder, bevaringsværdige landskaber og kulturhistoriske værdier. landskabsområder er forbeholdt jordbrugserhvervet.

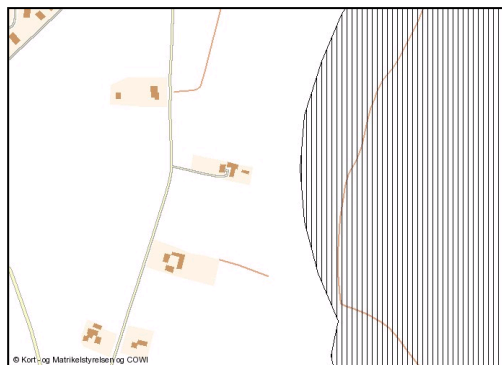


Figur 3. Landskabsområde grænsende op til lokalplanområdet.

Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, bør undgås. Nødvendige anlæg og bebyggelser skal, i den udstrækning det er muligt, indpasses under hensyn til landskabelige forhold og lokal byggeskik, således at der opnås en god helhedsvirkning. Der skal samtidig lægges vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative og landbrugsmæssige værdier respekteres.

### **Særligt værdifuldt landbrugsområde**

Lokalplanområdet grænser op til et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Særligt værdifulde landbrugsområder er områder, der fortrinsvis skal anvendes til jordbrugsdrift, da disse områder har en høj dyrkningsværdi.

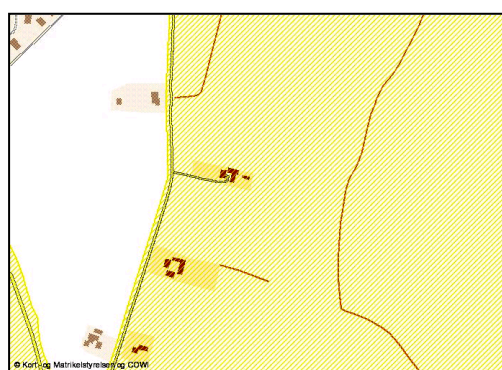


Figur 4. Særligt værdifuldt landbrugsområde grænsende op til lokalplanområdet.

### **Skovrejsning**

Lokalplanområdet ligger i et område hvor skovrejsning er uønsket (det mørke område på figur 5).

Områder, hvor skovrejsning er uønsket, (minusområder) er udpeget på baggrund af naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser. Beskyttede naturtyper og fortidsminder samt arealer omfattet af beskyttelseslinjer er desuden sikret mod tilplantning gennem naturbeskyttelseslovens generelle bestemmelser.



Figur 5. Område hvor skovrejsning er uønsket.

Fredede områder, og områder hvor fredning er under forberedelse, indgår i minusområderne. For fredningsplanens højest prioriterede landskaber (landskabsbilleder) er der foretaget en nærmere registrering af karakteristiske landskaber, skovlommer, skovbryn, stengærder m.m. Disse områder skal bevares på bekostning af både skovbrugets og landbrugets interesser i tilplantning.

Områder, der er udpeget som regionalt graveområde, er også udpeget som minusområder, men kan ved ophævelse af området som regionalt graveområde udlægges som skovrejsningsområde eller område, hvor skovrejsning er mulig.

### **Særlige drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i et område udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. I områder med særlige drikkevandsinteresser kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at hvor der er tvivl om, hvorvidt en aktivitet vil true grundvandet, kommer tvivlen grundvandet til gode.



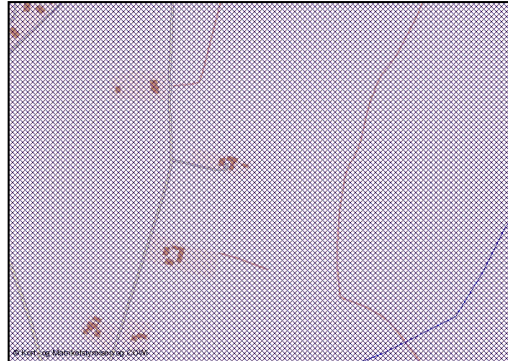
Figur 6. Område med særlig drikkevandsinteresse.



Grundvandsbeskyttelsen gælder både nuværende og mulige fremtidige vandindvindinger. Aktiviteter hvor der, enten ved direkte udledning eller ved håndtering af stoffer, er en risiko for grundvandskvaliteten, betegnes som grundvandstruende.

### **Råstofinteresseområde**

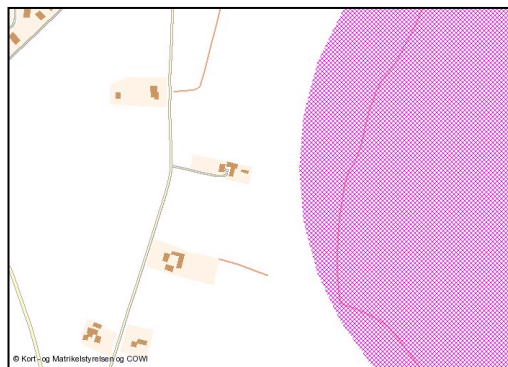
Lokalplanområdet ligger i et område der er udpeget som råstofinteresseområde for sand, grus, sten og ler. Området må ikke gennem anden planlægning båndlægges til andre formål, der på længere sigt forhindre råstofudnyttelse, medmindre det gennem undersøgelser og afvejninger er godtgjort, at der ikke forefindes råstoffer af så stor interesse, at det skal udnyttes først.



Figur 7. Område udpeget som råstofinteresseområde.

### **Vindmølleområde**

Lokalplanområdet grænser op til- og ligger delvist indenfor et område der er udlagt som vindmølleområde for op til 3 vindmøller med en totalhøjde over 25 meter.

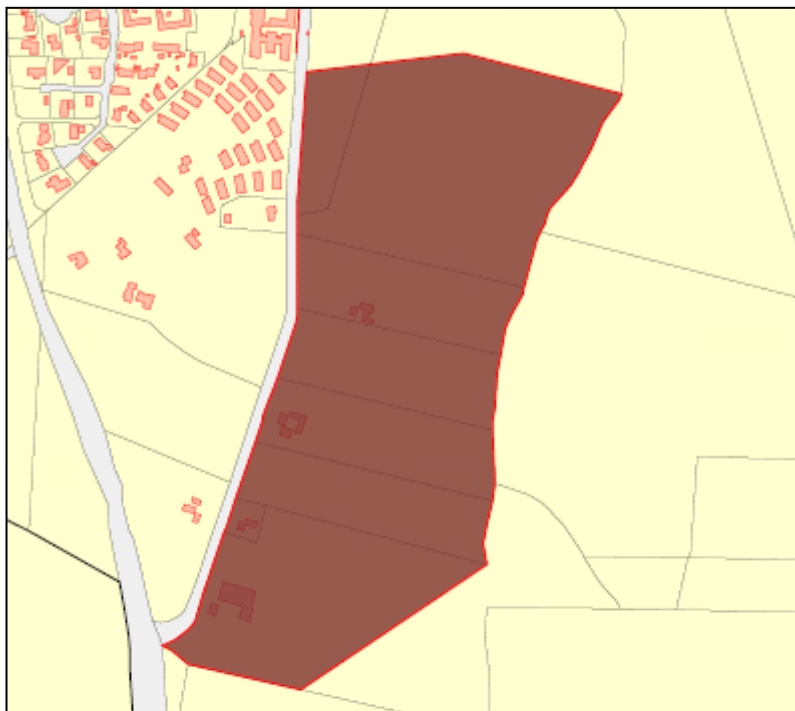


Figur 8. Vindmølleområde for op til 3 vindmøller.

## Kommuneplan 2005-2016

Slots Bjergby er lokalcenter. I byen er der kirke, skole, børneinstitution, ældreboliger / -center og fælles grønt område.

Lokalplanområdet ligger i område Slots Bjergby B3.



Figur 9. Rammeområde Slots Bjergby B3.

For område Slots Bjergby B3 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- b. Der kan i forbindelse med den enkelte bolig gives tilladelse til at drive virksomhed med nogle få ansatte, når ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes. Endvidere er det en forudsætning, at virksomheden drives af den der bor i boligen, og ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For afgrænsede dele af området kan der tillades en bebyggelsesprocent på op til 30. Det kræver at der bygges tæt-lav boligbebyggelse, samt at det sker efter en samlet plan, der forud godkendes af kommunalbestyrelsen.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Trempelhøjden for tagetagen må højst være 1 meter.
- e. Inden for kirkeomgivelserområdet må der ikke bygges over 7,5 meter og trempelhøjden for tagetagen må ikke overstige 0,9 meter.
- f. Virkningen for indkigget til kirken skal beskrives ved enhver ansøgning om byggeri inden for kirkeomgivelserområdet.

- g. Udsigten skal sikres fra det enkelte område – enten ved en sikring af udsigt til hver enkelt parcel eller ved en sikring af udsigt fra stier eller grønne kiler.
- h. I den sydligste del af området friholdes et areal til eventuel trafiksanering af overkørslen til amtsvejen.
- i. Vejbyggelinien i forhold til hovedlandevej 502 Slagelse – Skælskør er 20 meter med tillæg af højdeforskellen gange 2 plus 1 meter. Inden for støjkonsekvenszonen på ca. 55 meter (fra vejmidten) i forhold til landevejen må der ikke bygges boliger.
- j. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor området (fx røg, støj, lugt) skal overholdes.

### Landbrugspligt

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal ophæves inden planen kan virkeliggøres.



Figur 10. To ejendomme indenfor lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med vand fra Slots Bjergby vandværk. Der må ikke bygges ovenpå vandledninger uden skriftlig tilladelse fra vandværket.

Note: Der skal ses bort fra ovenstående oplysning, da den er ukorrekt. Retmæssigt skal der stå: Lokalplanområdet forsynes med vand iht. vandforsyningsplanen der blev godkendt i 1991. Der må ikke bygges ovenpå vandledninger uden skriftlig tilladelse fra vandværket.

### Varmeplanlægning

Varmeplanlægningen består af kort over energiforsyningsområder for henholdsvis naturgas og fjernvarme. Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning.

Lokalplanområdet er også omfattet af et el-opvarmningsforbud i henhold til varmemeforsyningsloven, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20. juli 1993.

### Spildevandsplanen

Spildevand fra lokalplanområdet ledes til Slots Bjergby spildevandsanlæg.

I forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse, hvor der søges om at bygge ovenpå private tinglyste kloakledninger, tager kommunen stilling til om der ud fra en samlet vurdering af kloakker i området kan gives tilladelse til at bygge ovenpå



ledningerne. Den der søger om byggetilladelse skal selv sørge for at høre de private grundejere, som er påtaleberettigede i henhold til de pågældende servitutter.

Kommunen kan stille som betingelse for tilladelsen, at vedligeholdelsen af de pågældende ledninger fremover påhviler den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejendom.

### **Trafik**

Lokalplanområdet grænser op til kommunevejen ”indre” Skælskør Landevej.

Lokalplanområdet får vejadgang via 1 ny overkørsel til kommunevejen ”indre” Skælskør Landevej. Placering af overkørslen til lokalplanområdet skal følge principperne på kortbilag 3 og 4.

Overkørslen til kommunevejen ”indre” Skælskør Landevej samt overkørsler til stamvej og boligveje kræver vejmyndighedens godkendelse. Da vejmyndigheden er kommunens Miljøudvalg, vil etablering af en ny overkørsel fra lokalplanområdet til kommunevejen ”indre” Skælskør Landevej samt en ny overkørsel pr. bolig til enten stamvej eller boligvej blive betragtet som godkendt ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Plan for vejudlæg og vejopbygning skal forelægges forvaltningen inden der kan gives byggetilladelser inden for lokalplanområdet.

### **Vindmølleområde**

Vestsjællands Amt har tilkendegivet, at hele arealet indenfor lokalplan 319, inklusiv det areal der berøres af vindmølleområdet, kan anvendes til byudvikling/boligformål idet afstandskravet på 10 gange navhøjden er overholdt.

For vindmøller med en totalhøjde over 45 m er afstandskravet udvidet til normalt mindst 10 gange navhøjden. Kommunen kan dispensere fra dette krav, hvis Kommunen ud fra redegørelsen i lokalplanen eller fra ansøgers oplysninger vurderer:

- at placeringen vil være uproblematisk i forhold til landskabelige interesser, og
- at fremmed beboelse, samlede bebyggelser eller skoler, institutioner mv., der ikke direkte betjenes af møllen, hverken støjmessigt, skygemæssigt eller visuelt herved vil blive påvirket væsentligt af de pågældende møller.

Dog skal mindsteafstanden på 300 m altid være overholdt.

Mulighederne for opstilling af vindmøller i dette område bliver reelt reduceret for at imødekomme Hashøj Kommunes ønsker om byudvikling i den sydlige del af Slots Bjergby.

### Afsnit 3

#### Ejendomme der er omfattet af lokalplanen

Lokalplanen omfatter følgende matr.nr.:

Tabel 1. Matr. nr. omfattet af lokalplanen samt deres arealmæssige størrelse.

Matr. nr.	Ejerlav	Areal (m <sup>2</sup> )
1b	Slots Bjergby by, Slots Bjergby	27.442
1d	Slots Bjergby by, Slots Bjergby	79.866
1m	Slots Bjergby by, Slots Bjergby	1.999
		I alt 109.307

### Afsnit 4

#### Servitutter

Der er lyst følgende servitutter for samtlige de matrikelnumre, der er omfattet af lokalplanen:

#### **Matr.nr. 1b**

- 08.01.1901 Dokument om udstykning m.v. vedr. 1b**  
(er i strid med lokalplanen og skal aflyses).
- 24.11.1955 Dokument om forsynings-/afløbsledning m.v.**  
Deklaration tinglyst for at sikre en større drænledning som krydser lokalplanområdet. Drænet skal omlægges i forbindelse med en realisering af lokalplanen.
- 03.08.1963 Dokument om adgangsbegrænsning m.v.**  
Adgangsbegrænsningen gælder adgangen til Landevej 502 Slagelse – Skælskør. Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklARATION for matr. nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby.
- 25.10.1972 Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.**  
Deklaration tinglyst for at sikre TDC telekabler i et tracé som krydser lokalplanområdet. Telekablerne skal omlægges eller fjernes i forbindelse med en realisering lokalplanen.
- 05.10.1973 Dokument om byggelinier m.v.**  
Byggelinie beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidte på Landevej 502 Slagelse – Skælskør (+ evt. højdetillæg på 2 x højdeforskel + 1 m). Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklARATION for matr. nr. 1b og 1d Slots Bjerg-

by by, Slots Bjergby.

**13.06.1985**    **Dokument om vandforsyning m.v.**

**10.12.1993**    **Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.**

Deklaration tinglyst for at sikre vandledning som krydser lokalplanområdet. Vandledningen bør omlægges i forbindelse med en realisering lokalplanen.

**Matr.nr. 1d**

**24.11.1955**    **Dokument om forsynings-/afløbsledning m.v.**

Deklaration tinglyst for at sikre en større drænledning som krydser lokalplanområdet. Drænet skal omlægges i forbindelse med en realisering af lokalplanen.

**03.08.1963**    **Dokument om adgangsbegrænsning m.v.**

Adgangsbegrænsningen gælder adgangen til Landevej 502 Slagelse – Skælskør. Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklaration for matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby.

**25.10.1972**    **Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.**

Deklaration tinglyst for at sikre TDC telekabler i et tracé som krydser lokalplanområdet. Telekablerne skal omlægges eller fjernes i forbindelse med en realisering lokalplanen.

**05.10.1973**    **Dokument om byggelinier m.v.**

Byggelinie beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidte på Landevej 502 Slagelse – Skælskør (+ evt. højdetillæg på 2 x højdeforskel + 1 m). Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklaration for matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby.

**10.12.1993**    **Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.**

Deklaration tinglyst for at sikre vandledning som krydser lokalplanområdet. Vandledningen bør omlægges i forbindelse med en realisering lokalplanen.

**Matr.nr. 1m**

**03.08.1963**    **Dokument om adgangsbegrænsning m.v.**

Adgangsbegrænsningen gælder adgangen til Landevej 502 Slagelse – Skælskør. Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklaration for matr.nr. 1m Slots Bjergby by, Slots Bjergby.

**05.10.1973 byggelinier m.v.**

Byggelinie beliggende i en afstand af 20 m fra vejmidte på Landevej 502 Slagelse – Skælskør (+ evt. højdetillæg på 2 x højdeforskel + 1 m). Da landevejen er omlagt uden om Slots Bjergby således at ”indre” Skælskør Landevej i dag er nedklassificeret til kommunevej ophæves denne deklaration for matr.nr. 1m Slots Bjergby by, Slots Bjergby.

## Afsnit 5

### Beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier

Naturbeskyttelsesloven beskriver bl.a. beskyttede naturtyper, hvor alle indgreb skal godkendes af Vestsjællands Amt. Der er tale om følgende naturtyper:

- søer (vandhuller og gadekær) på over 100 m<sup>2</sup>
- vandløb, som er udpeget som beskyttede
- moser og lignende
- enge og overdrev

Derudover er sten- og jorddiger samt fortidsminder beskyttet af museumsloven.

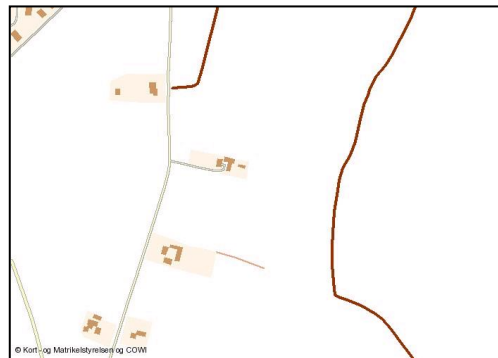
Der skal desuden tages hensyn til følgende beskyttelseslinier:

- sø- og åbeskyttelseslinier på 150 meter
- skovbyggelinier på 300 meter
- fortidsmindebeskyttelseslinier på 100 meter
- kirkebyggelinier på 300 meter.

Der er i forbindelse med besigtigelse af lokalplanområdet ikke konstateret forhold, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

### Beskyttede sten- og jorddiger

Langs lokalplanområdets østlige grænse ligger et beskyttet sten- og jorddige. Derudover ligger der et beskyttet sten- og jorddige nord for lokalplanområdet. Sten- og jorddiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29 a-d. Der må ikke foretages ændringer i det beskyttede sten- og jorddige uden forudgående tilladelse fra Vestsjællands Amt.

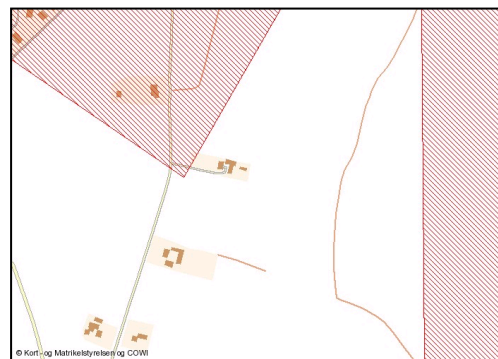


Figur 11. Beskyttede sten- og jorddiger efter museumslovens § 29 a-d.

### Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger delvist i et område der i regionplanen er udpeget som beskyttelsesområde i forhold til Slots Bjergby Kirke (kirkeomgivelser).

Byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg o.l. samt skovrejsning må ikke ske på arealer udpeget som kirkeomgivelser, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken, eller såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer.



Figur 12. Kirkeomgivelser i forhold til Slots Bjergby Kirke.

Ved væsentlige om- og tilbygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg o.l. skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Ved en besigtigelse af lokalplanområdet blev det konstateret, at løvtræer foran kirken gør, at kun kirkens tårn vil være synligt i sommerhalvåret.

Området syd for kirken langs ”indre” Skælskør Landevej er, ifølge ”Ideoplæg til sikring og pleje af omgivelserne til Slots Bjergby Kirke” fra august 1983, udlagt som et sekundært interesseområde for oplevelsen af kirken.



Figur 13. Udsigt mod nord til kirken fra den nordvestlige del af lokalplanområdet. Umiddelbart ser kirken ud til at stå frit men rent faktisk er der træer foran kirken således at kun tårnet er synligt om sommeren.



## Afsnit 6

### Miljøforhold

Lokalplanområdet er gammelt jordbrugsområde, og der er intet der tyder på forurening af området.

Teknisk forvaltning har i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan besøgt området.

### Miljøvurdering af planer

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004, skal kommunen, i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, vurdere om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planens miljømæssige konsekvenser. Der skal således foretages en screening af planens indvirkning på miljøet herunder biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I forbindelse med denne screening skal relevante parter, såvel interne som eksterne høres. Herefter træffer kommunen beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### Screening af lokalplanforslag nr. 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby

Lokalplanforslag nr. 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby giver mulighed for etablering af et nyt boligområde, enten som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne områder svarende til 10% af det samlede areal for lokalplanområdet. Lokalplanområdet dækker et areal der, i henhold til Regionplan 2005-2016, er udlagt som byudviklingsområde (kommuneplanlagt byzone). Området grænser op til eksisterende byzone for Slots Bjergby by mod vest. Arealet indenfor lokalplanområdet overføres til byzone ved den endelige godkendelse af lokalplan 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby. Mod øst grænser lokalplanområdet op til et landskabsområde. Den eksisterende fysiske anvendelse af området er jordbrugsformål, arealet grænser dog også op til et, i Regionplan 2005-2016, udpeget jordbrugsområde, der, pga. jordbundens høje dyrkningsværdi, er kategoriseret som særligt værdifuldt landbrugsområde. Området er endvidere udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser. Derudover er der et beskyttet sten- og jorddige der følger lokalplanområdets østlige grænse mod det åbne land. Sten- og jorddiget sikres gennem nærværende lokalplan. Øst for og et stykke indenfor lokalplanområdet ligger et vindmølleområde. Afstandskravet, i henhold til Regionplan 2005-2016, til de pågældende vindmøller vil kunne overholdes og fremgår af lokalplanens redegørelse. Endelig ligger en lille del af lokalplanområdets nordvestlige hjørne indenfor kirkeomgivelserområdet til Slots Bjergby Kirke.

### Vurdering af miljømæssige konsekvenser

Nedenstående tabel illustrerer en kvalitativ vurdering af de miljømæssige konsekvenser af lokalplan 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots

Bjergby. Vurderingen tager udgangspunkt i de, i §1 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, nævnte faktorer.

Tabel 2. Kvalitativ vurdering af miljømæssige konsekvenser af lokalplan 319; + = effekt ÷ = ingen effekt. Vurderingen af ”Grad af effekt” indikeres ved →: væsentlig effekt; ↓: mindre effekt; ↑: større effekt.

Faktorer	Effekt	Grad af effekt
Biologisk mangfoldighed	+	↓
Støjgener	÷	-
Lugtgener	÷	-
Jordbund	÷	-
Grundvand, sø, hav, vandløb	÷	-
Spildevand og affald	+	→
Luft/klimatiske forhold	÷	-
Trafik/transport	+	↑
Landskab	+	↑
Ressourcer herunder elektricitet, varme og drikkevand	+	→
Kulturarv (kirkeomgivelser, arkitektonisk/arkæologisk)	+	↓
Befolkning/Menneskers sundhed	÷	-
Indbyrdes forhold	+	→

Lokalplanområdet er gammelt jordbrugsområde og den aktuelle anvendelse og aktivitet ændres ved gennemførelsen af det aktuelle planforslag. Det er planafdelingens vurdering, at de indbyrdes forhold, listet i tabel 2, samlet set betyder, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med gennemførelsen af nærværende lokalplanforslag 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby.

### **Miljøvurdering**

Formålet med lokalplan nr. 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby er at fastlægge rammer for områdets anvendelse til boligformål, at fastlægge principper for placering og udformning af veje, stier og beplantning, at fastlægge placering af fællesarealer samt at sikre boligområdet mod miljømæssige gener. For at kunne udnytte arealet fuldt ud til beboelse, tillades nedrivning af eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

### **Forhold til anden planlægning**

Hvorledes lokalplanen forholder sig til anden planlægning fremgår dels af lokalplanforslaget, dels af den foreløbige vurdering af lokalplanens miljømæssige konsekvenser (se ovenstående afsnit ”Foreløbig vurdering”).

### **Alternative løsninger**

Den eksisterende fysiske anvendelse af arealet indenfor lokalplanområdet er jordbrugsformål.

Den primære nye aktivitet indenfor lokalplanområdet er anvendelse til boligformål med deraf følgende infrastruktur og trafik. Umiddelbart er det eneste mulige 0-alternativ for lokalplanområdets anvendelse en fortsættelse af eksisterende forhold (landbrugsformål). Dette 0-alternativ synes dog ikke muligt i henhold til nuværende ejers intentioner.

### **Relevante miljøeffekter**

På baggrund af de i tabel 2 angivne relevante miljøeffekter, følger her en gennemgang af disse, samt hvilke foranstaltninger der er planlagt for at undgå, begrænse eller opveje relevante miljøpåvirkninger. Indledningsvis skal der gøres opmærksom på, at det vurderes, at lokalplan 319 ikke vil bidrage med nogen nævneværdige miljømæssige konsekvenser mht. støj- og lugtgener, jordbund, grundvand, sø, hav og vandløb samt luft- og klimatiske forhold, hvorfor der ikke vil være effekter på befolkning/menneskers sundhed.

### **Biologisk mangfoldighed**

Etableringen af det projekterede boligområde vil umiddelbart have en positiv effekt på den biologiske mangfoldighed idet landbrugsarealet, på nuværende tidspunkt, dyrkes som monokultur (fysiske observationer). Det er tvivlsomt om et intensivt dyrket landbrugsareal kan understøtte et mangfoldigt dyre - og plantesamfund. Ved etablering af boligområdet etableres der levende hegn, haver og grønt område, som formentlig vil understøtte en større mangfoldighed af dyr og planter.

### **Spildevand**

Det vurderes, at etableringen af et boligområde vil have en væsentlig effekt på afledning af husspildevand fra området. Afledning af spildevand for området under et ved en gennemsnitsmængde på 130 m<sup>3</sup> pr. år pr. husstand anslås at være omkring 10400 m<sup>3</sup> pr. år ved etablering af 80 husstande. Hvilke konsekvenser en øget afledning af spildevand har for nærområdets spildevandsafledningskapacitet er endnu uvist men vil blive undersøgt nærmere. Konsekvensen af en øget spildevandsafledning fra området er, at nærområdets spildevandskapacitet skal udvides og et der formentlig skal etableres pumpestation.

### **Affald**

Ved etablering af et boligområde i forbindelse med den pågældende lokalplan vil affaldsmængden øges lokalt. Det skønnes dog at den øgede affaldsproduktion ikke vil få nævneværdige miljømæssige konsekvenser for lokalplanområdet, idet der er tale om almindeligt husholdningsaffald, der bortskaffes via almindelig dagrenovation.

### **Trafik/transport**

Der vil være en større trafik/transportintensitet indenfor lokalplanområdet ved etablering af et boligområde. De gener, der følger med en øget trafikintensitet, er markante idet området på nuværende tidspunkt ikke er nævneværdigt trafikeret. Veje indenfor lokalplanområdet udlægges som veje med hhv. lav hastighed (stamveje) og meget lav hastighed (boligveje) således at gener i form af støj fra trafikken minimeres så vidt muligt.

### **Ressourceforbrug**

Ressourceforbruget for området stiger ved ændret anvendelse til boligformål. Forbruget af drikkevand stiger formentlig ækvivalent til spildevandsafledningen svarende til ca. 10400 m<sup>3</sup> pr. år for området under et. Hvorvidt dette får nogle tekniske konsekvenser er uvist. Derudover stiger energiforbruget i form af elektricitet og fjernvarme. Lokalplanrådets varmforsyning sker via naturgas. Der er således tale om en miljøneutral anvendelse af ressourcer.

### **Landskab**

Der vil ske en markant ændring af landskabet idet der etableres boligbebyggelse på et areal der på nuværende tidspunkt ligger i det åbne land. Det er dog vurderingen at effekten af et nyt boligområde opvejes af dels at området grænser op til en eksisterende by og dels at udviklingen af den eksisterende by naturligt peger i den retning. Således vil dette boligområde være omsluttet af andre kommende boligområder mod nord, syd og vest. Endvidere er det kun bebyggelse i lokalplanområdets delområde C, den centrale del, der må opføres i højst 8,5 meters højde over naturligt terræn, dog med undtagelse af delområde A i lokalplanområdets sydvestlige hjørne (se lokalplanens kortbilag 2). Indenfor lokalplanområdets delområde B, der udgør lokalplanområdets østlige- og vestlige område må bebyggelsen højst være 5,5 meter over naturligt terræn. Bygninger i delområde B, der grænser op til det åbne land mod øst, opføres med murede facader evt. vandskuret eller pudset og vil således fremstå neutralt i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og således ikke virke dominerende (se lokalplanens kortbilag 2).

### **Kirkeomgivelser**

Det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet ligger indenfor kirkeomgivelserne til Slots Bjergby Kirke. Det er især den nordlige del af lokalplanområdet, der vil påvirke kirkeomgivelserne og indkig til kirken. Dog begrænses kirkens synlighed fra lokalplanområdet idet løvtræer foran kirken gør, at kun tårnet er synligt om sommeren. Endvidere er området forholdsvis kuperet, hvilket bevirker at kirken forsvinder bag terrænet og dermed ikke er synlig i den sydlige halvdel af lokalplanområdet. Indenfor kirkeomgivelserne skal virkningen for indkigget til Slots Bjergby Kirke beskrives ved enhver ansøgning om byggeri.

### **Overvågning.**

Der vil ikke være behov for overvågning af de væsentlige miljøforhold udover den overvågning der foretages generelt for hele kommunen.

### Sammenfattende vurdering

Ved en gennemførelse af intentionerne i lokalplan 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej kan miljøvurderingen sammenfattes til:

- At et nyt boligområde på det pågældende areal vil have en positiv effekt på den biologiske mangfoldighed. Dels fordi området, ved sin nuværende anvendelse, ikke understøtter en særlig biologisk mangfoldighed.
- At et nyt boligområde vil øge mængden af spildevandsafledning i nærområdet. En konsekvens af dette er en udvidelse af nærområdets spildevandskapacitet og formentlig etablering af pumpestation.
- At et nyt boligområde vil øge affaldsmængden lokalt, men at de miljømæssige konsekvenser er minimale, da der er tale om husholdningsaffald som fjernes via almindelig dagrenovation.
- At et nyt boligområde øger trafikintensiteten og dermed støj og forurening fra køretøjer. Støjgenerne minimeres så vidt muligt idet områdets stam- og boligveje udlægges som veje med hhv. lav- og meget lav kørselshastighed.
- At et nyt boligområde medfører øget ressourceforbrug i form af drikkevand, elektricitet og varme. Det er uvist om øget forbrug af drikkevand får tekniske konsekvenser i nærområdet. Området forsynes med miljøvenlig varme produceret af naturgas. Der vil således ikke være nogen miljømæssig effekt på planområdet.
- At et nyt boligområde ændrer landskabet væsentligt. Dette opvejes dog ved, at der opføres lav bebyggelse i lokalplanområdets østlige- og vestlige områder, at bebyggelsen har tilknytning til eksisterende byområde og at bebyggelsen ud mod det åbne land fremstår neutralt i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet.
- At et nyt boligområde vil påvirke kirkeomgivelserne til Slots Bjergby Kirke. Denne påvirkning er dog begrænset, idet løvtræer foran kirken gør, at kun kirketårnet er synligt om sommeren. Endvidere skjuler det kuperede terræn kirken i landskabet således at kirken ikke er synlig i den sydlige halvdel af lokalplanområdet. Endelig skal virkningen for indkigget til Slots Bjergby Kirke beskrives ved enhver ansøgning om byggeri indenfor kirkeomgivelserområdet.

Ved udsendelse af lokalplanforslag nr. 319 – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby i 8 ugers offentlig høring, foretages en samtidig høring af miljøvurderingen hos borgere samt interne- og eksterne parter.

## Afsnit 7

### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

#### Tilladelse fra jordbrugskommissionen

Matr.nr. 1b og 1d Slots Bjergby by, Slots Bjergby er registreret som landbrugs-ejendom med landbrugspligt. Landbrugspligten skal søges ophævet for de matr.nr. der er omfattet af denne lokalplan. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen der skal søge om ophævelse af landbrugspligten hos jordbrugskommissionen.

#### Dispensationer i forhold til Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke umiddelbart behov for dispensationer fra Vestsjællands Amt i forhold til naturbeskyttelseslovens § 3 eller 19.

#### Dispensationer i forhold til Museumsloven

Langs lokalplanområdets østlige grænse ligger et sten- og jorddige. Sten- og jorddiget er beskyttet og der kræves dispensation fra Vestsjællands Amt i forhold til Museumslovens § 29 a-d eller § 29 e og f såfremt der skal foretages ændringer i det beskyttede sten- og jorddiges tilstand.

#### Udtalelse fra Sydvestsjælland Museum

Ved byggeri der involverer jordarbejde på landjorden, skal der anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, i dette tilfælde Sydvestsjællands museum, jf. § 25 i museumsloven.

#### Tilladelse fra Vestsjællands Amt mht. vindmølleområde

Lokalplanområdet grænser op til- og ligger delvist indenfor et område der er udlagt som vindmølleområde for op til 3 vindmøller med en totalhøjde over 25 meter. Vestsjællands Amt har tilkendegivet, at hele arealet indenfor lokalplan 319, inklusiv det areal der berøres af vindmølleområdet, kan anvendes til byudvikling/boligformål idet afstandskravet på 10 gange vindmøllens navhøjden er overholdt.

#### Tilladelse fra vejmyndigheden

Etablering af 1 ny overkørsel til kommunevejen Skælskør Landevej kræver vejmyndighedens godkendelse. Da vejmyndigheden er kommunens Miljøudvalg vil etablering af 1 ny overkørsel til kommunevejen Skælskør Landevej blive betragtet som godkendt ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

#### Miljøgodkendelse

Der er ikke behov for miljøgodkendelse.

## Afsnit 8

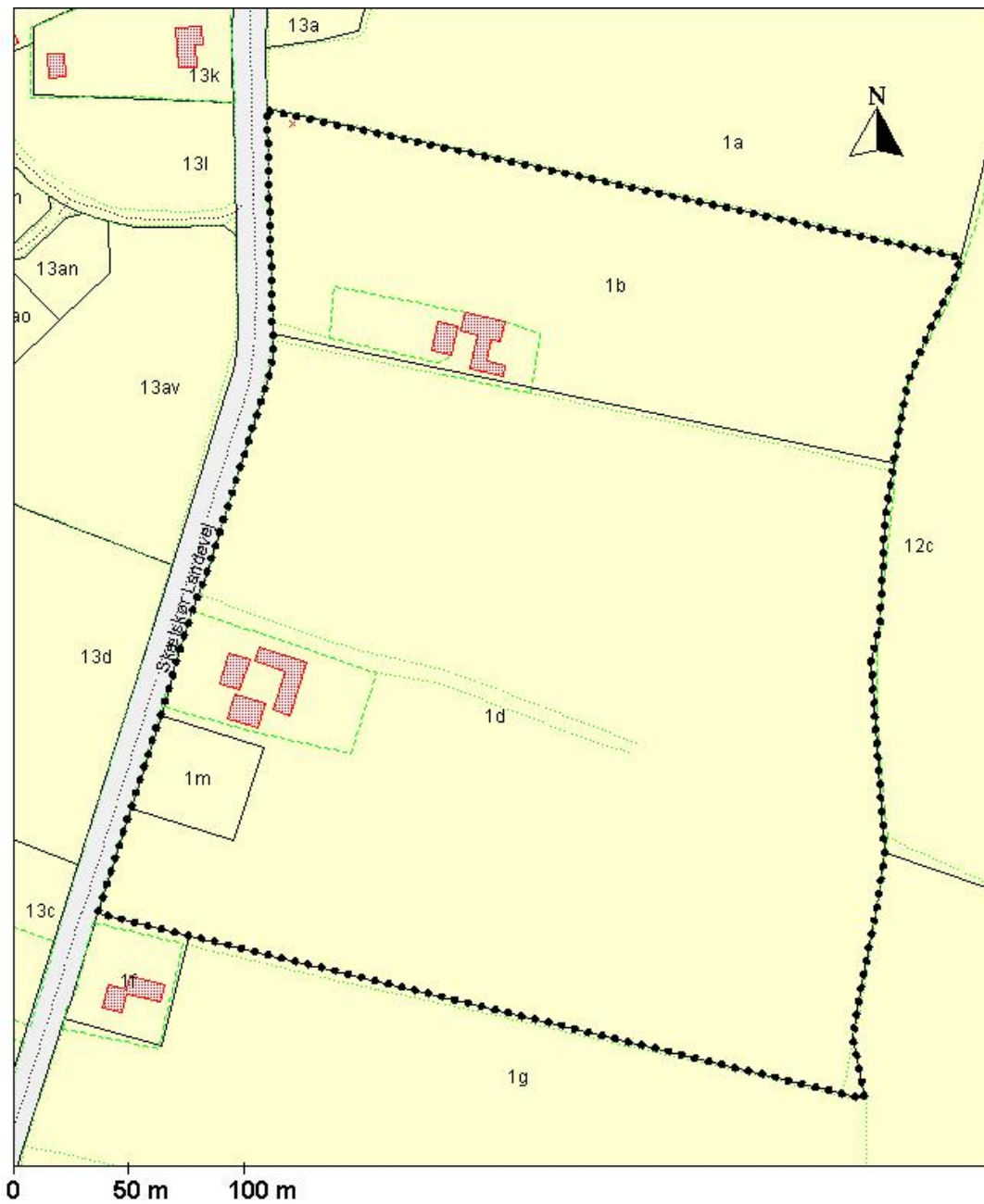
### Planlægningsprocessen

01.03.2006 Planafdelingen begyndte på lokalplanproceduren.



- 20.04.2006 Planafdelingen besigtigede området.
- 15.05.2006 Økonomiudvalget behandler lokalplanforslaget.
- 16.05.2006 Miljøudvalget behandler lokalplanforslaget.
- 22.05.2006 Økonomiudvalget genoptager behandlingen af lokalplanforslaget
- 22.05.2006 Kommunalbestyrelsen behandler lokalplanforslaget.
- 13.06.2006 Økonomiudvalget genoptager behandlingen af lokalplanforslaget
- 13.06.2006 Kommunalbestyrelsen genoptager behandlingen af lokalplanforslaget.
- 16.06.2006 Lokalplanforslaget sendes i høring hos borgere / foreninger / virksomheder i lokalplan- og konsekvensområdet samt offentlige myndigheder m.fl.
- 17.06.2006 Annoncering af lokalplanforslaget i dagspressen.
- 17.06.2006 Start på høringsperioden.
- 14.08.2006 Slut på høringsperioden.
- 05.09.2006 Miljøudvalget behandler de indkomne indsigelser.
- 18.09.2006 Økonomiudvalget udsætter behandlingen af indkomne indsigelser.
- 19.09.2006 Miljøudvalget genbehandler de indkomne indsigelser.
- 25.09.2006 Økonomiudvalget behandler de indkomne indsigelser.
- 25.09.2006 Kommunalbestyrelsen behandler de indkomne indsigelser.
- 06.10.2006 Den endelige lokalplan sendes til borgere / foreninger / virksomheder i lokalplan- og konsekvensområdet samt offentlige myndigheder m.fl.
- 07.10.2006 Annoncering af den endelige lokalplan i dagspressen.

## Kortbilag 1 – Lokalplanområde



### **Kortbilag 1**

Lokalplan 319A – Boligområde øst for  
indre Skælskør Landevej i Slots

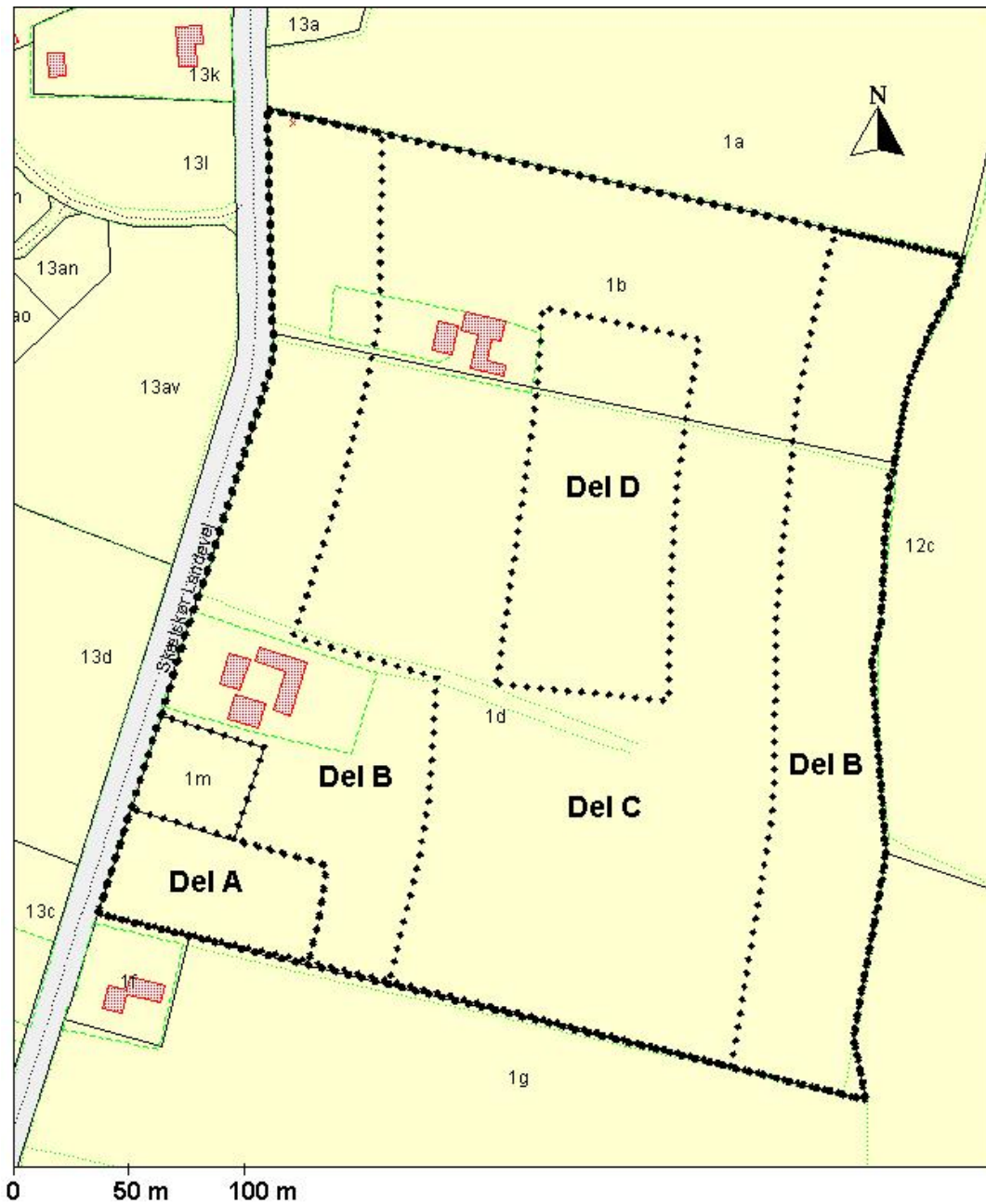
Bjergby

Lokalplanområde

Ej målfast

Maj 2006

## Kortbilag 2 – Delområder



### Kortbilag 2

Lokalplan 319A – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots

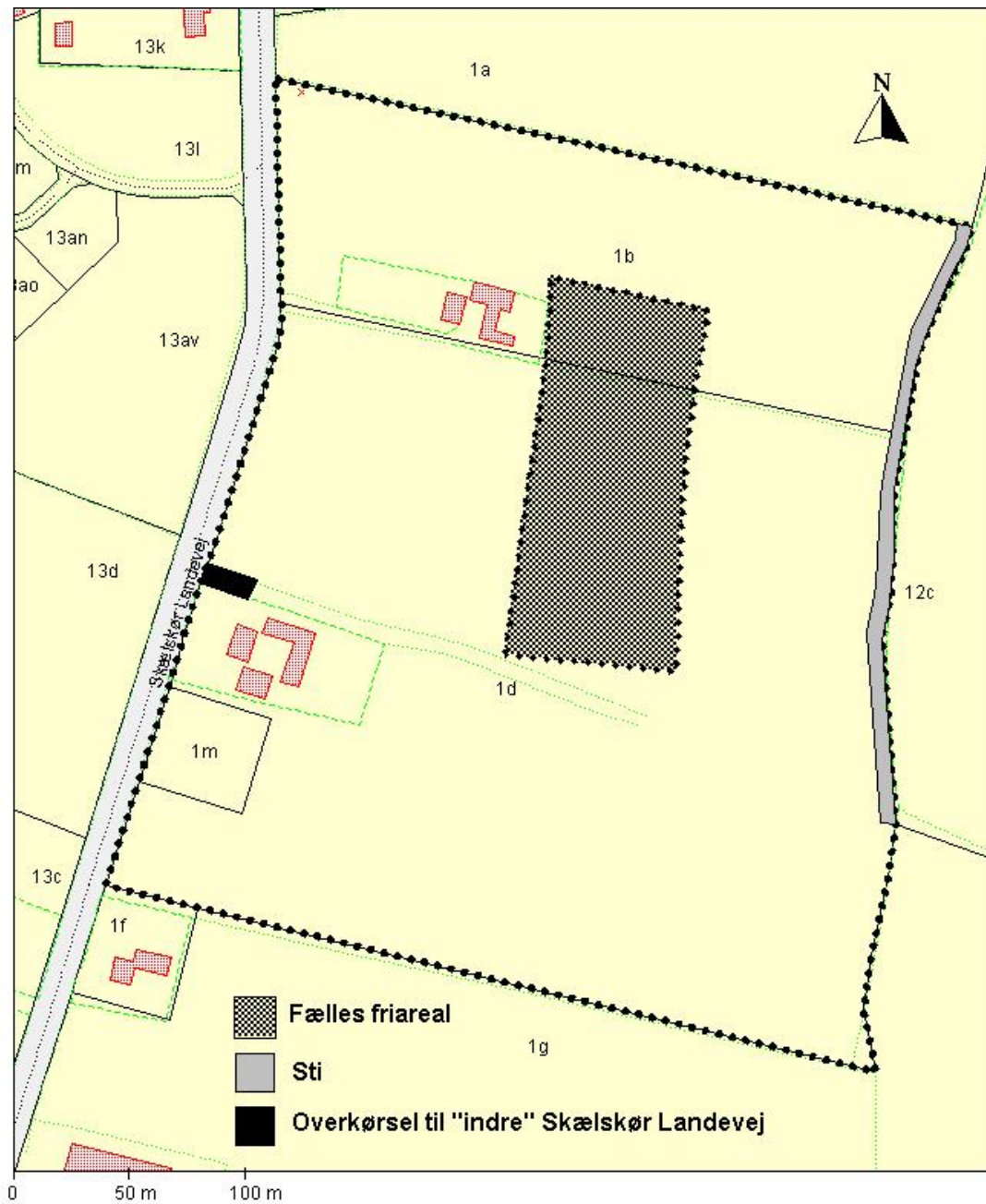
Bjergby

Delområder

Ej målfast

Maj 2006

### Kortbilag 3 – Fælles friareal, sti og vej



#### Kortbilag 3

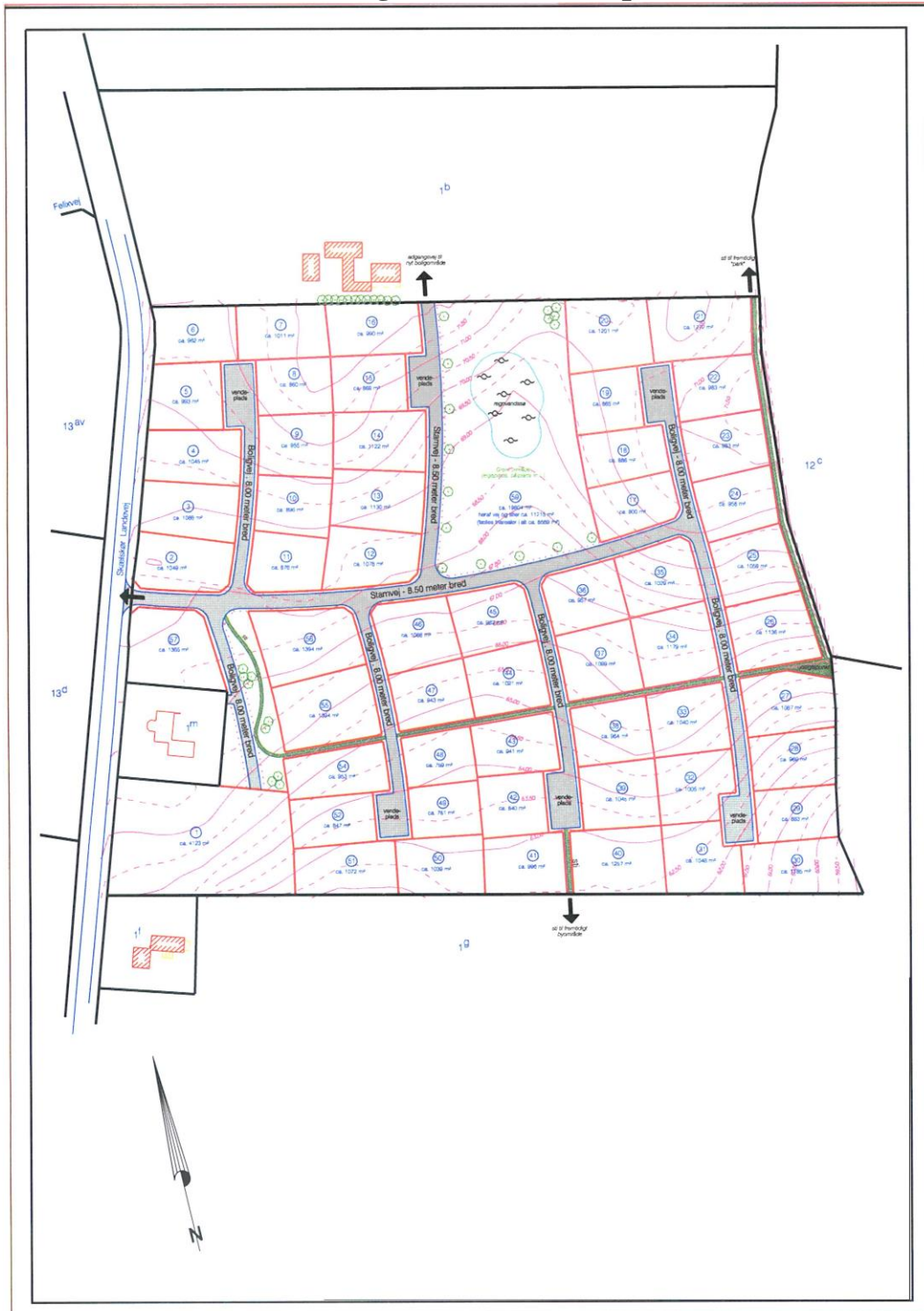
Lokalplan 319A – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby

Fælles friareal, sti og vej

Ej målfast

Maj 2006

### Kortbilag 4 – Illustrationsplan



#### Kortbilag 4

Lokalplan 319A – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby

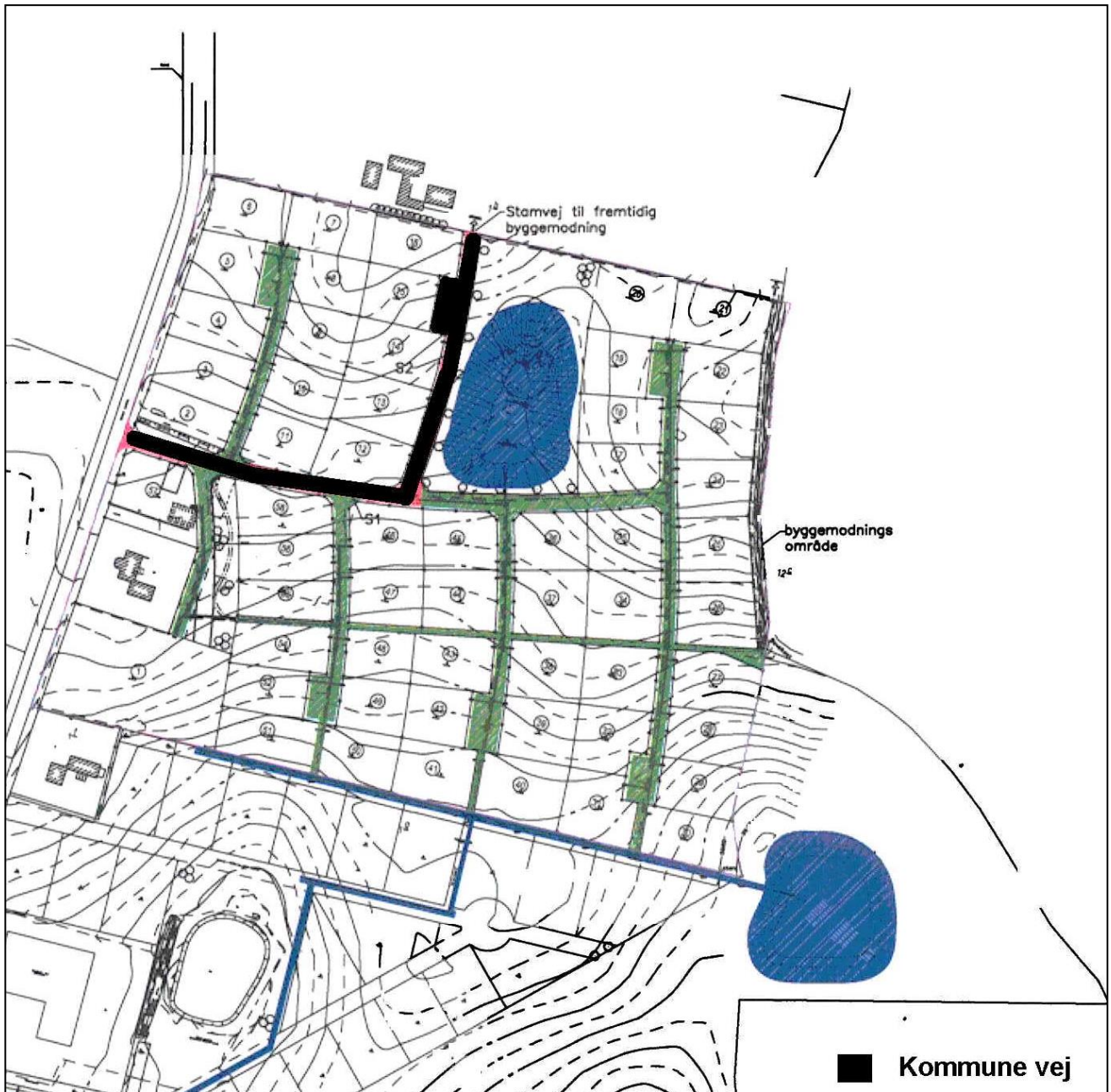
Illustrationsplan

Ej målfast

Maj 2006



## Kortbilag 5 – Del af stamvej udlagt som kommunevej



### Kortbilag 5

Lokalplan 319A – Boligområde øst for indre Skælskør Landevej i Slots

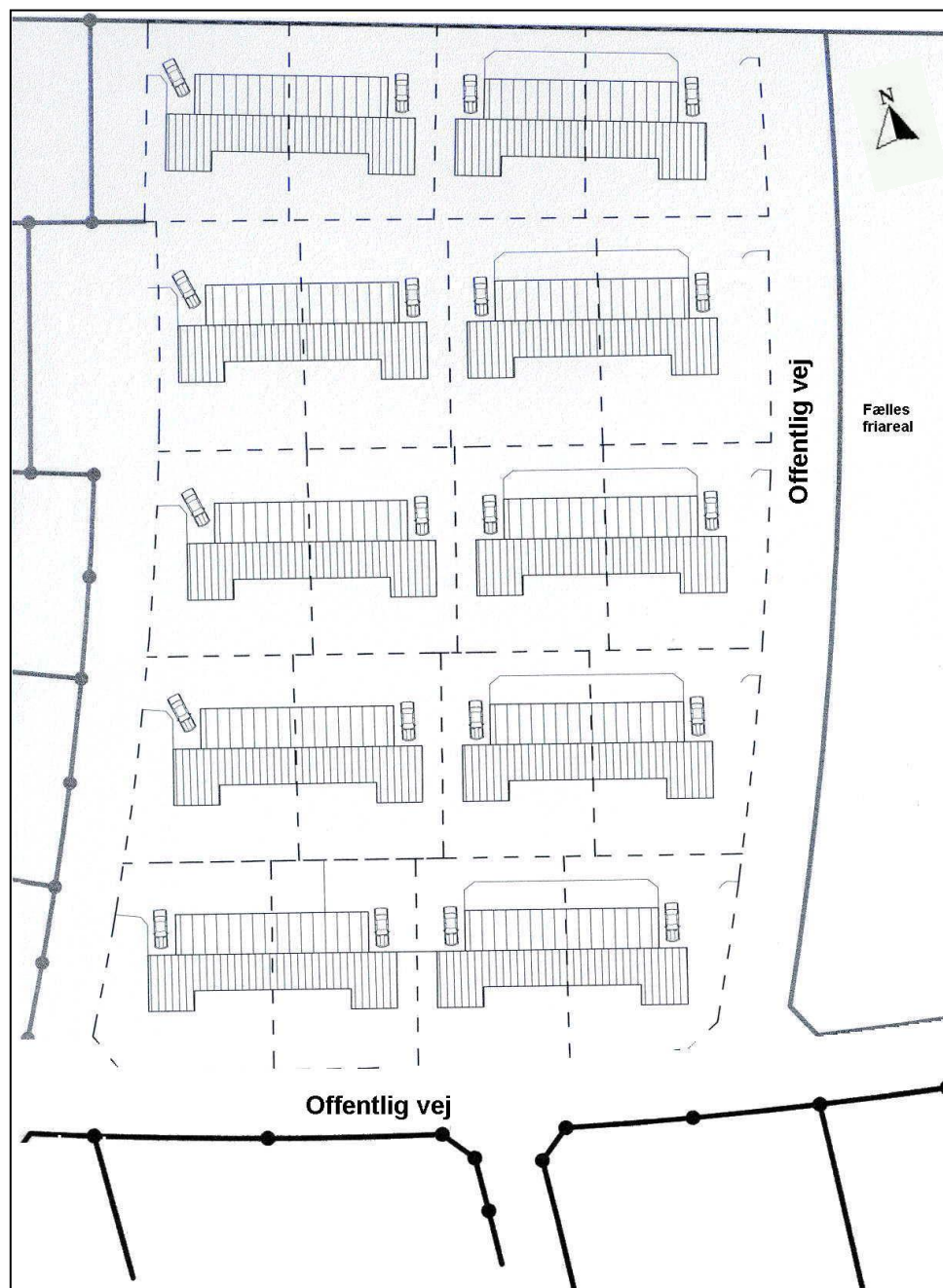
Bjergby

Kommunevej

Ej målfast

september 2006

## Kortbilag 6 – Illustrationsplan for et afgrænset område til tæt-lav bebyggelse



### Kortbilag 6

Lokalplan 319A – Boligområde øst for  
indre Skælskør Landevej i Slots

Bjergby

Illustrationsplan

Ej målfast

september 2006



**Bilag 1 – Billedbilag**





## Bilag A – Naturligt forekommende beplantning i det åbne land i Vestsjællands Amt

X	Art	Forventet højde	Jordbund	Vindførhed	Bemærkninger
X	ROSE, Æble v, bi, b, f	1-2 m	normal-tør	stor	I krat og på overdrev. Mærkrosa blomster. Fordringsløs. Kan vokse i næsten ren sand.
X	RØN, Alm. v, bi, b, f	6-10 m	normal-tør	middel	I skove og læhegn. Hurtigvoksende. Spiselige frugter.
X	SLÅEN	2-3m	tør-normal	stor	Tæt, tomet busk. I hegn og på overdrev. Ikke våde arealer.
X	TJØRN, Alm. Hvid v, bi, b, f	2-5 m	tør-normal	stor	I skov, krat og overdrev.
X	TJØRN, Engriflet. Hvid v, bi, b, f	10-15 m	tør-normal	stor	I skov, krat og overdrev. Dybmuldet, tørrere lejrjorder.
X	TØRST v, bi, f	3-5 m	våd-normal	lille	På fugtig og mager jord. I skove, krat og moser.
X	VRIETORN v, bi, f	5-7 m	tør-normal	middel	Ikke på svære jorder. I bryn, hegn og krat. Ikke i skygge.
X	ÆBLE, Skov v, bi, b, f	3-5 m	tør-normal	middel	Skove, krat og overdrev. Ikke sure jorder
X	ASK	20-30m	normal-våd	middel	Bedst på næringsrig og humusjord. Har svært ved at etablere sig i tæt græsvegetation.
X	ASP, Bævre	10-15m	våd-tør	stor	Meget hurtigvoksende. Breder sig kraftigt ved rodkud. Velegnet på lettere jord
X	AVNBØG	12-18m	normal	middel	I hegn og skovbryn. Langsomt voksende. Bær kun benyttes i de sydlige dele af amtet. Bedst på kalkholdige jorder.
X	BENVED v, bi, f	4-7 m	våd-tør	middel	I bryn og hegn. Tåler en del skygge. Karakteristiske røde og orange frugter.
X	BIRK, Dun	10-20m	våd-normal	middel	Alm. på fugtige steder. Tåler stående vand, men er sårbar overfor varierende vandstand.
X	BIRK, Vorte	15-25m	normal-tør	lille	På lettere jorder. Hurtigvoksende. Overhængende vækst. Tåler en del tørke.
X	BØG	20-30m	normal-tør	middel-stor	Anvendelig på alle ikke fugtige jorder. Bedst på kalkholdige jorde. Ørfindtlig m.h.t. stående vand og frost i forårsperioden.
X	EG, Stilk	20-30m	våd-tør	stor	Anvendelig på alle jorder uden stående vand. Bedst på solrige arealer.
X	EG, Vinter	20-30m	normal-tør	middel-stor	Vokser på mere tørre jorder end stikæg. Beholder de visne blade på om vinteren. Tåler en del skygge.
X	EL, Rød	10-20m	våd-normal	middel	Hurtigvoksende. Tåler stående vand. God på næringsfattig og ikke tør bund. Bedst på humusjorder.
X	ELM, Storbladet	20-30m	normal	stor	Robust hurtigvoksende. Bør ikke plantes, hvor der findes elmesyge.
X	FUGLEKIRSEBÆR v, bi, b, f	10-15 m	normal-tør	middel	Alm. i skov og hegn. Bedst på tørrere, men næringsrige jorder.
X	GEDEBLAD, Dunet v, f	2-3 m	normal	stor	Typisk skovbundsplante. Tåler skygge. Bedst på næringsrige jorder.
X	HASSEL	4-8m	normal-tør	middel	Skovbryn. Spiselige nødder. Bedst i dybmuldet, næringsrig lejrjord.
X	HÆG v, bi, b, f	6-10 m	våd-normal	middel	Alm. i skove og moseområder. Tåler stående vand og en del skygge.
X	KORNEL, Rød v, bi, b, f	2-4 m	normal-våd	stor	Alm. i moser og ved vandløb. Breder sig ved rodkud. Tåler en del skygge
X	KVALKVED v, bi, b, f	2-4 m	normal-våd	middel	Næringsrig og våd bund i krat og sump. Røde bær. Ikke på sure jorder.
X	LIND, Småbladet bi	20-30 m	normal	stor	I blandet skov. Bør ikke plantes i Odsherred. Tåler en del skygge
X	LØN, Spids	15-25m	normal	middel	I bryn og skov. På dybmuldede, ikke tørre jorder. Bør kun plantes i de nordlige egne af amtet.
X	NAVR	8-12m	normal-tør	middel	I hegn og blandet skov samt ved kyster, dog ikke på næringsfattige jorder. Bør kun plantes i de sydvestlige dele af amtet.
X	PIL, Femhannet v, bi	3-5 m	våd-tør	middel	I moser og ved vandhuller. Ikke i stående vand. Fordringsløs
X	PIL, Grå v, bi	3-5 m	våd	middel	I moser og langs søer og vandløb. Tåler stående vand
X	PIL, Selje v, bi	5-10 m	normal-tør	middel	I skove og overdrev. Kan vokse på næringsfattig bund
X	PIL, Øret v, bi	1-2 m	våd	middel	På fugtige og næringsfattige arealer. Bør ikke plantes i de nordvestlige dele af amtet
X	RIBS, SOLBÆR v, bi, f	1-2 m	normal-våd	stor	På fugtige arealer, moser og langs vandløb.

X: Naturligt forekommende skov- og hegnplanter i amtet

v: Vildtplante  
bi: Biplante  
b: Markant blomstring  
f: Frugter