



LOKALPLAN NR. 1170

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

BOLIGOMRÅDE PÅ SLOTS BJERGBY BAKKE,
SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2017

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har i august 2016 besluttet at udarbejde en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området vest for Skælskør Landevej i Slots Bjergby med henblik på at udvikle området til boligformål.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde med ca. 50-60 tætv-lav og åben-lav boliger. Områdets udnyttelse disponeres med udgangspunkt i et ønske om at skabe en bebyggelse med åben struktur, hvor beplantning og den landskabelige karakter spiller en væsentlig rolle i det nye boligområde.

Området har beliggenhed vest for Skælskør Landevej og udgør et areal på ca. 140.000 m².

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 28. december 2016 til den 22. februar 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 12 indsigelser/kommentarer i offentlighedsperioden, herunder indeholder en af indsigelserne 14 underskrifter, og en anden indsigelse har støtte fra 4 naboer. Indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer:

- Der fastsættes en maks. højde på 4 m for de 6 parceller, der har tilkørsel fra Jættehøjvej, og disse visualiseres fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby
- Der laves en højdekurveplan, Kortbilag 6, hvori koterne for lokalplanområdet fastsættes, og terrænregulering på over +/- 0,5 m tillades ikke
- Beplantningsplanen, Bilag A, revideres, så plantearterne er udvalgt nøje efter, hvor høje de maks. kan blive
- Der er lavet et skitseprojekt til krydsningen af Skælskør Landevej, som vedlægges den politiske sagsfremstilling i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen
- Det præciseres, at der ikke må etableres hegn i delområdet 4



SLOTS BJERGBY VEST

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.....	14
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	15
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	16
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	19
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING.....	22
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	23
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	24
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	24
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1170.....	25
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	26
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	60
KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	61
KORTBILAG 3: DELOMRÅDER.....	62
KORTBILAG 4: Udstykningsprincipper	63
KORTBILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN MED UDSIGTSKILER.....	65
KORTBILAG 6: HØJDEKURVEPLAN	66
BILAG A: BEPLANTNINGSPLAN.....	67
BILAG B: VEJPROFIL OG PLANUDSNIT.....	76
BILAG C: HUSTYPER.....	78
BILAG D: VISUALISERINGER	80
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42.....	89

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 Kommune. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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

Billederne i lokalplanen

Billederne i denne lokalplan er hovedsageligt taget af Slagelse Kommune. Til de billeder, der ikke er taget af Slagelse Kommune, fremgår der fotokilder i lokalplanens bilag. Billederne kan forekomme flere gange i lokalplanen.



Udsigt fra Jættehøjvej ud mod Skælskær Landevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.3 at fastlægge en bebyggelsesplan, der sikrer en harmonisk og afbalanceret tilpasning til landskabet og
- 1.4 at fastlægge principperne for bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Del af 16d, del af vejareal 7000a, del af vejareal 7000l samt vejareal 7000k.

samt alle parceller, der efter den 28. december 2016 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1A, 1B, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 3.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan

overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad. 3.1

Tæt-lav boligbebyggelse på sokkelgrunde er en bebyggelse, der fremtræder åben og med stor afstand mellem de private boliger, som i det traditionelle parcelhusområde. Familier, der ikke prioriterer eller har kræfter til at holde stor privat have, kan vælge sokkelgrunde som boform. Tanken er, at hovedparten af de ubebyggede arealer udlægges og drives som fælles opholdsarealer i form af græsarealer, urte-, frugt- og/eller prydhaver.

3.1 Anvendelse, delområde 1A og 1B

Delområderne 1A og 1B må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse på sokkelgrunde eller til åben-lav bebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

De to udstykningsprincipper kan ikke sammenblandes inden for de enkelte delområder.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med maks. 1 bolig på hver grund.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til fælles friareal med legeplads og mulighed for boldbane samt som vådområde til opsamling af regnvand.

3.5 Erhverv i bolig

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

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

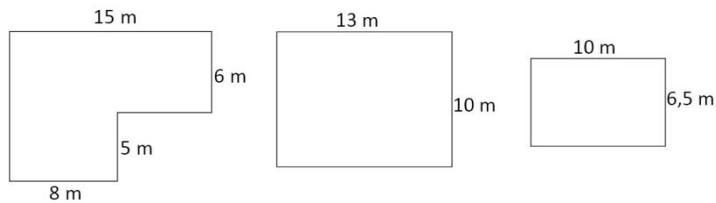
- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder vejskiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt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

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 4.2

Sokkelgrunde er små byggefelter med et maks. bruttoetageareal på 130 m². Bruttoetagearealet er boligens samlede boligareal, hvad enten den er i én eller to etager. Bebyggelsesprocenten for sokkelgrunde regnes ikke for hver grund, men for hele delområdet.



Fra venstre mod højre.

Illustration 1: Sokkelgrund i et plan. Arealet svarer til 130 m².

Illustration 2: Sokkelgrund i to plan. Arealet svarer til 130 m², da begge etagers bruttoareal er inkl.

Illustration 3: Sokkelgrund udformet som vinkelhus. Arealet svarer til 130 m².

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning skal ske som vist på den retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 4.

Der kan ske yderligere udstykning af område 1A og 1B, se udstykningsprincipper i kortbilag 4.

Veje, stier og friarealer kan udstykkes som fælles ejendom for boligejerne i lokalplanområdet.

4.2 Sokkelgrunde

Inden for delområde 1A og 1B må der ud over grunde til åben-lav bebyggelse kun udstykkes sokkelgrunde. Den enkelte sokkelgrund må maks. være 130 m² bruttoetageareal.

4.3 Grundstørrelse

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 1000 m².

4.4 Antal af grunde

Inden for delområde 2 må der maks. opføres 25 åben-lav boliger.

Inden for delområde 3 må der maks. opføres 6 åben-lav boliger.

I delområde 1A må der maksimalt opføres følgende antal ejendomme alt efter, hvilket udstykningsprincip der vælges, se udstykningsprincipper i kortbilag 4:

- For tæt-lav boligbebyggelse på sokkelgrund: maks. 12 ejendomme
- For åben-lav boligbebyggelse: maks. 7 ejendomme

I delområde 1B må der maksimalt opføres følgende antal ejendomme alt efter, hvilket udstykningsprincip der vælges, se udstykningsprincipper i kortbilag 4:

- For tæt-lav boligbebyggelse på sokkelgrund: maks. 13 ejendomme
- For åben-lav boligbebyggelse: maks. 7 ejendomme

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blæsenborgvej og Jættehøjvej som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget. Der bør etableres svingbaner både ved Jættehøjvej og Blæsenborgvej, hvis det viser sig, at trafikken øges betydeligt pga. det nye boligområde.

Ad 5.2


Her ses den beplantede grøft sammen med en parkeringslomme i permeabel belægning (brosten).



Her ses, hvordan der er lavet fordybninger i kantstenen, så vandet kan løbe ned i nedsivningsbæltet. Indkørselsarealet og gangarealet er udført i permeable belægninger, så regnvandet kan nedsive.

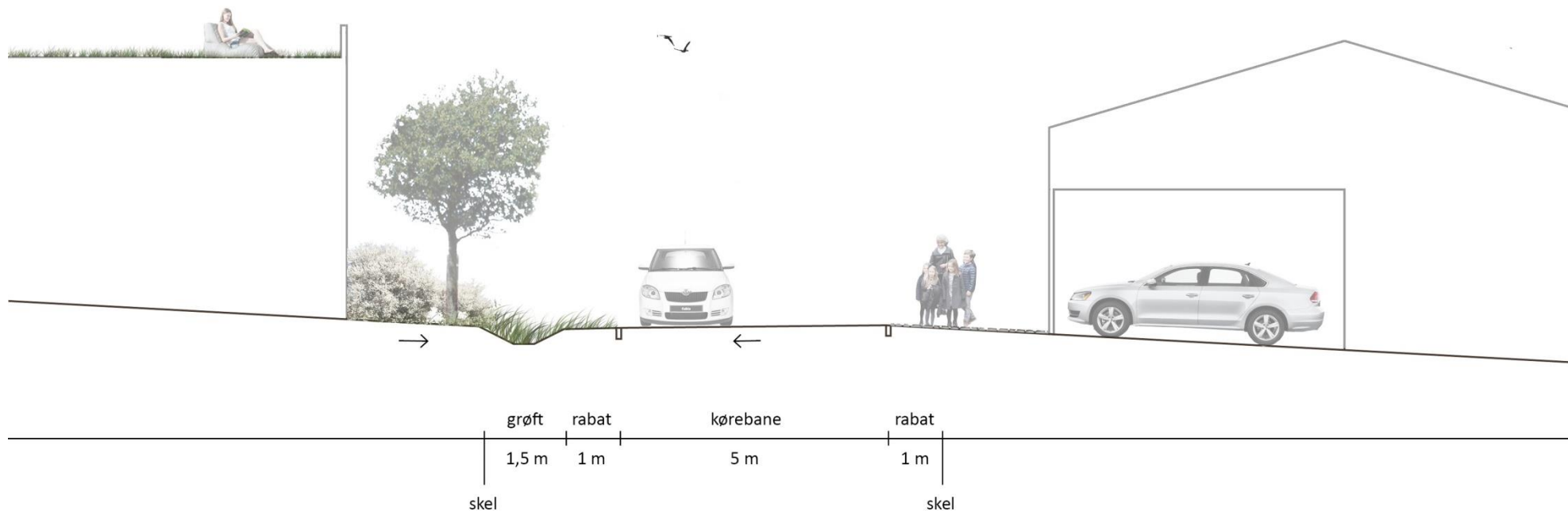
5.2 Boligvej med integreret regnvandshåndtering

Der udlægges areal til nye boligveje med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

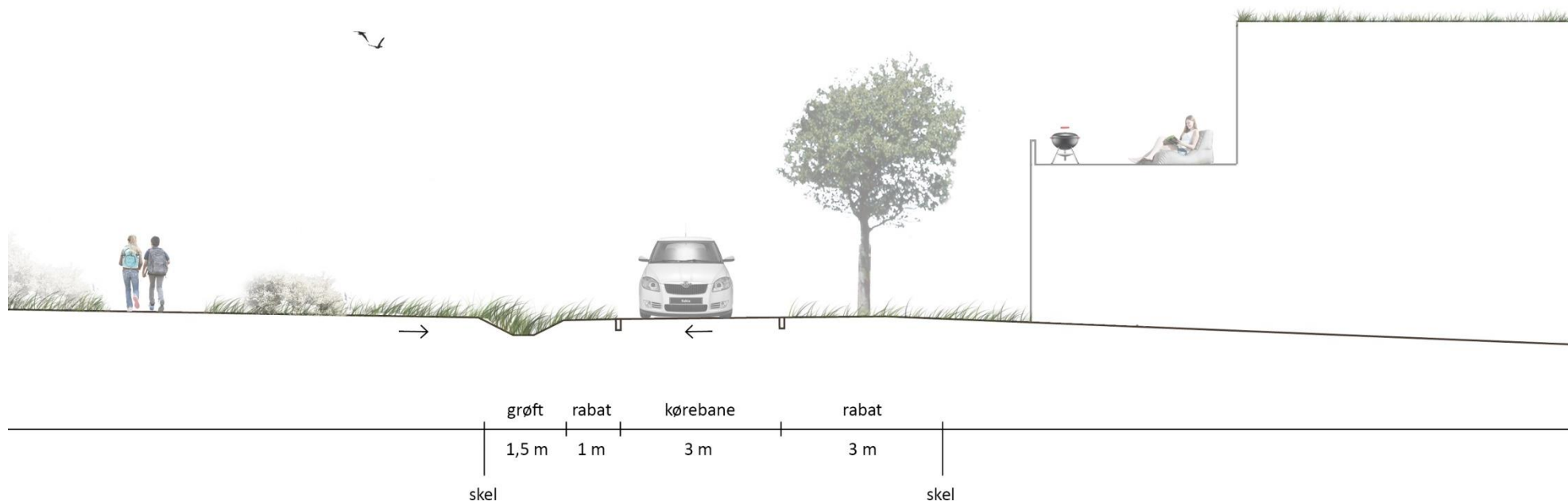
Boligveje udlægges i en bredde af 8,5 meter med et befæstet areal på 3-5 meter og med integrerede LAR-løsninger i form af beplantede grøfter, parkeringslommer i permeable belægningstyper og græsrabatter med beplantning, jf. vejprofil og planudsnit i Bilag B.

LAR-grøfterne i hele lokalplanområdet forbindes med rør under belægning, så det sikres, at regnvandet fra alle de befæstede vejarealer kan løbe ned til vådområdet ved kraftige regnskyl.

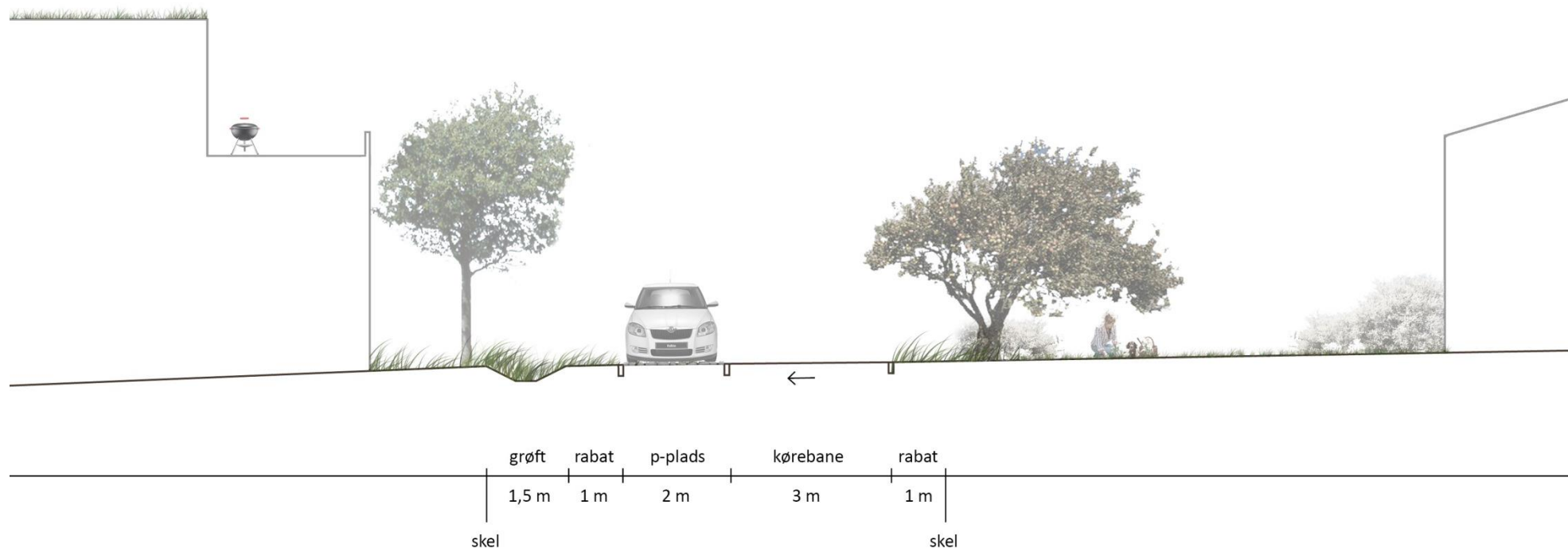
Den centrale boligvejs ringformede vejstruktur muliggør, at renovationsbiler og andre distributionskøretøjer kan køre rundt uden at foretage vending. Dette er vist i princippet på kortbilag 2.



Denne vejprofil viser et snit af boligvejen centralt i lokalplanområdet. I venstre side ses delområde 1A/1B med tæt-lav bebyggelse på sokkelgrunde, og i højre side ses delområde 2 med åben-lav bebyggelse. Vejen/kørebane er her vist 5 meter bred, hvilket er det bredeste den må være i lokalplanområdet. Til venstre for vejen er der 1 meters græs-rabat, inden der kommer en 1,5 meter bred beplantet grøft til opsamling af regnvand fra vejen. Herefter er skellet, hvor bebyggelsen starter. I højre side af vejen er der ligeledes 1 meters græs-rabat inden skel, hvor bebyggelsen starter. Pilene under terrænet viser, hvordan regnvandet opsamles i grøften.



Denne vejprofil viser et snit af boligvejen i lokalplanområdets nordvestlige område, tættest på Jættehøjvej. I venstre side ses stien, som forbinder hele lokalplanområdet med resten af Slots Bjergby, og i højre side ses delområde 2 med åben-lav bebyggelse. Vejen/kørebane er her vist 3 meter bred, hvilket er det smalleste den må være i lokalplanområdet. Til venstre for vejen er der 1 meters græsrabat, inden der kommer en 1,5 meter bred beplantet grøft til opsamling af regnvand fra de befæstede arealer. Herefter starter delområde 3, som er fælles friareal for hele lokalplanområdet. I højre side af vejen er der 3 meters græsrabat inden skel, hvor bebyggelsen starter. Pilene under terrænet viser, hvordan regnvandet opsamles i grøften.



Denne vejprofil viser et snit af boligvejen centralt i lokalplanområdet. I venstre side ses delområde 1A/1B med tæt-lav bebyggelse på sokkelgrunde, og i højre side ses delområde 2 med åben-av bebyggelse. Vejen/kørebane er her vist 3 meter bred med en parkeringslomme på 2 meter. Parkeringslommerne sikrer, at der er plads til gæsteparkering i lokalplanområdet. Til venstre for parkeringslommen er der 1 meters græsrabat, inden der kommer en 1,5 meter bred beplantet grøft til opsamling af regnvand fra vejen. Herefter kommer skellet, hvor bebyggelsen starter. I højre side af vejen er der ligeledes 1 meters græsrabat inden skel, hvor bebyggelsen starter. Pilen under terrænet viser, hvordan regnvandet opsamles i grøften.

5.3 Vejtræer

I græsrabatterne langs boligvejene må der plantes enkeltstående træer i henhold den samlede beplantningsplan i Bilag A.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

5.5 Vendepladser

Der etableres to vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.6


Permeable belægninger kan f.eks. være grus el. græsarmering.

Hvis indkørslerne til de enkelte parceller bliver planlagt og etableret i forbindelse med byggemodningen, må placeringen af indkørslerne ikke ændres i forbindelse med, at grundene bliver bebyggede. Hvis bygherre af de enkelte parceller selv skal kunne bestemme, hvor indkørslerne til parcellerne skal være i forbindelse med byggeri, skal indkørslerne ikke etableres på forhånd, og den enkelte bygherre skal selv etablere og afholde udgifter for sin indkørsel med rørlægning mv.

Ad 5.7

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

5.6 Indkørsler

Der etableres rør under belægningen til indkørslerne, så regnvandet fra de befæstede veje kan løbe igennem LAR-grøfterne ned til vådområdet i tilfælde af kraftigt regnskyl.

Det anbefales desuden, at indkørsler etableres i permeable belægninger.

STIER
5.7 Hovedstier

Der etableres et sammenhængende stisystem i området i princippet som vist på kortbilag 2.

Hovedstierne udlægges i en bredde af 2,5 meter og må kun befæstes med permeable belægninger, der muliggør en nedsivning af regnvand fra stiarealet.

5.8 Oplevelsesstier

Der etableres et oplevelsesstisystem i området som vist på kortbilag 2.

Stierne udlægges som grusstier i en bredde af 1,5 meter.

5.9 Opmærksomhedsfelt

Hvor hovedstien munder ud på Jættehøjvej, skal der etableres et opmærksomhedsfelt, som forbinder boligområdets hovedsti med eksisterende sti langs Skælskør Landevej. Dette felt skal have en anden farve end resten af belægningen på Jættehøjvej som vist på kortbilag 2. Udgifter til opmærksomhedsfeltet afholdes af bygherre.

5.10 Tunnel og tunnelsti

Der reserveres areal til en fremtidig tunnel under Skælskør Landevej med tilhørende tunnelsti

som vist på kortbilag 2.

Tunnelstien, som forbinder boligområdet med tunnelen, etableres samtidig med etablering af tunnel.

PARKERING

5.11 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende norm for parkeringspladser:

- 1,5 parkeringsplads pr. bolig i område 1A og 1B
- 2 parkeringspladser pr. bolig i område 2

Såfremt områderne 1A og/eller 1B udstykkes til parcelhuse, skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloaknet.

6.4 Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs boligvejene, som munder ud i et vådområde i lokalplanområdets sydlige del. Se vejprofil i Bilag B.

Ad 7.1

Byggefelterne er placeret strategisk på en måde, så der friholdes udsigtskiler, og der sikres et udsyn fra Skælskør Landevej til kysten.

Ad 7.4



Eksempel på tagterrace på 1. sals højde.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 4.

Såfremt delområderne 1A og/eller 1B bebygges med tæt-lav bebyggelse på sokkelgrunde, skal bebyggelsen placeres i byggefelterne for tæt-lav boliger på sokkelgrunde som vist på kortbilag 4.

Såfremt delområderne 1A og/eller 1B bebygges med åben-lav bebyggelse, skal bebyggelsen placeres i byggefelterne for åben-lav boliger som vist på kortbilag 4.

Inden for de angivne byggefelter må bebyggelse ikke komme nærmere end 2,5 meter fra skel i henhold til gældende bygningsreglement.

7.2 Bygningshøjde

Højden på ny bebyggelse, målt over det af bygningsmyndigheden fastsatte niveauplan for byggefeltet, må ikke overstige 4 meter for bebyggelsen i delområde 1A og 1B samt for de boliger i delområde 2, der er placeret nærmest Skælskør Landevej, som vist på kortbilag 4. Højden for den resterende bebyggelse i lokalplanområdet, målt over det af bygningsmyndigheden fastsatte niveauplan for byggefeltet, må ikke overstige 7 meter, som vist på kortbilag 4.

7.3 Etager

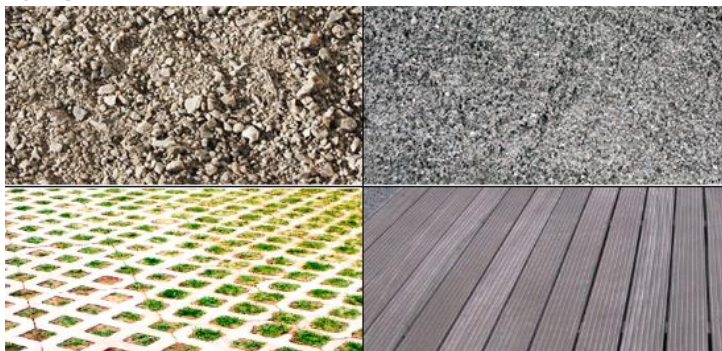
Bygninger må maks. opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder.

7.4 Tagterrasser

Tagterrasser må kun etableres i 1. sals højde på bygninger med flade tage.

Ad 7.5


Eksempel på carport, som er opført i naturlig og arkitektonisk sammenhæng med hovedbygningen.

Ad 7.6


Her ses eksempler på vandgennemtrængelige materialer. Fra øverst venstre mod højre: Grus, stenmel, græsarmering og træterrasse.

7.5 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger skal integreres i hovedbygningen eller opføres i naturlig og arkitektonisk sammenhæng med hovedbygningen, så al bebyggelse for den enkelte ejendom fremstår samlet i én bygningsmasse.

7.6 Befæstelsesgrad

Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte grund må ikke overstige 40%. Befæstelse er defineret som det samlede bebyggede areal sammen med de befæstede arealer på den enkelte grund.

Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig - det kan f.eks. være græsarmeringssten, grus, træterrasse mm.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facadeudformning

Facaden som helhed skal udføres med teglsten, som pudset/vandskuret facade eller i overfladebehandlet/malet beton.

Ad 8.2


Eksempel på anvendelse af forskellige materialer i facadeudtrykket.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ, plader eller metalbeklædning.

8.3 Farver

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

8.4 Sekundære bygninger

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må kun udføres i samme materialer som beboelsesbygninger og skal integreres i beboelsesbygningen eller opføres i naturlig og arkitektonisk sammenhæng med hovedbygningen.

8.5 Udhæng, karnapper o.lign.

Der må ikke være udhæng, karnapper, kviste, altaner eller lignende på bygningerne.

Ad. 8.6


Eksempel på saddeltag, hvor taghældningen er ca. 30°.

Ad 8.8

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

Ad 8.10

For at sikre at solcellerne integreres i tagfladen, er der krav om, at de skal fremstå i samme farve som taget. På den måde bliver solcellerne mindre dominerende i tagets helhedsudtryk.

TAGE
8.6 Tagform og -farve

Tage udføres med taghældning mellem 0° og 30°. Tage kan udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag (eller ydervæg) må være højere end de i § 7.2 angivne maks. højder. Se eksempler på hustyper i Bilag C.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m² skal have samme taghældning som beboelsesbygningen, da de skal integreres i beboelsesbygningen eller opføres i naturlig og arkitektonisk sammenhæng med hovedbygningen.

8.8 Tagmaterialer og -farver

Tagbeklædningen skal være af teglsten, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage.

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

Zink er tilladt på taghældninger på maks. 10°.

8.9 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 20.

8.10 Solceller

Solceller må generelt ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Der må opsættes solceller på tagflader, men de skal nedfældes i tagflader, så der opnås en harmonisk virkning. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebælg tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage. Solcellerne skal fremstå i samme farve som tagfladen.

Solceller må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.11 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

Beplantning i området skal ske efter beplantningsplanen som vist i Bilag A.

HEGN

9.2 Hegn

Såfremt delområde 1A og 1B bebygges med åben-lav boligbebyggelse, må der kun etableres fast hegning i form af beplantede hegn i naboskel, ud mod stier og ud til Blæsenborgvej i princippet som vist på hegnskortet i Bilag A. Det er tilladt at supplere det beplantede hegn med et trådhegn på indersiden.

Såfremt delområde 1A og 1B bebygges med tæt-lav bebyggelse på sokkelgrunde må der alene etableres hegning ud til vej og sti. Hegningen må kun udføres som trådhegn eller anden form hegning, der kan ses igennem.

I delområde 2 og 3 må der udelukkende etableres hegn i naboskel, ud mod stier, ud til Blæsenborgvej og ud til Jættehøjvej i princippet som vist på hegnskortet i Bilag A.

Såfremt der ønskes etableret hegn i andre skel end dem, som er vist på hegnskortet i Bilag A, må disse alene etableres som trådhegn eller anden form for hegning, der kan ses igennem.

Der må ikke etableres hegn i delområde 4.

De generelle bestemmelser for udformningen af hegn fremgår af Bilag A.

Ad 9.2

Med denne bestemmelse tages der hensyn til udsigten i området. Hvis der etableres hegn, er det sikret, at hegningen ikke vil domener udsigten.

Ad 9.3

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet) som udgangspunkt ikke er tilladt og kræver en særlig dispensation.

Ad 9.5

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

Ad 9.6

Såfremt delområderne 1A og/eller 1B etableres som tæt-lav boliger på sokkelgrunde, vil de enkelte huse ikke have egne haver tilknyttet boligenheden. Det vil derfor være grundejerforeningen, der varetager vedligeholdelsen af udearealerne imellem bebyggelsen. Udearealerne vil på den måde fungere som et fælles grønt område for alle boligerne i det enkelte delområde.

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald.

TERRÆNREGULERING
9.3 Terrænregulering

Der fastsættes en højdekurveplan i lokalplanen som vist på kortbilag 6. Terrænregulering over +/- 0,5 m er ikke tilladt.

9.4 Terrænregulering, handicap

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

OPHOLDSAREALER
9.5 Friarealer

Delområde 4 skal anvendes til leg og ophold. Der kan i området anlægges belysning, opsættes bænke og andet inventar, som er hensigtsmæssigt for områdets anvendelse til leg og ophold. Der henvises i øvrigt til den samlede beplantningsplan i Bilag A.

9.6 Friarealer, delområde 1A og 1B

Såfremt delområderne 1A og/eller 1B bebygges med tæt-lav boligbebyggelse på sokkelgrunde, skal det resterende areal mellem de enkelte bygninger anlægges som fælles friareal. Der kan inden for dette opsættes bænke og andet inventar, som er hensigtsmæssigt for områdets anvendelse til leg og ophold. Der henvises i øvrigt til den samlede beplantningsplan i Bilag A.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.7 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

Ad 9.8


Naturlegepladsen kan fungere som mødested eller udflugtssted for skoler og børnehaver.

Ad 9.10


Eksempel på beplantet regnvandsgrøft langs vejen.

9.8 Fællesarealer, legeplads og boldbane

I delområde 4 udlægges der areal til en naturlegeplads med et areal på 200 m².

Herudover udlægges der areal til en boldbane. På boldbanearealet vil det være tilladt at slå græs.

Placeringerne er vist i princippet på kortbilag 2.

9.9 Lyskilder

Der må i lokalplanområdet kun anvendes pullertarmaturer med en lyspunkthøjde på maks. 1,2 meter.

9.10 Regnvand og LAR-løsninger

Afledning af regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs boligvejene, som munder ud i et vådområde i lokalplanområdets sydlige del. Se vejprofil og planudsnit i Bilag B.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.

10.2 Friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles friarealer jf. § 9.5 og 9.6.

10.3 Vejbetjening

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang, færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt opmærksomhedsfelt er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1, 5.2 5.5, 5.6, 5.9 og vejprofilen i Bilag B.

10.4 LAR-løsning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før LAR-grøfterne langs boligvejene samt vådområdet i delområde 4 er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 og 5.2 og vejprofilen i Bilag B.

Ad 10.4

Hvis indkørslerne til de enkelte parceller bliver planlagt og etableret i forbindelse med byggemodningen, må placeringen af indkørslerne ikke ændres i forbindelse med, at grundene bliver bebyggede.

Hvis bygherre af de enkelte parceller selv skal kunne bestemme, hvor indkørslerne til parcellerne skal være i forbindelse med byggeri, skal indkørslerne ikke etableres på forhånd, og den enkelte bygherre skal selv etablere og afholde udgifter for sin indkørsel med rørlægning mv.

Generel kommentar

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

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

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

10.5 Regnvand på egen grund

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til afledning af regnvand i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 6.4.

10.6 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at bebyggelsen og størstedelen af opholdsarealerne i delområde 4 ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningerne er forpligtet til at forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding og oprensning af de integrerede LAR-løsninger langs boligvejene i området samt vådområdet.

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

11.3 Pligt

Grundejerforeningerne er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte

veje, stier og grønne arealer.

11.4 Oprettelse

Der skal oprettes grundejerforeninger for hvert delområde, når senest halvdelen af grundene inden for hvert delområde er overtaget, eller når Slagelse Kommune kræver det. Det er tilladt at lægge de enkelte delområders grundejerforeninger sammen.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun

Ad 13.1

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. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat

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

gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1170

Lokalplan 1170 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

Lokalplan 1170 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 26. juni 2017.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLANEN 1170'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

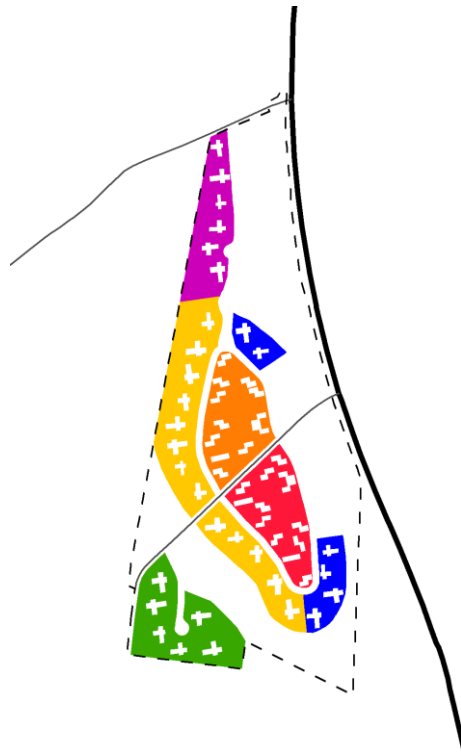
Slagelse Kommune har på baggrund af et gennemarbejdet ideoplæg besluttet at udarbejde forslag til lokalplan for et nyt boligområde som en del af Slots Bjergby vest for Skælskørvej. Området her er et spændende aktiv af flere forskellige årsager. Det er et storslået landskab, hvor den store skråning ned mod Vårby Å giver en fantastisk udsigt langt ud mod vest hen over Storebælt. Samtidig er det et oplevelsesrigt landbrugslandskab med en spændende kombination af åbne markstykker med fri udsigt og spredte hegn og krat omkring bebyggelserne.



Her ses lokalplanområdet i sammenhæng med resten af Slots Bjergby i det meget karakteristiske landskab.

Området ligger centralt. Placeringen tæt på Slagelse by, og ikke mindst tæt på motorvejsafkørsel 40A, betyder, at området har en optimal infrastrukturel beliggenhed.

Projektet lægger vægt på særlige kvaliteter, der kan skabe grundlag for attraktive boligmuligheder. Nærheden til det åbne land, den forholdsvis åbne bebyggelses karakter og de relativt store byggegrunde taler til børnefamilier, som gerne vil have god plads til at boltre sig på. Hertil kommer kort afstand til kommunale børneinstitutioner og skole i Slots Bjergby. Enfamiliehusene er særligt tiltænkt travle børnefamilier, der gerne vil bo i frisk luft på landet, men også har behov for en praktisk hverdag. Der er desuden fokus på potentialet i at tilbyde at-



Da lokalplanområdet er stort og udlægger arealet til forholdsvis mange boliger, er det mest hensigtsmæssigt, at der sker en etapeudbygning. Det vurderes, at der vil være tale om 6 etaper;

- Etape 1 (gul)
- Etape 2 (orange)
- Etape 3 (rød)
- Etape 4 (grøn)
- Etape 5 (lilla)
- Etape 6 (blå)

traktive boligenheder med færre kvadratmeter og uden private haver. Det taler særligt til et seniorsegment, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og man derfor har brug for mindre plads med mindre/intet havearbejde.

De planlagte byggegrunde skal desuden ses i forbindelse med de mange nye arbejdspladser på sygehuset. Disse boliger vil også blive springbrættet for mange til at slå sig ned i kommunen med familie nær deres arbejdsplads.

Inden selve lokalplanarbejdet blev sat i gang, blev der lavet en række analyser af lokalplanområdet for at belyse områdets potentialer. Her er opridset nogle af områdets potentialer:

- I området er der et kuperet terræn, som giver et spil i landskabet og samtidig giver liv i lokalplanområdet
- Der er en fantastisk udsigt til Storebælt og Storebæltsbroen
- Udsigten i området er vestvendt, hvilket giver de bedste muligheder for at placere boliger med gode opholdsarealer i aftensolen
- Lokalplanområdet har en optimal beliggenhed og gode infrastrukturelle forbindelser til Slagelse (5 min), Odense (1 time) og København (1 time)
- Der er en lokal forankring i området, og samtidig er der forskellige oplevelsesmuligheder med nærhed til bl.a. Gerlev Idrætshøjskole og Vårby Ådal

Formål

Formålet med lokalplan 1170 er at give mulighed for boligudvikling i den vestlige del af Slots Bjergby, der i dag står som landbrugsjord. Området ligger i landzone og skal derfor føres over til byzone med vedtagelsen af lokalplanen. Sammen med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger det samlede lokalplanområde til boligformål.

Lokalplanen fastlægger rammerne for et boligbyggeri, der indplaceres nænsomt i landskabet. Landskabet er styrende for, hvordan bebyggelsesplanen for hele området udarbejdes. På højdedrag placeres bebyggelse, og i lavninger placeres områder til regnvandshåndtering.

For at sikre, at landskabet bevares, fastlægges detaljerede bestemmelser for både bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, sikring af udsigtskiler imellem bebyggelsen og beplantning af de store fælles friarealer, der omkranser bebyggelsen.

Det særlige landskab i og omkring lokalplanområdet har været meget styrende for udformningen af bebyggelsesplanen, som er en let åben bebyggelsesstruktur, hvor det eksisterende



Blæsenborgvej set fra øst.



Her ses den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby i højre side sammenholdt med udsigten over det kuperede landskab med Storebælt i baggrunden.

underliggende grundlag fortsat skal have lov til at fylde meget. Det giver et godt udgangspunkt for at tiltænke bæredygtige tiltag ind i projektet.

Der er tænkt LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) ind i bebyggelsesplanen. Herved spares ressourcer til et separatregnvandsnet, og den åbne struktur i planen gør det kun mere oplagt. LAR medfører behov for nedsvivningsvenlige overfladearealer, og det stemmer fint overens med at begrænse køreflader mest muligt og samtidig indrette dem med lette grønne flader såsom grus eller græsarmering i parkeringslommer. LAR-løsningen giver også et behov for et udlæg til vådområde til overskudsvand fra de befæstede arealer. Dette er udgangspunkt for at omdanne nogle af de eksisterende lavbundsområder til mere oplevelsesrige til tider blå rekreative elementer.

Den åbne bebyggelsesstruktur efterlader god plads til fauna og flora. Med lidt opmærksomhed på plantevalg og ved også at indtænke reder og ynglepladser, kan områderne mellem husene danne rum for en spændende og levende eng- og overdrevsstruktur med et varieret lokalt dyreliv.

Indhold

Lokalplan 1170 giver mulighed for at etablere et boligområde med ca. 50-60 boliger, blandet åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, vest for Skælskør Landevej i Slots Bjergby. Bebyggelsen indplaceres harmonisk i det kuperede terræn på en måde, der sikrer, at så mange boliger som muligt og de eksisterende boliger i Slots Bjergby får glæde af udsigten mod Storebælt.



Her ses et eksempel på et moderne hus på to etager, hvor 1. sals tag er udnyttet som tagterrasse. Bygningsmassen fremstår harmonisk og ser ikke rodet ud, da der ikke er mange smådetaljer på facaden. Fotokilde findes i bilag.



Her ses et par eksempler på moderne bebyggelse, hvor carporten er integreret i bygningsmassen. Fotokilde findes i bilag.

Bebyggelse

Bebyggelsesplanen for området placerer boligerne som 3 øer i bakkelandskabet. Store naturgrunde danner randen af bebyggelsen og placeres tillige i en klynge i den sydvestlige del af området. Centralt i området kan der etableres tæt-lav boligbebyggelse på sokkelgrunde nord og syd for Blæsenborgvej.

Områdets bebyggelse skal være moderne og arkitektonisk spændende med mulighed for variationer i såvel udformning som materialevalg. Samlet er der tale om en meget ekstensiv bebyggelse, der må opføres i 2 etager med en maks. højde på 7 meter for at sikre en diskret indplacering i landskabet.

Det diskrete element understøttes af krav til bebyggelsens ydre fremtræden, hvor der skal anvendes afdæmpede tagmaterialer og facadebeklædning. Det er vigtigt at sikre, at landskabet ikke domineres af mange små bygninger med adskillige bygningsdetaljer, men at den enkelte beboelsesbygning fremstår i én samlet bygningsmasse med småbygninger integreret i hovedbygningen, og der ikke fremstår udhæng, karnapper, altaner, kviste eller lignende i området.

Vejadgangen til området sker fra Jættehøjvej og Blæsenborgvej. Der vil blive etableret boligveje og stisystemer inden for lokalplanområdet. Stisystemerne er opdelt i hovedstier, oplevelsesstier samt en evt. tunnelsti, som sikrer, at området er forbundet med resten af Slots Bjergby. Det vil desuden sikre en forbindelse til skole og daginstitution, samt give rekreative oplevelser for brugerne.

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger. Tagvand fra området skal håndteres på egen grund og kan nedsives lokalt. I lokalplanen reguleres befæstelsesgraden på de enkelte grunde, så det sikres, at lokal nedsivning er mulig.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs boligvejene.



LAR-løsning med beplantet grøft og nedsvinings egnet parkeringslomme.



Fordybninger i kantstenen, så regnvand fra vejarealet kan nedsvive.



Billedet ovenfor viser et planudsnit af boligområdet. Det nederste boliger er åben-lav bebyggelse, og de øverste er tæt-lav bebyggelse. Regnvandsgrøften er placeret i den ene side af vejen ind mod tæt-lav bebyggelsen. Vejens bredde varierer gennem lokalplanområdet. Midt på i planudsnittet, hvor der er vist to biler på vejen, er vejens bredde 5 m. Længere til venstre er vejens bredde 3 m, og der er en grønlig markering, der angiver en parkeringslomme i permeabel belægning. Til højre for bilerne er vejen ligeledes 3 m bred, og den grønne markering med beplantning på er en beplantet græsribat. Ved at variere vejens bredde i boligområdet sikres det, at farten sænkes, at der er plads til gæsteparkering, og at vejen får et grønt udtryk, som er i harmoni med boligområdet. Planudsnittet fremgår også af Bilag B.

LAR-grøfterne langs boligområdets veje munder ud i et vådområde i lokalplanområdets sydligvestlige del.



Her ses vådområdet visualiseret. Vådområdet vil fremstå som et grønt element i det nye boligområde, hvor der til tider vil være synligt vand.



Fra øverst venstre mod højre: Brombær, mirabel, æbler og hassel.

Fælles friarealer og beplantning

Belysningen af hele lokalplanområdet skal ske med pullertarmaturer for ligeledes at sikre, at der ikke er dominerende belysningsgenstande i landskabet.

Der skal planlægges med åbne fællesarealer, som kan bruges og fungere som mødesteder for mennesker i boligområdet. Der er mulighed for at etablere en naturlegeplads, som kan anvendes som udflugtssted både for områdets beboere og evt. skoler og børnehaver. Der er desuden mulighed for etablering af en boldbane i tilknytning til naturlegepladsen. Boldbanen kan benyttes af de lokale klubber.

Beplantningen i og omkring det nyt nye boligområde er en særlig udfordring. Der er en balance mellem at lade beboerne beplante efter eget valg og samtidig sikre en åben struktur, hvor udsigten mod vest ikke begrænses væsentligt af høje træer. Lokalplanen fastlægger, at der ikke må etableres traditionel hegning i skel mellem de enkelte parceller. Beplantningen

skal bestå af busketter og lave træer, som maks. må plantes 10 m på række i naboskel samt skel ud til Blæsenborgvej, Jættehøjvej og stier. Forhaver og haver ud til det åbne land skal altså friholdes for hegning for at sikre udsigtskiler, og at de karakteristiske landskabelige træk i området bevares.

De ubebyggede arealer langs vejen og vådområdet skal beplantes med spredte busk- og træbeplantninger efter en samlet beplantningsplan. Der er særligt fokus på trætyper, som kun vokser til en begrænset højde og samtidig har et naturligt tilknytningsforhold til egnen. Frugttræer såsom æbler, pærer, kirsebær har begrænsede størrelser kan tænkes ind på skråningen uden at tage for meget udsyn. Hassel og brombær har meget busketagtige karakterer, som passer godt ind i grønne rum og samtidig kan fungerer som grønne elementer mellem nabo-boliger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

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

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

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

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

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

Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af Slots Bjergby med god tilgængelighed til skole og daginstitutioner, grønne og rekreative arealer, til omgivende landskaber mm. I boligområdet vil der blive benyttet integrerede LAR-løsninger og nye, moderne hustyper.



De to biotoper ses som grønne buskadsagtige arealer i lokalplanområdets sydvestlige del ved Blæsenborgvej og sydøstligste del langs lokalplanafgrænsningen.

Der står følgende om naturnetværk:

9.6.7 Småbiotoper, der ikke allerede er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, skal så vidt muligt bevares.

Der er to småbiotoper i lokalplanområdet; et i den sydvestlige del og et i den sydøstligste del. Begge biotoper bevares ved friholdelse for bebyggelse. Den sydvestlige biotop indgår i lokalplanens vådområde, som fungerer som regnvandsopsamling fra de befæstede arealer. Den sydøstlige biotop indgår i lokalplanens fælles friareal og friholdes ligeledes for bebyggelse.

Der står følgende om trafiksikkerhed:

10.5.7 Der bør almindeligvis ikke etableres nye tilslutninger for offentlige og private veje til de statslige veje og kommunens trafikveje. Nye adgange til enkeltejendomme må som hovedregel ikke etableres til disse veje, hvis antallet af overkørsler til vejen derved forøges.

10.5.9 Fremtidige bolig- og erhvervsområder skal udformes, så der så vidt muligt undgås gennemkørende trafik og høj hastighed på boligveje, vigtige skoleveje, bymidter mv.

10.5.10 Fremtidige lokalplaner og byudviklingsplaner, med indflydelse på vejnettet, skal gennemgås med henblik på en optimal trafiksikkerhed i området.

10.5.11 På alle større vejprojekter, såvel nyanlæg som ombygning, skal gennemføres en trafiksikkerhedsrevision for at sikre at anlæggene lever op til den nyeste viden indenfor trafiksikkerhed.

De nye boligveje til boligområdet kobles på Jættehøjvej og Blæsenborgvej, som begge kun er let befærdede i dag. Lokalplanområdet kobles via et internt stisystem på den eksisterende sti, som løber fra Jættehøjvej langs Skælskør Landevej. Derudover gives der mulighed for at etablere en tunnelloøsning for de lette trafikanter under Skælskør Landevej ved Blæsenborgvej. Dette ville være den optimale løsning for området.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanrammerne i Slagelse Kommuneplan 2013. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 42

Der udlægges en ny kommuneplanramme, 9.B9 – Boliger Slots Bjergby Vest, der udlægger hele lokalplanområdet til boligformål.

Der er gennemført en idéfase fra den 15. august 2016 til den 29. august 2016. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 89.

Trafikplanlægning

Bygherre har fået udarbejdet et skitseprojekt, der har til hensigt at vise, hvilke tiltag der kan laves langs Skælskør Landevej for at gøre overgangen mere sikker for de lette trafikanter. I skitseprojektet er der bl.a. lagt op til et helleanlæg på Skælskør Landevej i nærheden af Jættehøjvej, hvor de lette trafikanter kan krydse vejen. Her foreslås det, at der laves en byzonestrækning på den del af Skælskør Landevej, så farten sænkes til 50 km/h (evt. 60 km/h). Det er yderligere foreslået, at der laves et bump på vejen det sted, hvor man som bilist kører ind i byzone, så man sikrer en sænkning af farten. Den foreslåede stikrydsning med helleanlæg kan foregå på en hævet flade, hvor de lette trafikanter bliver pålagt vigepligt. Når de lette trafikanter fra det nye boligområde har krydset Skælskør Landevej, foreslås det, at der etableres en cykel- og gangsti langs Jættehøjvej øst. Denne sti skal føre til skolen, og det foreslås desuden, at Jættehøjvej øst lukkes for bilkørsel ud til landevejen, så stien bliver uforstyrret.



Skælskør Landevej og eksisterende sti set fra Jættehøjvej

Der bør desuden laves en trafikanalyse ved krydsningen mellem Skælskør Landevej og Jættehøjvej, når der foreligger et detailprojekt. Det skal vurderes, om der skal være en svingbane på Skælskør Landevej, da der vil komme ekstra trafik med tilkørsel til 6 parceller på Jættehøjvej og lette trafikanter ud til dette kryds. Der skal endvidere etableres et opmærksomhedsfelt i krydset, så de lette trafikanter sikres en trafiksikker overgang til den eksisterende sti langs Skælskør Landevej.

Det vil blive nødvendigt at etablere svingbane på Skælskør Landevej til Blæsenborgvej, hvis det viser sig, at trafikken fra det nye boligområde genererer kødannelser på Skælskør Landevej.

Udgifter til opmærksomhedsfelt og svingbaner pålægges bygherre.

ZONEFORHOLD

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

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

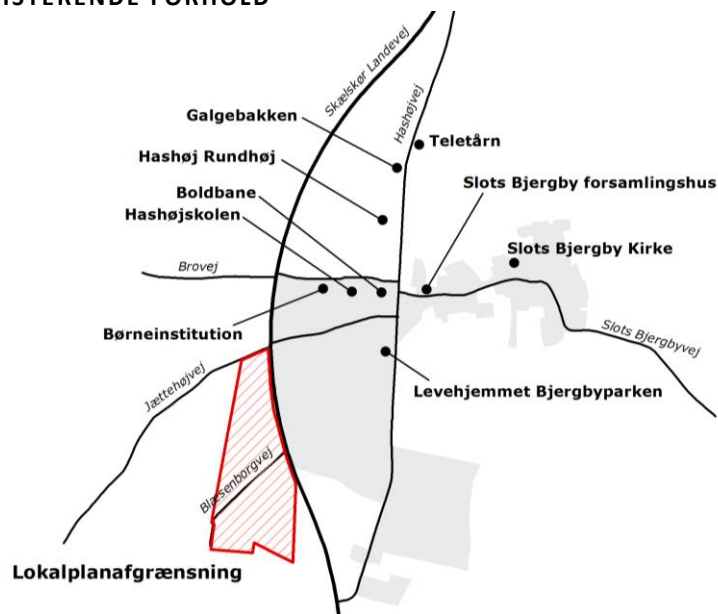
Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Anlæg af veje og stier forudsætter, at vejmyndigheden godkender et detailprojekt indeholdende længde- og tværprofiler, befæstelser, afvanding mm. Boligvejen bør udlægges som privat fællesvej og anlægges som opholds- og legeområder med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter færdselslovens bestemmelser. Boligvejene bør skiltes med zonetavle E51, som medfører nedsættelse af hastigheden til 15 km/t.

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Lokalplanområdet (rød skravering) vist i forhold til resten af området omkring Slots Bjergby. De grå markeringer viser, hvor der i forvejen

Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget. Blæsenborgvej, som er beliggende inden for lokalplanområdet, fører ned til to eksisterende landejendomme i sydvest for lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Området trafikbetjenes af Blæsenborgvej og Jættehøjvej. Der er en eksisterende sti, som løber langs Skælskør Landevej fra Jættehøjvej til rundkørslen ved Brovej.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes ved lokalplanens vedtagelse af busrute 470R med stoppesteder ved Hashøjvej eller Brovej.

Skoler og institutioner

Hashøjskolen ligger inden for en radius af 500-1000 m fra lokalplanområdet. I Slots Bjergby er der kirke, forsamlingshus, børneinstitution og plejecenter Bjergbyparken.

Landskabelige og rekreative forhold

Landskabet i og omkring lokalplanområdet er geografisk set et bakket morænelandskab. Terrænet er formet gennem den seneste istid, hvor isens bevægelser og aflejringer har skabt en markant vestvendt skråning ned mod Vårby Å.

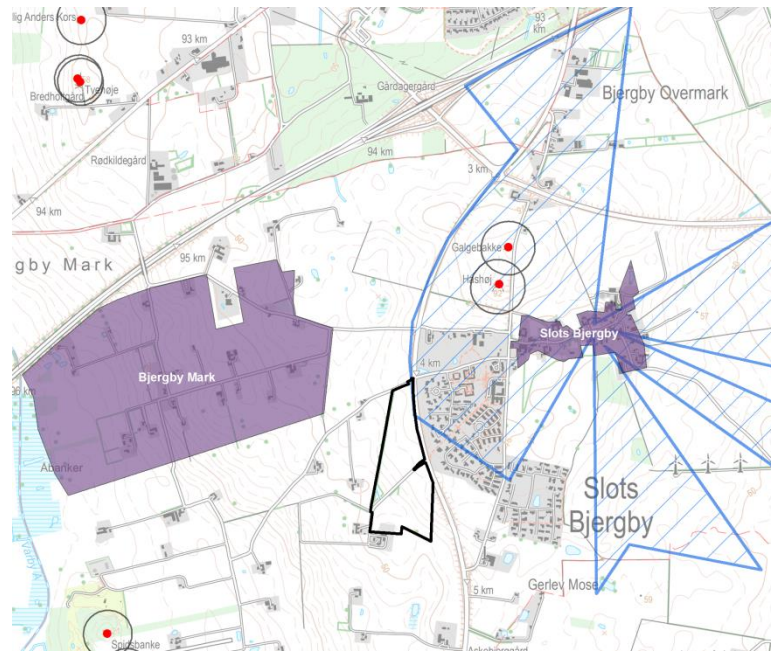
eksisterer bebyggelse i området.
 Hashøjskolen ligger inden for en radius af 500-1000 m fra lokalplanområdet. I Slots Bjergby er der desuden kirke, forsamlingshus, boldbane, børneinstitution og plejecenter.

Langs lokalplanens vestlige afgrænsning er der et læhegn.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter for lokalplanområdet.

KULTUR



Kortet viser lokalplanområdet (markeret med sort) og den omkringliggende kultur. Fortidsminderne ses som røde prikker med en sort cirkel rundt om. Den sorte cirkel markerer fortidsmindebeskyttelseslinjen, som omfatter et areal med en radius på 100 m fra fortidsmindet. Inden for dette areal må der ikke laves tilstandsændringer. De lilla felter viser kulturmiljøerne omkring lokalplanområdet, og den blå skravering viser kirkeomgivelserne til Slots Bjergby Kirke.

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

Fortidsminder

Vest for Slots Bjergby (nordøst for lokalplanområdet) ligger de to meget store gravhøje Hashøj og Galgebakken. De meget store gravhøje er ideelle udsigtspunkter, hvorfra man kan se Storbæltsgletsjerens glacielle lavland.

Det vurderes, at udsigten fra gravhøjene ikke vil forringes betydeligt, da der vil være tale om en bebyggelse i en åben struktur, hvor der vil være indsigt mulighed imellem bebyggelsen, og hvor beplantningen holdes i en begrænset højde. Indsigten til gravhøjene vurderes heller ikke at blive forringet betydeligt ved udbygningen af arealet, da gravhøjenes beliggenhed i terrænet er væsentligt højere end lokalplanområdet, og de derfor stadig vil være synlige fra vest og sydvest.



Her ses begge gravhøje fra Skælskør Landevej.



Slots Bjergby Kirke

Kulturmiljøer

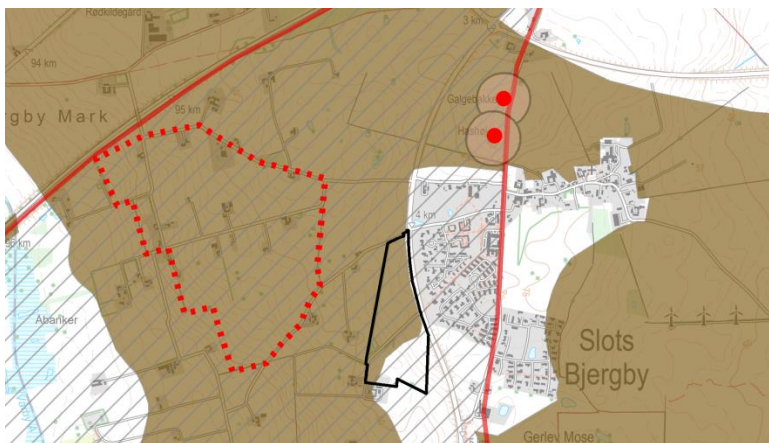
Der er to kulturmiljøer i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet; Slots Bjergby og Bjergby Mark.

Kulturmiljøerne bliver ikke påvirket af den planlagte bebyggelse.

Kirkeomgivelser

En lille del af lokalplanområdet ud til Skælskør Landevej i nordvest er registreret som kirkeomgivelse. Dette areal planlægges ikke bebygget. Det vurderes på denne baggrund, at lokalplanområdets bebyggelse ikke vil tilsidesætte kirkens betydning for landskabet, og at området ikke vil forringe oplevelsen af kirken.

NATUR



Her ses lokalplanområdet (markeret med sort) og de omkringliggende naturudpegninger. Det skraverede felt er det nationalt geologiske interesseområde, og det brune felt viser det særlig værdifulde landbrugsområde. Gravhøjene er vist som røde prikker.

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

Bilag IV-arter

Slagelse Kommune er ikke bekendt med, at der er bilag IV-arter på arealet. Nærmeste mulige levested er skrænterne langs Skælskør Landevej, hvor der er potentiale til markfirben. Slagelse Kommune har en indsats for markfirben på vejskrænten øst for lokalplanområdet.

Særlig værdifuldt landbrugsområde

Arealet er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i Slagelse Kommuneplan 2013. Som udgangspunkt skal 'Særlig værdifulde landbrugsområder' bevares. Det er vurderet, at forbruget af landbrugsjord ikke er større end højest nødvendigt.

Nationalt geologisk interesseområde

Lokalplanområdet er udpeget som "Nationalt geologisk interesseområde" på grund af dets karakteristiske og oplevelsesrige landskab, og det skal derfor bevares og beskyttes. Udpegningen er baseret på en oprindelig statslig udpegnings fra 1984, som er videreført i Slagelse Kommuneplan 2013. De geologiske kvaliteter knytter sig særligt til selve terrænformen i form af hele den større vestvendte skræning ned mod Vårby Å. I landskabet ses en storslået terrænskrænt med omgivelser, både den højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby og lav-

landsområdet ved ådalen neden for terrænskrænten.

De meget store gravhøje, Hashøj Rundhøj og Galgebakken, er ideelle udsigtspunkter, hvorfra man kan se Storebæltsgletsjerens glaciare lavland. Det varierede landskab, iagttaget fra udsigtspunktet, har stor værdi begrundet i de morfologiske forhold omkring Storebæltsgletsjerens Sprogø-stadium. Det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhæng fremtræder intakte og klare i landskabet. Beplantning, byggeri og terrænændringer sker derfor under hensyntagen til landskabets karakter.

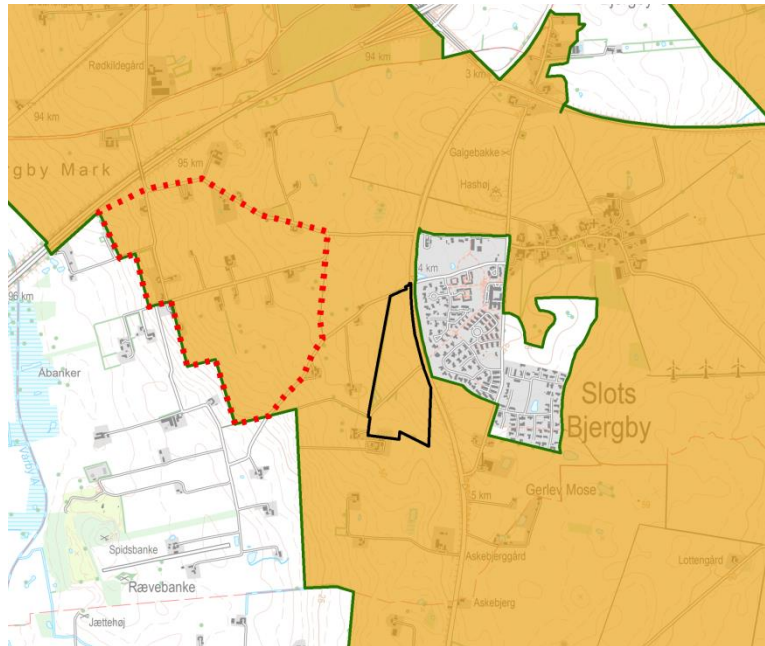


Et kig mod nord langs Skælskør Landevej. Slots Bjergby ses til højre.

Landskabskarakterkortlægning

Slagelse Kommunes landskabskarakterkortlægning skal ses som en del af kommunens administrationsgrundlag for udvikling i det åbne land. Det omfatter alle områder beliggende i landzone. Formålet med landskabsplanlægningen er at sikre, at planlægning i det åbne land styrkes ved, at landskabet tænkes ind i fremtidige kommunale planer og programmer.

I Slagelse Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet udpeget som *Landbrugsflade* med et karakteristisk landskab og har det strategiske mål *vedligehold*. Området er ikke beskyttet mod nyt byggeri. Med "vedligehold" menes, at landskabets specifikke karakter skal vedligeholdes



Den orange markering viser område 12 – Slots Bjerghby Bakkellandskab – i Slagelse Kommunes Landskabskarakterkortlægning fra 2012. Den sorte afgrænsning viser lokalplanområdet, og den røde markering viser Bjergby Mark Husmandsudstykningsområdet.

f.eks. ved at understøtte, at den igangværende udvikling sker i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter. Udpegningen giver mulighed for beplantning, nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik (kommuneplanens retningslinje nr. 9.4.11).

I landskabskarakterkortlægningen er Slots Bjerghby yderligere defineret som karakterområde nr. 12 – *Slots Bjerghby Bakkellandskab*. Slots Bjerghby Bakkellandskab er placeret i den centrale del af kommunen og strækker sig over et areal på ca. 22 km². Afgrænsningen er foretaget ud fra både natur- og kulturgeografiske overvejelser.

Områdets nøglekarakter er defineret som et storbakket åbent landbrugslandskab med spredt beplantning, spredt bebyggelse og landsbyer, samt markante udsigter med udsyn til kysten. Det areal, der er omfattet af lokalplanen, er beskrevet som karakteristisk i forhold til nøglekarakterens definition, og nøglekarakteren ses derfor tydeligt i området. Områdets tilstand er middel, hvilket betyder, at landskabet mange steder er velbevaret, men at der flere steder er fjernet hegn, diger og dræn. Områdets sårbarhed er beskrevet som middel og uddybet med, at det især er sårbart over for byudvikling helt ud til bakkekammen, hvilket vil sløre det åbne landskab med den markante udsigt.

Landskabskarakterkortlægningens anbefalinger til planlægningen

Følgende er landskabskarakterkortlægningens anbefalinger til planlægningen i karakterområde nr. 12 – *Slots Bjerghby Bakkellandskab*.

Landskab: Det storbakkede landskab præget af intensivt landbrug i stor skala bør bevares. Områdets udsigter skaber helt særlige visuelle forhold og en åben afgrænsning, som bør bevares. De to hovedgårdslandskaber bør bevares med store bygningsløse markflader. Bjergby Mark Husmandsudstykningsområdet bør bevares med den eksisterende struktur og lille skala. Bjergby Mark Husmandsudstykningsområdet ses på kortet til venstre.

Natur: Området indeholder få hegn og bevoksede diger, som bør bevares og vedligeholdes. Ellers ses kun få spredte frugtplantageområder. Skov er ikke en del af landskabskarakteren, men skovrejsning kunne være en mulighed i området, så længe den tilpasses landskabets nøglekarakter og ikke slører udsigter.

Bebyggelse: Ny bebyggelse bør generelt opføres i tilknytning til eksisterende landsbyer, på en måde der respekterer den enkelte landsbys udtryk og struktur. Ombygning/tilbygninger bør

respektere det eksisterende udtryk. Det anbefales ikke at opføre ny bebyggelse i Bjergby Mark Husmandsudstyknig, dog kan mindre ombygninger udføres i respekt for eksisterende struktur og områdets udtryk. Nyt landbrugsbyggeri bør indpasses i landskabets terræn, så det ikke dominerer samt slører særlige udsigter. Al bebyggelse bør tilpasses landskabets nøglekarakter.

Bebyggelsens betydning for landskabet

Slots Bjergby ligger i et intensivt dyrket landbrugslandskab. Lokalplanområdet ligger ud mod Skælskør Landevej på et plateau og følger det stærkt skrånede terræn ned mod Vårby Å. Terrænet i området har formentlig tidligere været fælles græsningsoverdrev.

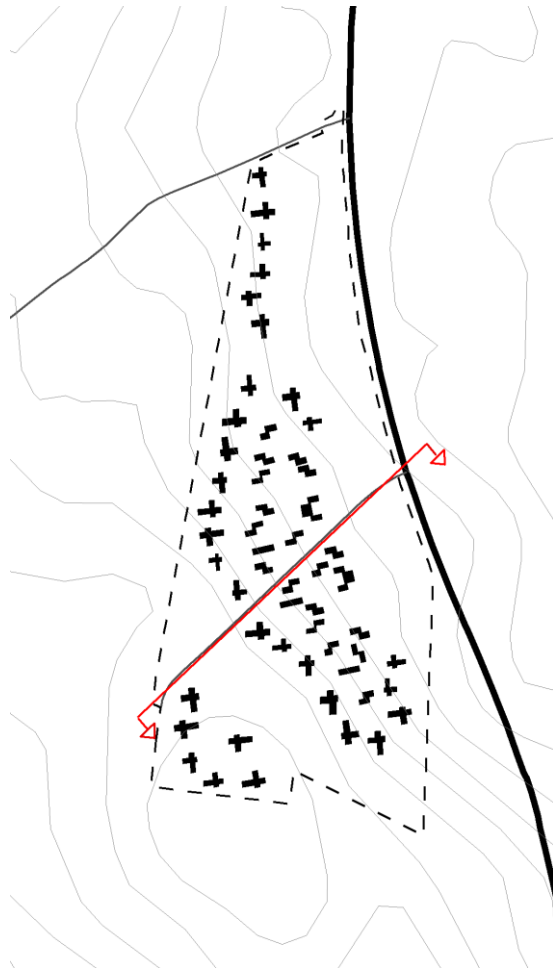
Med denne lokalplan genetableres græslandet som element i det store landbrugslandskab omkring Slots Bjergby. Hele området gives karakter af åbent græsland. Afgrænsningen mellem boligerne i området er inspireret af landbrugsejendomme i det åbne land. Ved at anvende forskellige plantevolumener i grupper og skabe åbninger uden træer og buske bevares ind- og udkig, og bygningerne putter sig i landskabet.

Der er yderligere bestemmelser om, at der ikke må plantes formklippede hække, der ødelægger landskabets eksisterende beplantningsstruktur og giver området et uønsket parcelhusudtryk med ligusterhække. På denne måde skabes der et udtryk i lokalplanområdet, som stemmer overens med områdets nøglekarakter.

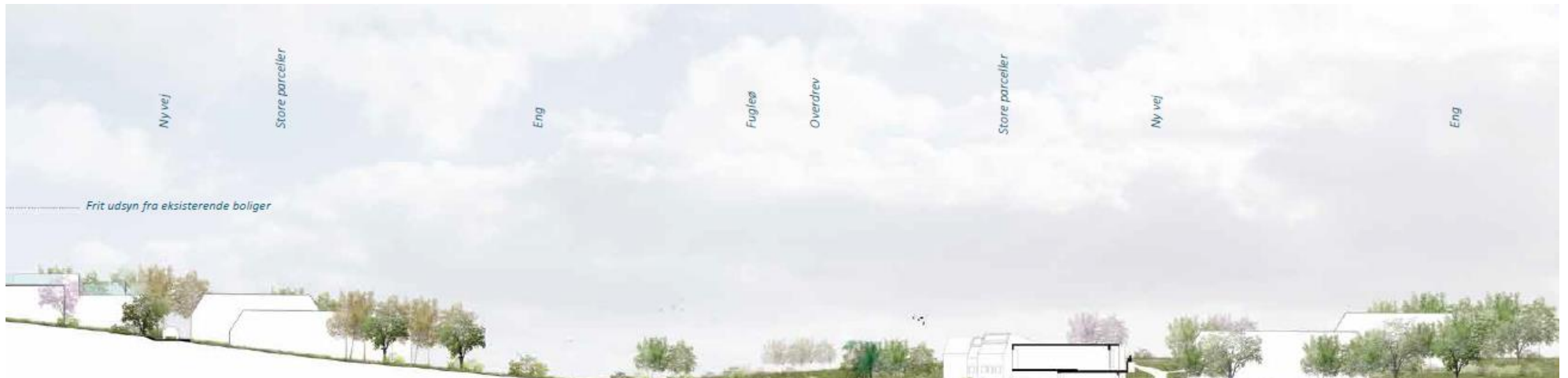
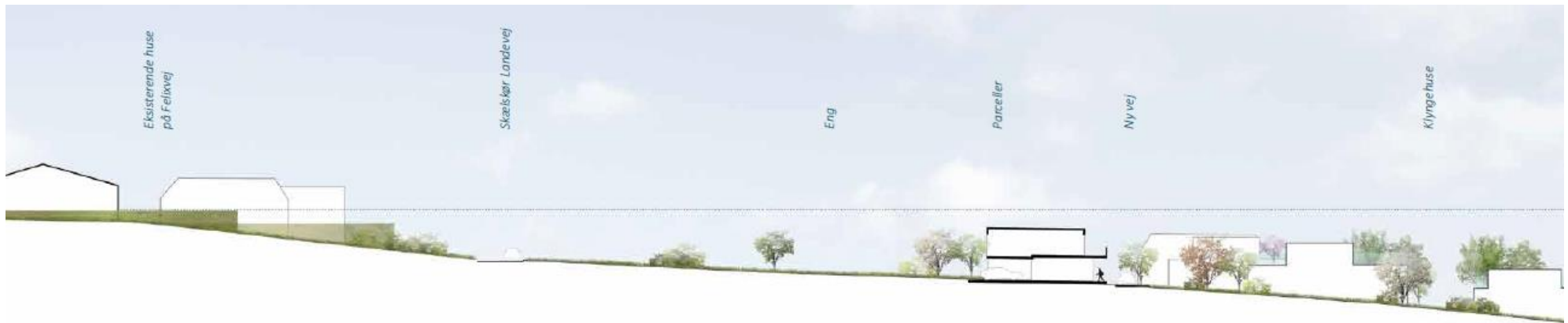
Synlighed fra eksisterende landsby

Af kortet til venstre fremgår højdekurverne, og her kan man se, at den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby er placeret højere i terrænet end det nye boligområde. Herfra falder terrænet mod vest langs det nye boligområde. Derfor vil den nye bebyggelse ikke sløre udsigten for boligerne i den eksisterende landsby.

På næste side er der lavet et snit gennem Blæsenborgvej, hvor man kan se, hvordan udsigten er sikret pga. det skrånede terræn i området. På billedet til venstre er det markeret med rødt, hvor snittet er lagt.



Snit gennem Blæsenborgvej, hvor der kigges fra nord mod syd.



Her ses et snit gennem Blæsenborgvej, hvor man kigger mod syd. Billederne skal ses i forlængelse af hinanden som ét langt snit. Her er det tydeligt, at de eksisterende boliger i Slotsbjergby ligger så højt, at deres udsigt ikke sløres af den nye bebyggelse.



Udsigt fra Slots Bjergby mod Storbælt. Storebæltsbroen kan anes i horisonten.



De orange markeringer på kortet viser de steder, hvor vejen er gravet ned i terræn, og der er en jordvold, som gør, at man ikke kan kigge ud over lokalplanområdet, når man befærder sig på Skælskør Landevej.

Synlighed fra landevej

Skælskør Landevej danner lokalplanområdets østlige afgrænsning. Lokalplanområdet kan ikke ses eller opleves fra store dele af Skælskør Landevej, idet vejen er gravet ned i terræn ved den nordligste og sydligste del af lokalplanområdet. Her eksisterer der høje jordvolde langs vejen, der gør, at man ikke kan få et kig ud over lokalplanområdet eller landskabet.

Kun en mindre strækning af vejen ligger i niveau med den østlige del af lokalplanområdet. Herfra kan det ses, at bebyggelsen er tilpasset terrænet og landskabet. Lokalplanen fastlægger en let og åben bebyggelsesstruktur og en beplantning, der støtter op om det eksisterende, underliggende terræn og landskab. Lokalplanen fastlægger rammerne for et boligbyggeri, der indplaceres nænsomt i landskabet. For at sikre dette formål fastlægges detaljerede bestemmelser for både bebyggelsens omfang, placering og udseende samt beplantning af de store fælles friarealer, der omkranser bebyggelsen.

I det følgende redegøres i punktform for, hvorledes planlægningen tager hensyn til landskabet og de visuelle oplevelsesmuligheder.

- Der tages højde for, at der er en særlig sårbarhed over for byudvikling helt ud til bak-



Den orange markering viser bakkekammen, som løber langs Skælskør Landevej øst for lokalplanområdet.



På kortet ses bebyggelsesplanen, hvor åben-lav bebyggelsen er placeret længst væk fra Skælskør Landevej, og tæt-lav bebyggelsen udgør den centrale del af lokalplanområdet. Udsigtskilerne er markeret som lyse stråler og de går fra Skælskør Landevej og stråler imellem bebyggelsen i området. Ved hjælp af strategisk placerede byggefelter friholdes udsigtskilerne for bebyggelse, og det sikres, at der til enhver tid er markant udsigt over kysten. Kortet findes i større udgave i kortbilag 5.

kekammen. Bakkekammen, som løber langs Skælskør Landevej, friholdes for bebyggelse, så den del af lokalplanområdet, der er tættest på Skælskør Landevej, udlægges til fælles friareal med lav overdrevsbeplantning. Den bebyggelse, der i planen er placeret tættest på landevejen, ligger ca. 60-80 m væk. Slagelse Kommune har på et tidligt tidspunkt i planlægningsfasen arbejdet med en bebyggelsesplan, hvor den bebyggelse, der lå nærmest Skælskør Landevej, kun lå ca. 45 m fra vejen. Kommunen har valgt at fjerne første række af husene i den oprindelige bebyggelsesplan for at friholde bakkekammen og tilpasse bebyggelsen til områdets nøglekarakter. Ved at trække bebyggelsen tilbage fra Skælskør Landevej indpasses bebyggelsen i højere grad i det skrånende terræn og bevarer derved oplevelsen af det åbne landskab og sikrer, at markante udsigtspunkter bevares.

- Bebyggelse, der er tættest på Skælskør Landevej, holdes i én etage med en maks. højde på 4 m for at sikre en optimal udsigt hen over boligområdet. Den resterende bebyggelse i lokalplanområdet, som ligger mere tilbagetrukket og lavere i terrænet, må opføres i 2 etager med en maks. højde på 7 meter for ligeledes at sikre en diskret indplacering i landskabet. Denne bebyggelse vil ikke være synlig fra Skælskør Landevej pga. terrænforhold.
- Der er sikret klare udsigtskiler igennem hele lokalplanområdet ved hjælp af fastlagte byggefelter samt en beplantningsplan, der sørger for, at beplantningen ikke vokser sig alt for høj og dominerende i landskabet. Udsigtskilerne fremgår af kortet til venstre og af kortbilag 5.
- For at sikre, at landskabet ikke domineres af mange små bygninger med adskillige bygningsdetaljer, er der fastsat bestemmelser i lokalplanen, der sikrer, at den enkelte beboelsesbygning fremstår i én samlet bygningsmasse med småbygninger integreret i hovedbygningen, og at der ikke fremstår facadedetaljer som udhæng, karnapper, altaner, kviste eller lignende i området. På denne måde dominerer den enkelte bygning så lidt som muligt i landskabet.
- Der må alene anvendes afdæmpede tagmaterialer og facadebeklædning svarende til den eksisterende spredte bebyggelse omkring lokalplanområdet. Taghældningen må ikke overstige 30 grader for at undgå høje tagkonstruktioner, der slører landskabet. Dette skal medvirke til, at den nye bebyggelse etableres med respekt for den eksisterende bebyggelse og lokale byggeskik. Samtidig skal det nye område fungere som en

del af Slots Bjergby og som et bindeled mellem den samlede bymæssige bebyggelse og den spredte bebyggelse i det åbne land.

- Beplantningsplanen for området er udarbejdet for at sikre, at beplantningen i boligområdet lægger sig tæt op ad det udtryk, der er i landskabet i dag, som fortrinsvis er et storbakket åbent landbrugslandskab med spredt beplantning. Der er særligt fokus på trætyper, som kun vokser til en begrænset højde og samtidig har et naturligt tilknytningsforhold til egnen. Der er ikke tilladt træbeplantning i det område, der ligger tættest på Skælskør Landevej, idet området her bærer præg af at være et overdrev. Området tættest på Skælskør Landevej udgør et plateau, hvorfra der bør bevares markante udsigtspunkter med udsyn til kysten. På plateauet må der kun plantes lave buske og græsbeplantning. Frugttræer såsom æbler, pærer og kirsebær har begrænsede størrelser og kan tænkes ind midt i lokalplanområdet på skråningen uden at tage for meget udsyn og dominere i landskabet. Hassel og brombær har meget busketagtige karakterer, som passer godt ind i grønne rum, og samtidig kan fungere som grønne elementer mellem naboboliger. I vådområdet i den sydvestlige del af lokalplanområdet er der mulighed for plantetyper, som kan tåle lidt vand, og som vil give området et grønt og naturligt udtryk.

Den planlagte bebyggelse vurderes at have underordnet betydning for landskabet.

Visualiseringer

På de følgende sider er der lavet en række visualiseringer, der viser det nye boligområde set fra Skælskør Landevej fra det sted, hvor vejen ikke er nedgravet, og hvor man kan få en udsigt over landskabet. Visualiseringerne følger Skælskør Landevej fra nord mod syd.

Af visualiseringerne fremgår det, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen. Bygningerne er indpasset i landskabet, så der er et kig hen over boligområdet mod horisonten. Oplevelsen af landskabet og udsigten sløres ikke væsentligt og er således intakt.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej nord for Blæsenborgvej og kigger mod sydvest hen over lokalplanområdet. Husene, som man primært kan se her, er tæt-lav bebyggelsen midt i lokalplanområdet. Huset med det grå tag i højre side er åben-lav bebyggelse. Det er det hus, der ligger tættest på Blæsenborgvej i forreste række. I forgrunden ses den del af lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse, og hvor der vil blive anlagt stisystem. Alle bygningerne er visualiseret i én etage. Den resterende åben-lav bebyggelse i lokalplanområdet kan ikke ses herfra pga. det skrånende terræn. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej og kigger mod vest/sydvest hen over boligområdet og Blæsenborgvej. Husene, som man her kan se, er tæt-lav bebyggelsen midt i lokalplanområdet. I forgrunden ses den del af lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse. Bygningerne er visualiseret i én etage. Åben-lav bebyggelsen i lokalplanområdet kan ikke ses herfra pga. det skrånende terræn. Blæsenborgvej ligger højt i terrænet i forhold til den resterende del af lokalplanområdet. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen og langs Blæsenborgvej, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej og kigger mod sydvest langs Blæsenborgvej. Det er udelukkende forreste række af tæt-lav bebyggelsen, man kan se, da åben-lav bebyggelsen ligger så langt nede i terræn, at den ikke er synlig herfra. Tagtøppene af anden række tæt-lav bebyggelse kan lige tydes længere nede i terrænet. Bygningerne er visualiseret i én etage. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at Blæsenborgvej i sig selv fungerer som en stor udsigtskile, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres, og der ligeledes kan kigges hen over bebyggelsen.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



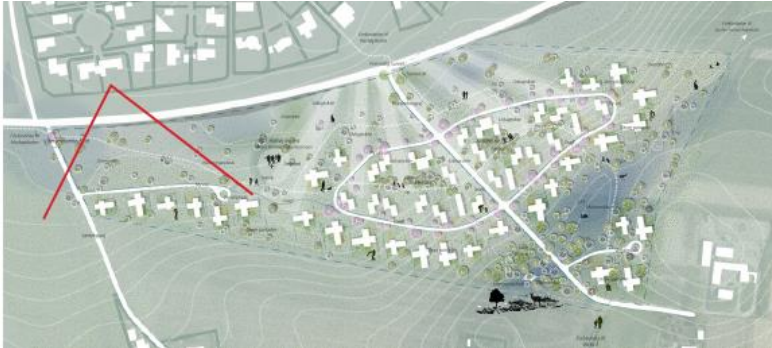
På denne visualisering står man på Skælskør Landevej og kigger mod vest hen over boligområdet og Blæsenborgvej. Det er udelukkende tæt-lav bebyggelsen, man kan se, da åben-lav bebyggelsen ligger så langt nede i terræn, at den ikke er synlig herfra. Det er kun forreste række af den tæt-lave bebyggelse, der kan ses herfra, og så kan tagtoppene af anden række tæt-lav bebyggelse lige tydes længere nede i terrænet. I forgrunden ses den del af lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse. Bygningerne er visualiseret i én etage. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej syd for Blæsenborgvej og kigger mod vest hen over lokalplanområdet. Det er kun tæt-lav bebyggelsen, man kan se, da både anden række af tæt-lav bebyggelsen samt al åben-lav bebyggelsen ligger så lavt i terrænet, at de ikke er synlige herfra. Bygningerne er visualiseret i én etage med en højde på ca. 4 meter. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres. Bygningerne indpasses fint i landskabet, og man får fornemmelsen af, at man kigger ud over boligområdet mod horisonten.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man i haven på ejendommen beliggende på Byvangen 14 i Slots Bjergby. Herfra er det forsøgt at visualisere, hvordan de 6 parcelhuse med indkørsel fra Jættehøjvej kan komme til at se ud i landskabet set fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby. Men en højdebegrænsning på 4 m vil det betyde, at der vil være en udsigt over og imellem bebyggelsen.

Adgang til landskabet

Lokalplanområdet kan enten via en tunnel eller et helleanlæg mv. på landevejen kobles direkte på det eksisterende stisystem i byen. Boligområdet i lokalplanen vil på den måde også blive åbnet op og tilgængeligt for alle interesserede borgere. Det nye boligområdes grønne præg inspireret af dansk landbrugstradition med overdrev, vådområde, frugtlund, egns karakteristisk beplantning og stisystem vil være med til at øge områdets brugsværdi for andre end beboerne i området. Lokalplanen vil byde alle naturinteresserede borgere ud på en tur i det karakteristiske bakkede landskab med markant udsigt. Det er et areal, der i dag blot står som en tom, utilgængelig mark, men med lokalplanens realisering vil området blive en aktiv del af Slots Bjergby med stor benyttelsesværdi. Ved at åbne området op for almenvellet kan der samtidig også tænkes stisystemer ind rundt i hele det nationalt geologiske interesseområde helt ned til ådalen. På den måde gør man det særlige geologiske områdes værdier aktive i hverdagen, flere får del i oplevelsen af de geologiske interesser, og området kan bl.a. også inddrages i undervisningen for eleverne i Hashøjskolen eller andre skoler.

MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

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

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

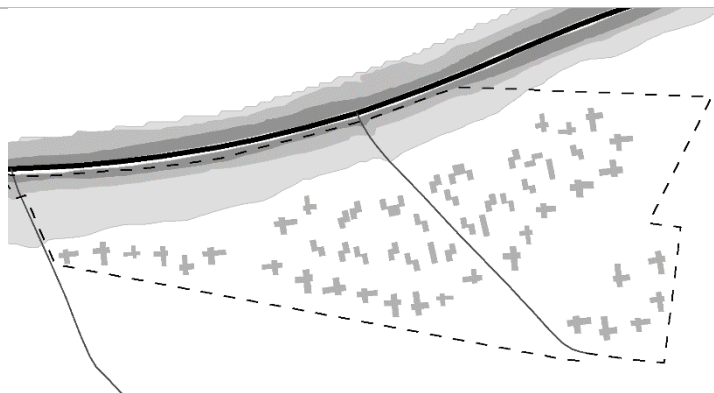
Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Arealet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til boliger vurderes ikke at udgøre en trussel i forhold til grundvandet. Derfor er det ikke i konflikt med udpegningen som OSD at planlægge for boliger i området.

STØJFORHOLD

Det kommende boligområde grænser op til Skælskørvej Landevej, og det har derfor været relevant at få afklaret støjforholdene. Dansk Akustisk Rådgivning har udarbejdet en støjberegning, som viser den afstand, der skal være fra Skælskør Landevej til boligerne, for at overholde den Miljøministeriets vejledende støjgrænse på 58 dB(A). Støjberegningerne viser, at lokalplanområdets østlige del har en støjbelastning på ca. 58-63 dB(A), jf. grøn markering på kortet i venstre side. Da lokalplanområdet er udpeget som nationalt geologisk interesseområde, hvor landskabet og den uforstyrrede udsigt over landskabet skal bevares, er det et krav, at der ikke etableres støjvolde eller andre støjforanstaltninger, som vil skæmme udsigten. Det er derfor nødvendigt at placere lokalplanområdets bebyggelse uden for det areal, der er marke-



Her ses bebyggelsesplanen sammen med den støjberegning, der er blevet foretaget for området. Den grå zone, som er tættest på boligområdet, viser, hvor langt boligerne skal trækkes væk fra vejen for at overholde 58 dB(a), som er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boliger.

ret med gråt på kortet.

Der er en række muligheder for at dæmpe støjen yderligere med støjreducerende foranstaltninger for eksempel med støjreducerende autoværn. Desuden findes der en række byggetekniske metoder, som kan reducere støjen i og omkring selve boligen.

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

TEKNISK FORSYNING



De røde pile på kortet viser, hvordan bebyggelsen i området vil blive koblet på den eksisterende spildevandskloak i området.

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

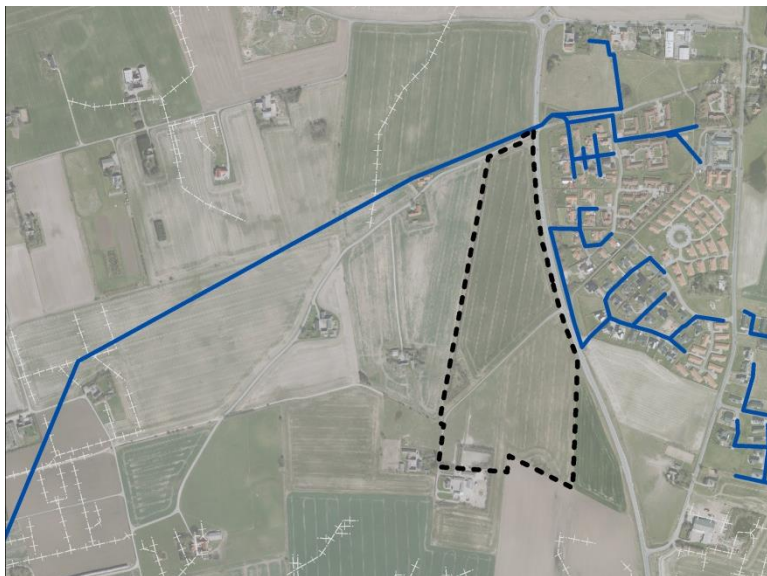
Der er en eksisterende spildevandskloak på Blæsenborgvej. Lokalplanområdets spildevand kan kobles på denne.

Regnvandshåndtering

Tagvand fra området skal håndteres på egen grund og kan nedsives lokalt, hvis undersøgelser af jordbunden og pejling af det terrænnære grundvandsspejl viser, at nedsivning er mulig. Der er en maks. befæstelsesgrad på 40% på den enkelte grund for at sikre en optimal mulighed for lokal nedsivning.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via permeabel belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs boligvejene, som munder ud i et vådområde i lokalplanområdets sydligvestlige del.

Såfremt der viser sig at være udfordringer med håndteringen af regnvandet i lokalplanområdet, er der en række forskellige muligheder. Nord for området løber en regnvandsledning. Regnvand kan efter aftale med SK Forsyning A/S kobles på her, dog ligger ledningen højt i

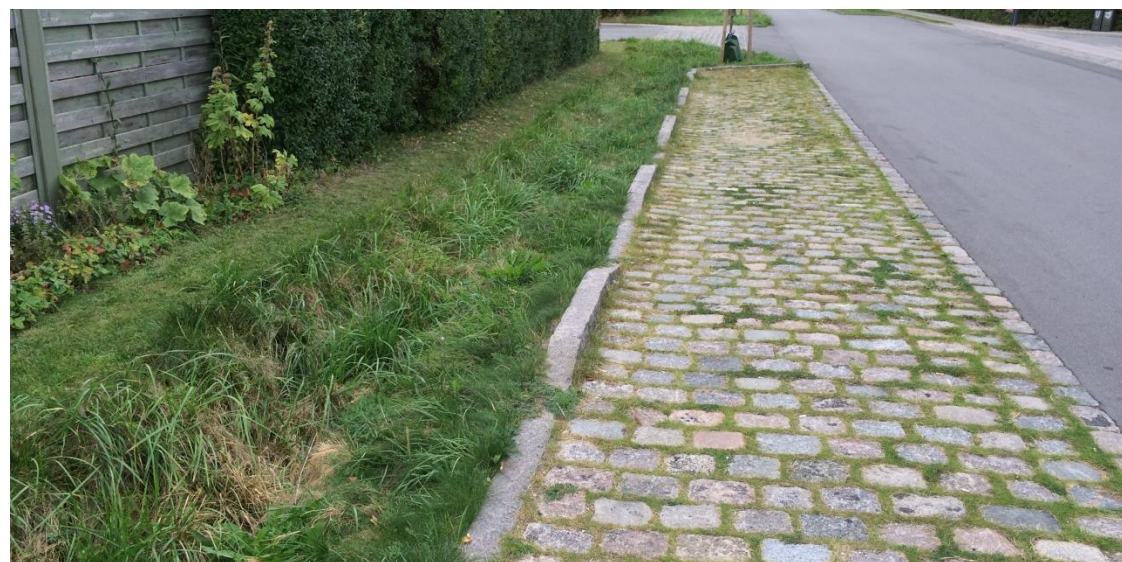


De blå streger viser, hvor der eksisterer regnvandsledninger i området omkring lokalplanen. De fine, hvide streger viser de eksisterende dræn i området. Lokalplanområdet er markert med en stiptet sort streg.

terrænet i forhold til lokalplanområdet. Det vil kræve pumpesystemer, at få regnvandet op til regnvandsledningen. Regnvandsledninger er markeret med blå på kortet til venstre.

Rundt om planområdet ligger der også en del dræn. Det kræver en medbenyttertilladelse at koble sig på disse dræn. Det betyder bl.a., at drænejere skal godkende en eventuel tilkobling. Drænene er markeret med fine, hvide streger på kortet til venstre.

Det kan også være en mulighed at anlægge en ny ledning, som fører regnvandet til Vårby å. Strækningen er på ca. 1,5 km. Dette forudsætter, at regnvandet kan tilbageholdes, hvad der svarer til minimum 0,5 l/s/ha.



På billedet ses et eksempel på en beplantet grøft og en parkeringslomme i permeabel belægning (brosten).

Vandforsyning

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

Renovation

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

erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Bebyggelsen bør søge om at minimere energiforbruget (eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen).

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

Såfremt bebyggelsen etableres samlet, vil det også være en mulighed at etablere et mindre blokvarmesystem (f.eks. drevet med en varmepumpe) til varmeforsyningen af de nye huse. Hvis blokvarmesystemet er større end 250 kW, kræver det kommunens godkendelse, jf. varmeforsyningsloven.

Mht. brændselsvalg anbefaler kommunen, at der anvendes vedvarende energikilder eller el (f.eks. til drift af varmepumper).

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

Ledningsanlæg

Der findes en transmissionsledning langs området's østlige afgrænsning. Ledningens sikkerhedszone (2 x 20 m) skal friholdes for bebyggelse.

Handicaptilgængelighed

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

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



På kortet ses transmissionsledningen (blå streg) og dens sikkerhedszone, som omfatter 20 meter på hver side af ledningen. Sikkerhedszonen er vist med en blå, stiplede linje. Sikkerhedszonen er friholdt for bebyggelse i illustrationsplanen.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at området ligger umiddelbart vest for det kulturarvsområde, der er udpeget omkring Slots Bjergby. I området syd for Slots Bjergby er der tidligere fundet spor af forhistorisk bebyggelse fra bronze- og jernalder. I forbindelse med kloakarbejde er der vest for Skælskør landevej på det skrånende terræn konstateret forholdsvis tætte spor af bebyggelse fra enten bronze- eller jernalder.

Trods det stejle terræn på lokalplanområdet må det forventes at der kan være velbevarede arkæologiske levn indenfor lokalplanområdet. I planområdets nordlige del er allerede konstateret nedgravninger fra bronzealder (39 på kortbilag) og på den sydlige del også bebyggelsespor fra middelalderen (kortbilagets 46).

Museet anbefaler derfor at der i god tid i forbindelse med planlægningen indhentes udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå uplanlagte forsinkelser og fordyrelser af byggemodnings- og byggearbejder.

Evt. kendt bygherre eller udvikler kan med fordel gøres bekendt med dette forhold allerede nu, fx ved kopi af denne skrivelse.

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.

Museum Vestsjælland har ingen kommentarer vedrørende nyere tids kulturhistoriske interesser.



Kort fra Museum Vestsjælland med interessepunkterne 38 (gult punkt) og 39 (sort punkt).

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

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

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

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

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

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

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

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for Lokalplan 1170

Planen muliggør et boligområde i Slots Bjergby vest. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet lokalplanområdet ikke er kommuneplanlagt. Med et kommuneplantillæg udlægges lokalplanområdet til område med boligformål. Hele arealet overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Området er udpeget som "Nationalt geologisk interesseområde" på grund af dets karakteristiske og oplevelsesrige landskab, og det skal derfor bevares og beskyttes. Beplantning, byggeri og terrænændringer skal ske under hensyntagen til landskabets karakter. Bygherre har i sit projekt taget udgangspunkt i det særlige landskab og lægger op til en let og åben bebyggelsesstruktur og en beplantning, der støtter op om det eksisterende, underliggende terræn og landskab. Der tages højde for, at der er en særlig sårbarhed over for byudvikling helt ud til bakkekammen. Bakkekammen, som løber langs Skælskør Landevej, friholdes for bebyggelse, så den del af lokalplanområdet, der er tættest på Skælskør Landevej, udlægges til fælles friareal med lav overdrevsbeplantning. Den bebyggelse, der i planen er placeret tættest på landevejen, ligger ca. 60-80 m væk. Bebyggelse, der er tættest på Skælskør Landevej, holdes i én etage med en maks. højde på 4 m for at sikre en optimal udsigt hen over boligområdet. Der er sikret klare udsigtskiler igennem hele lokalplanområdet ved hjælp af fastlagte byggefelt samt en beplantningsplan, der sørger for, at beplantningen ikke vokser sig alt for høj og dominerende i landskabet. Bygningerne er indpasset i landskabet, så der er et kig hen over boligområdet mod horisonten. Oplevelsen af landskabet og udsigten sløres ikke væsentligt og er således intakt.

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

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

let bebyggelsesstruktur, hvor lokalplanområdets beplantning kommer til at spille en væsentlig rolle, og markante udsigtskiler gennem boligområdet bevares.

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

En lille del af lokalplanområdet ud til Skælskør Landevej i nordvest er registreret som kirkeomgivelse. Dette areal planlægges ikke bebygget, og derfor vurderes det, at kirkeomgivelserne ikke bliver forringet.

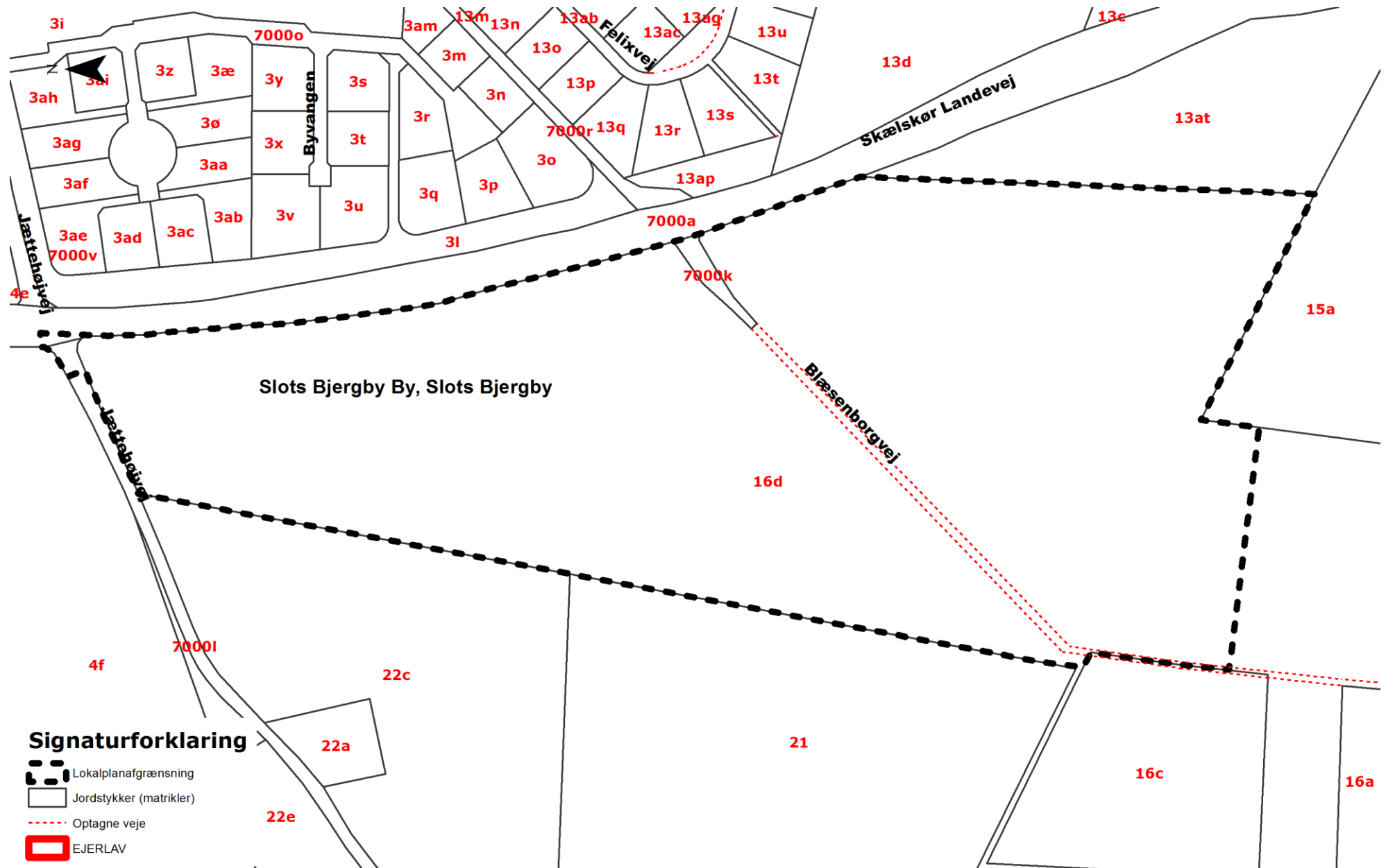
Der er blevet udarbejdet en støjberegning, der viser, at lokalplanområdets østlige del har en støjbelastning på ca. 58-63 dB, hvilket overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger. Da lokalplanområdet har særlige landskabelige interesser, er det ikke ønskeligt med en støjmur langs Skælskør Landevej. I stedet holdes bebyggelsen uden for den zone, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overstiges.

Arealet er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2013. Som udgangspunkt skal 'Særlig værdifulde landbrugsområder' bevares. Det er vurderet, at forbruget af landbrugsjord ikke er større end højest nødvendigt.

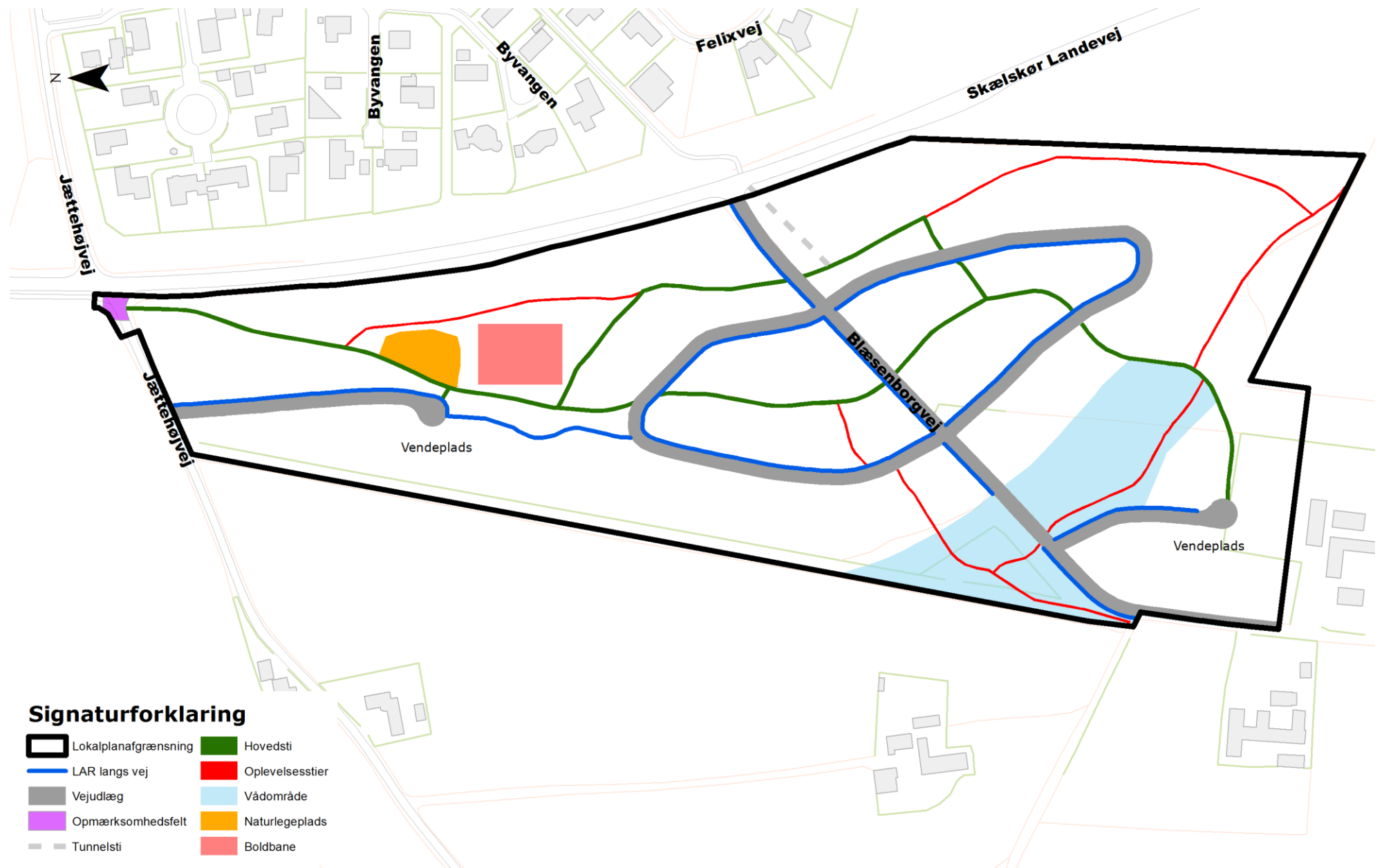
Der findes en transmissionsledning langs områdets østlige afgrænsning. Ledningens sikkerhedszone (2 x 20 m) skal friholdes for bebyggelse.

Bebyggelsen skal fremtræde som enkelte bygninger, hvori alle småbygninger og overdækket parkering er integreret. Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger I området vil der være nedsivning på egen grund for de enkelte ejendomme. Regnvandet fra de befæstede vejarealer håndteres via beplantede grøfter langs vejene, som munder ud i et vådområde i lokalplanområdets sydlige del. Lokalplanen lægger op til naturlig bevoksning, mindst mulig asfalt og flere grønne områder og kiler.

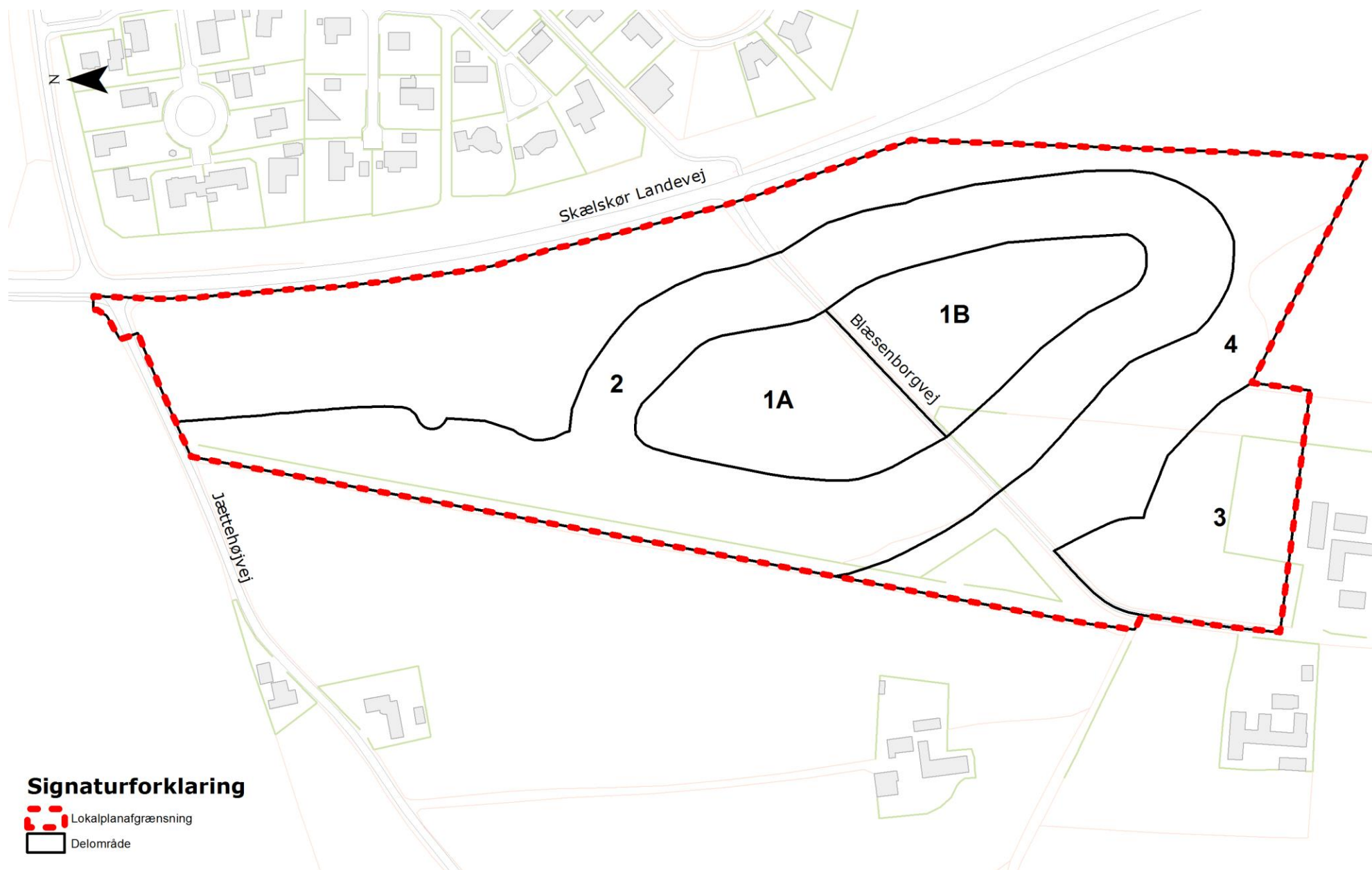
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT





KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



KORTBILAG 3: DELOMRÅDEKORT






Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde

KORTBILAG 4: Udstykningsprincipper



Signatur

-  Matrikeludstyknings
-  Byggefelt tæt-lav
-  Byggefelt åben-lav

Udstykningsprincip såfremt delområderne 1A og 1B udstykkes som tæt-lav boliger på sokkelgrunde.



Signatur

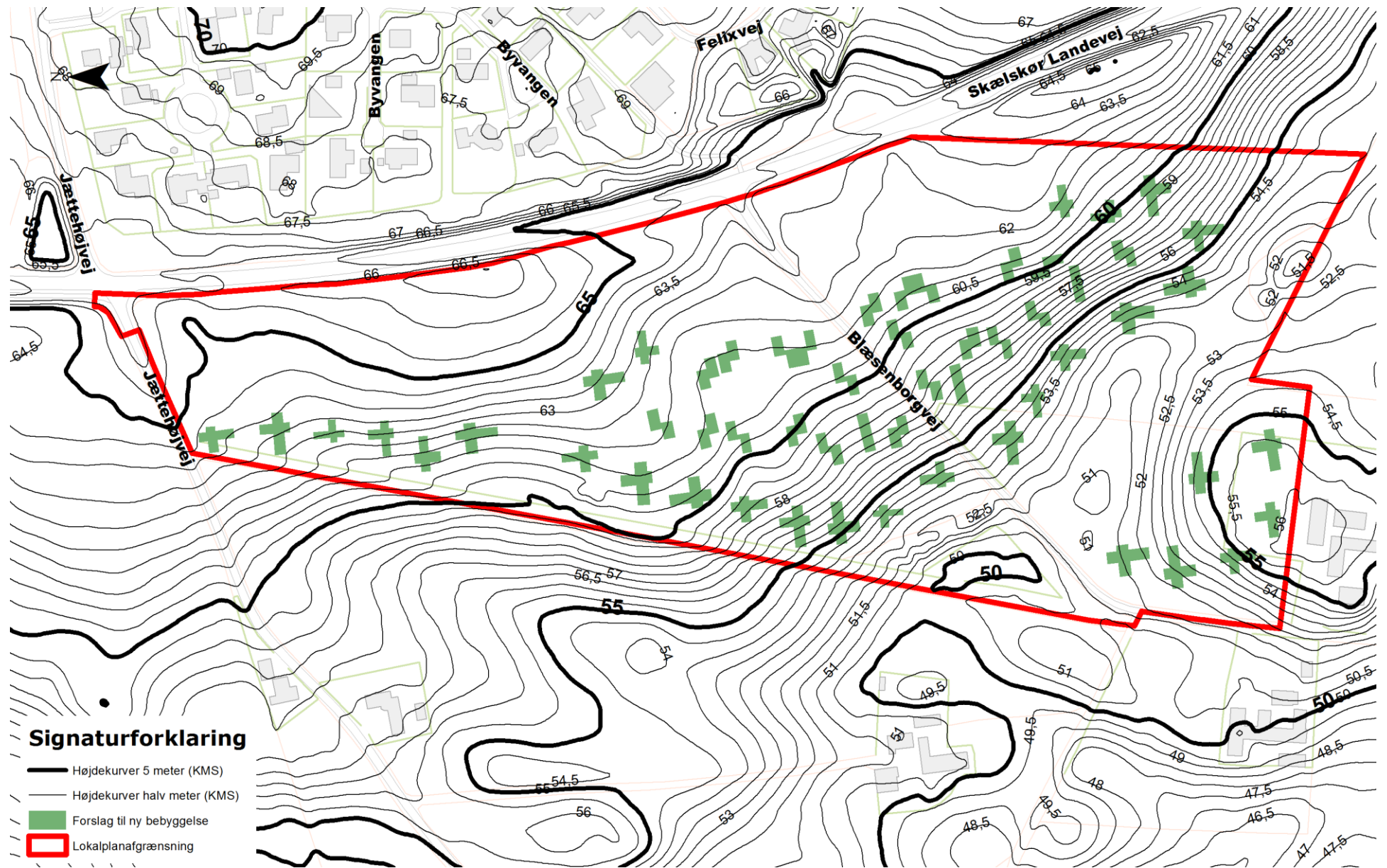
- Matrikeludstyknings
- Byggefelt åben-lav

Udstykningsprincip såfremt delområderne 1A og 1B udstykkes som åben-lav boliger.

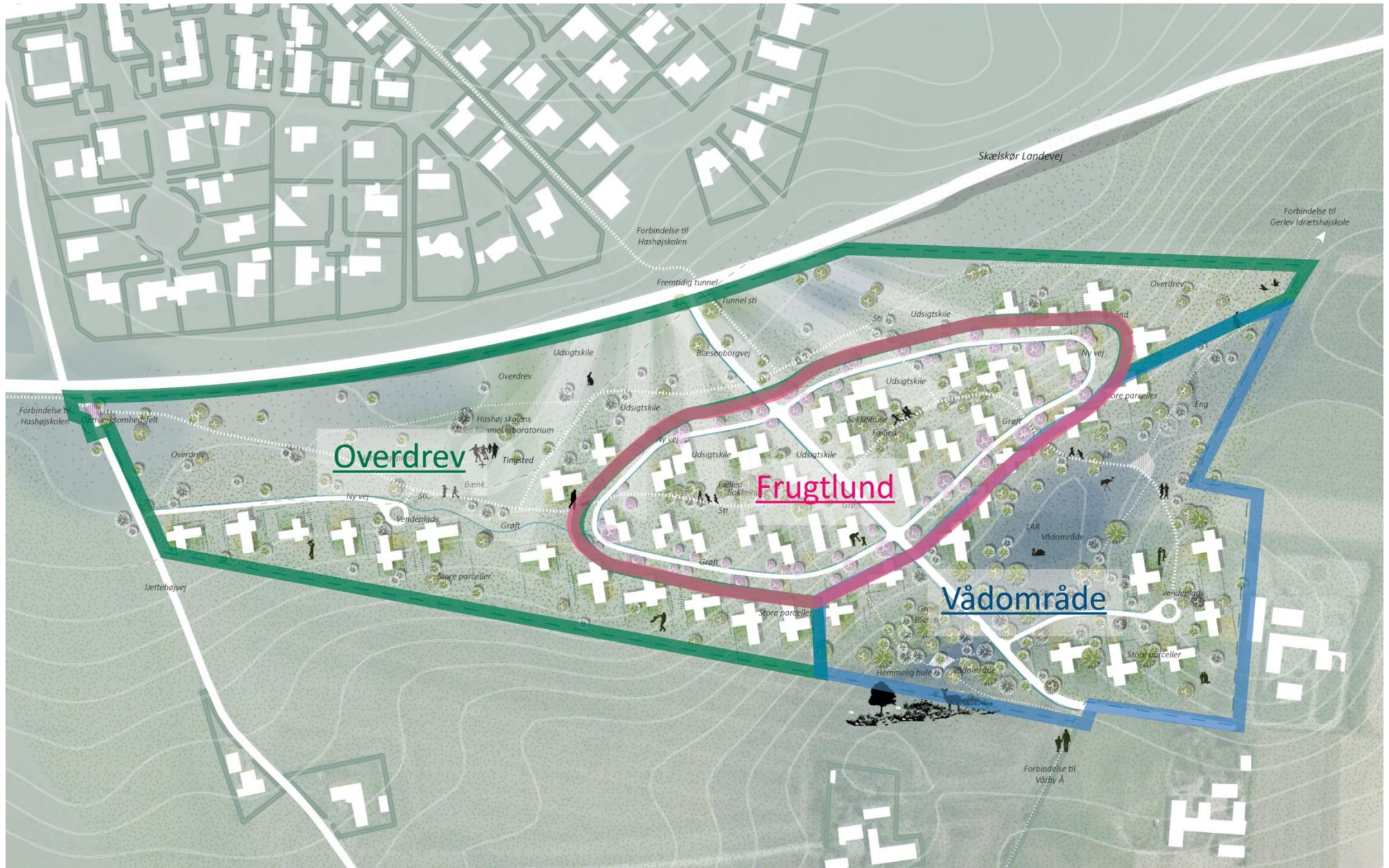
KORTBILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN MED UDSIGTSKILER



KORTBILAG 6: HØJDEKURVEPLAN



BILAG A: BEPLANTNINGSPLAN

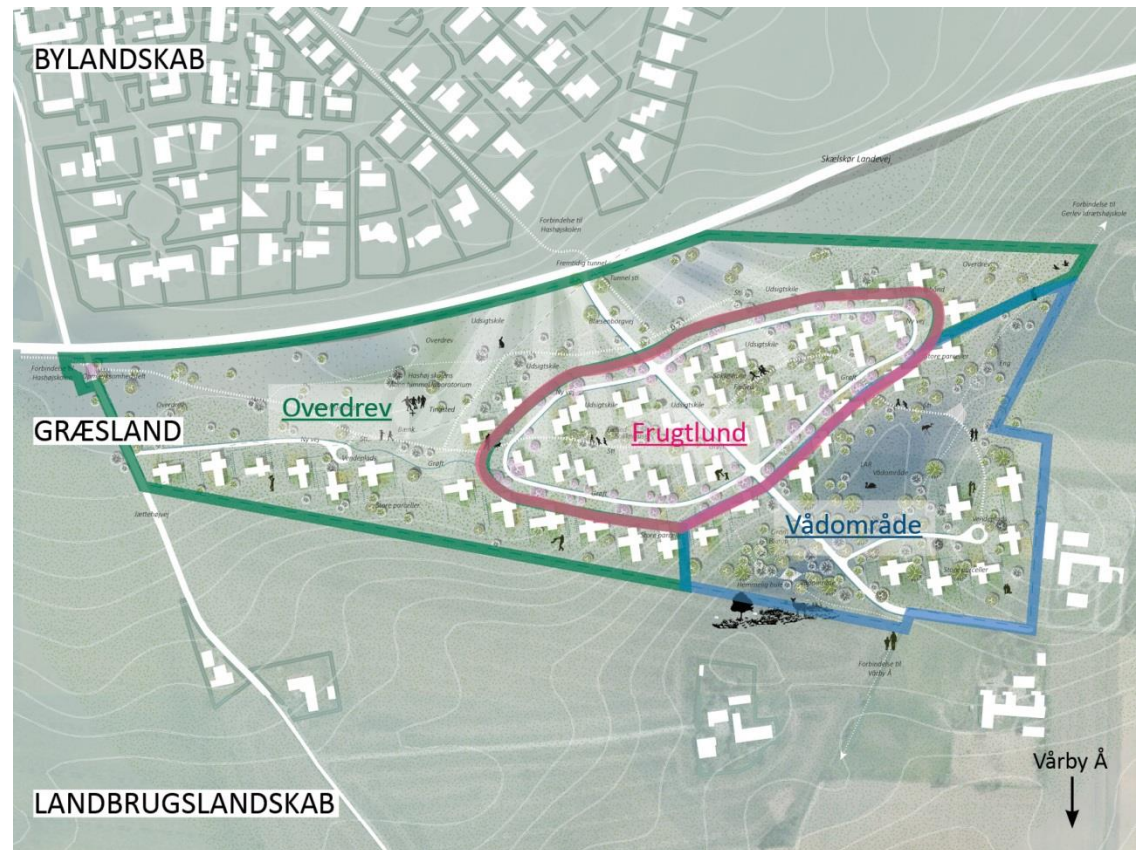


HELHEDSUDTRYK

Slots Bjergby ligger i et intensivt dyrket landbrugslandskab. Lokalplanområdet er beliggende på det stærkt skrånende terræn ned mod Vårby Å, som formentlig tidligere har været fælles græsningsoverdrev. Med denne lokalplan genetableres græslandet som element i det store landbrugslandskab omkring Slots Bjergby. Hele området gives karakter af åbent græsland men opdeles i 3 beplantningsområder (overdrev, frugtlund og vådområde) af hensyn til oplevelsesværdien og biodiversiteten.

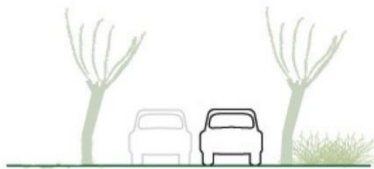
Beplantningsområder

De tre beplantningsområder repræsenterer naturlige variationer i et græsningslandskab; fra det lysåbne overdrev til den mere tætte frugtlund og det lavereliggende vådområde. Mellem de tre beplantningsområder etableres bløde overgangszoner. Plantelisterne er baseret på hjemmehørende arter. Beplantningsområderne er tænkt som inspiration for delområde 2 og 3 (private matrikler) og bestemmende for delområde 1A, 1B og 4, som vist på kortbilag 2.





Principsnit af overdrev



Principsnit af vejtræer



Fra øverst venstre mod højre: Æble, tjørn, slåen og overdrevslandskab

OVERDREV

Området op mod Skælskør Landevej udlægges som et lysåbent græslandskab med spredte buske inspireret af naturtypen overdrev. Langs boligvejen og Blæsenborgvej kan placeres opstammede vejtræer.

Planteliste

Det overdrevsinspirerede område vil være karakteriseret af en stor flade med forskellige græs- ser og urter, der sikrer en god udsigt. Spredt på området plantes lave til mellemhøje buske, som kan opnå en naturlig højde på op til 6 m, og som er karakteristiske for naturtypen. Langs vejene kan der plantes lave træer i et uregelmæssigt mønster, dog ikke langs Skælskør Landevej. I midten af området kan anlægges en klippet græsplæne til boldspil. Plantelisten gælder kun for fællesarealet og ikke de private haver.

Det er kun tilladt at plante følgende træer og buske på overdrevet:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • Amelanchier lamarckii | Alm. bærmispel |
| • Corylus avellana | Alm. hassel |
| • Crataegus laevigata | Alm. hvidtjørn |
| • Euonymus europaeus | Bened |
| • Malus sylvestris | Skov-æble |
| • Prunus spinosa | Slåen |
| • Rosa canina | Hunderose |
| • Rosa rubignosa | Æblerose |
| • Rosa dumalis | Blågrøn rose |
| • Sambucus nigra | Alm. Hyld |



Principsnit af frugtlund



Fra øverst venstre mod højre: Brombær, mirabel, æbler og hassel.

FRUGTLUND

Midt i lokalplanområdet anlægges en frugtlund med en blanding af buske og træer, som kan opnå en naturlig højde på op til 10 m.

Planteliste

Frugtlunden vil hovedsagelig bestå af spiselige træer og buske med forskellige muligheder for ophold. Området er karakteriseret af en mere tæt og rumskabende beplantning end overdrevet. Plantelisten gælder for delområde 1A og 1B såfremt de etableres som tæt lav.

Det er kun tilladt at plante følgende træer og buske i frugtlunden:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • Amelanchier lamarckii | Alm. bærmispel |
| • Corylus avellana | Alm. hassel |
| • Crataegus laevigata | Alm. hvidtjørn |
| • Euonymus europaeus | Bened |
| • Malus domestica | Æble |
| • Malus sylvestris | Skov-æble |
| • Prunus cerasifera | Mirabel |
| • Prunus spinosa | Slåen |
| • Pyrus communis | Pære |
| • Ribes rubrum | Ribs |
| • Rosa canina | Hunderose |
| • Rosa rubignosa | Æblerose |
| • Rosa dumalis | Blågrøn rose |
| • Rubus idaeus | Hindbær |
| • Rubus plicatus | Brombær |
| • Sambucus nigra | Alm. hyld |



Principssnit af vådområde

VÅDOMRÅDE

Den lavereliggende del af lokalplanområdet udlægges som vådområde, der kan modtage overfladevand fra hele lokalplanområdet. Vådområdet adskiller sig fra overdrevet ved at have et højere urtelag i de våde lavninger samt mere vandtolerante planter.

Planteliste

Vådområdet vil være karakteriseret af mere vandtolerante planter samt højere græsser end overdrevet. Plantelisten gælder kun for fællesarealet og ikke de private haver. Der etableres en blød overgangszon mellem overdrevsplanter og vandtolerante planter afhængig af jordbundsforhold. Det er derfor i vådområdet tilladt både at plante de træer og buske som er specificeret på s. 70 til overdrev samt en række udvalgte vandtolerante træer og buske, som kan nå en naturlig højde på op til 15 m.

Det er kun tilladt at plante følgende træer og buske i vådområdet:

Vandtolerante planter

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| • <i>Alnus glutinosa</i> | Rødel |
| • <i>Betula pubescens</i> | Dunbirk |
| • <i>Euonymus europaeus</i> | Bened |
| • <i>Frangula alnus</i> | Tørst |
| • <i>Prunus padus</i> | Hæg |
| • <i>Ribes rubrum</i> | Ribs |
| • <i>Salix aurita</i> | Øret pil |
| • <i>Salix cinerea</i> | Gråpil |
| • <i>Salix pentandra</i> | Femhannet pil |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Alm. hylde |
| • <i>Sorbus aucuparia</i> | Alm. røn |

Overdrevsplanter som specificeret på s. 69.



Fra øverst venstre mod højre: El, pil, birk og bundbeplantning.



Principsnit af privat have



Afgrænsningen af de private haver er inspireret af landbrugsejendomme i det åbne land. Ved at anvende forskellige plantevolumener i grupper og skabe åbninger uden træer og buske bevares ind- og udkig og bygningerne putter sig i landskabet.

PRIVATE HAVER

Lokalplanområdet er beliggende i et særligt interessant geologisk område, der forudsætter, at den vide udsigt bibeholdes, og at området tilpasses landskabet.

Det nye boligområde bryder med mere traditionelle parcelhusbebyggelser ved at fokusere på helhedsoplevelsen i landskabet samt at skabe fællesskab.

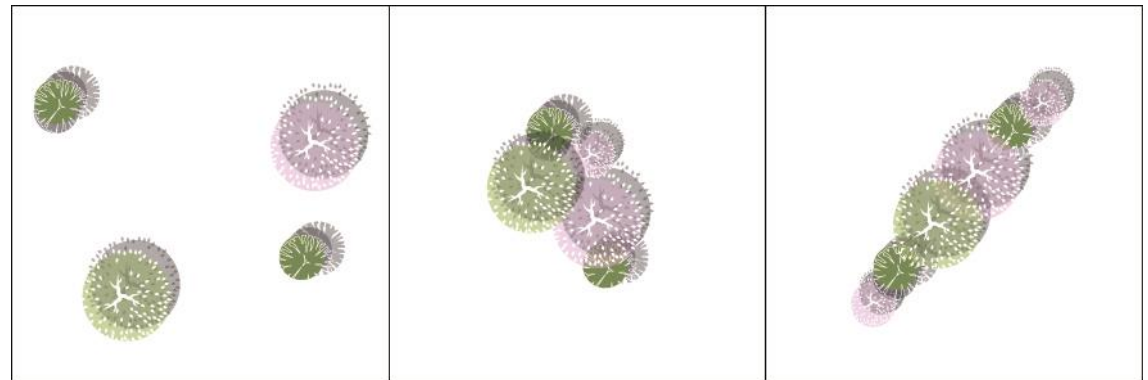
For at opnå det ønskede udtryk stilles der krav til havernes beplantningselementer, og der er udarbejdet en liste over træer, som er vurderet uegnede til at blive placeret i de private haver af hensyn til højde og helhedsudtryk.

Beplantningselementer

Private haver skal afspejle det overordnede udtryk af græsland, som karakteriserer hele lokalplanområdet. Det betyder, at træer og buske skal stå spredt eller i grupperinger jf. illustrationer nedenfor. Træer og buske må gerne stå på række i skel.

Hegn i skel

Hegn i skel skal bestå af ikke-formklippede træer og buske i en sammenhængende længde af maks. 10 m. Hegn kan både bestå af ens planter eller sammensat af forskellige planter. Det er tilladt at etablere hegn i naboskel, i skel mod Blæsenborgvej, i skel mod Jættehøjvej og i skel mod stier. Kortet på næste side viser i princippet de tilladte placeringer.



Fra venstre: Spredte træer og buske, gruppering af træer og buske, træer og buske på række i skel



Signatur

— Princip for placering af hegn

Uegnede træer til private haver

For at bevare den åbne udsigt ud over landskabet og de eksisterende landskabstræk, er der en række træer som er vurderet uegnede til etablering i private haver.

Følgende træer bør ikke plantes i de private haver

Plantearter

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| • Acer platanoides | Spidsløn |
| • Acer pseudoplatanus | Ahorn |
| • Aesculus hippocastanea | Hestekastanje |
| • Alnus cordata | Hjertebladet el |
| • Alnus glutinosa | Rødel |
| • Castanea sativa | Ægte kastanje |
| • Fraxinus augustifolia | Smalbladet ask |
| • Fraxinus excelsior | Alm. ask |
| • Fraxinus pennsylvanica | Rødask |
| • Salix alba | Hvidpil |
| • Salix caprea | Seljepil |
| • Salix x sepulcralis | Hængepil |

Planteslægter

- | | |
|------------|---------------|
| • Betula | Birk |
| • Fagus | Bøg |
| • Juglans | Valnød |
| • Picea | Gran |
| • Pinus | Fyr |
| • Platanus | Platan |
| • Populus | Poppel og Asp |
| • Quercus | Eg |
| • Robinia | Robinie |
| • Thuja | Thuja |
| • Tilia | Lind |
| • Ulmus | Elm |



Nyt boligområde i Karlslunde, hvor der er etableret dyrehold til at afgræsse det tilhørende rekreative areal.

PLEJE

Pleje og vedligehold af lokalplanområdet tilfalder grundejerforeningerne. For at opnå det ønskede beplantningsudtryk kræves det, at området bliver driftet korrekt. Lokalplanområdet er inspireret af græsningslandskabet, som får sit udtryk, ved at græssende dyr holder bundvegetationen nede og begrænser antallet af træer og buske. Dette udtryk kan opnås via græsning eller høslet.

Græsning

Den optimale måde at opnå det ønskede udtryk er via græsning. Græsning kan evt. være en del af byggemodningsprocessen og/eller indgå som vedvarende drift af området. Ved at vælge denne metode får området en helt særlig karakter.

Det kræver en dispensation fra Slagelse Kommune, hvis der ønskes etableret dyrehold til afgræsning i byzone.

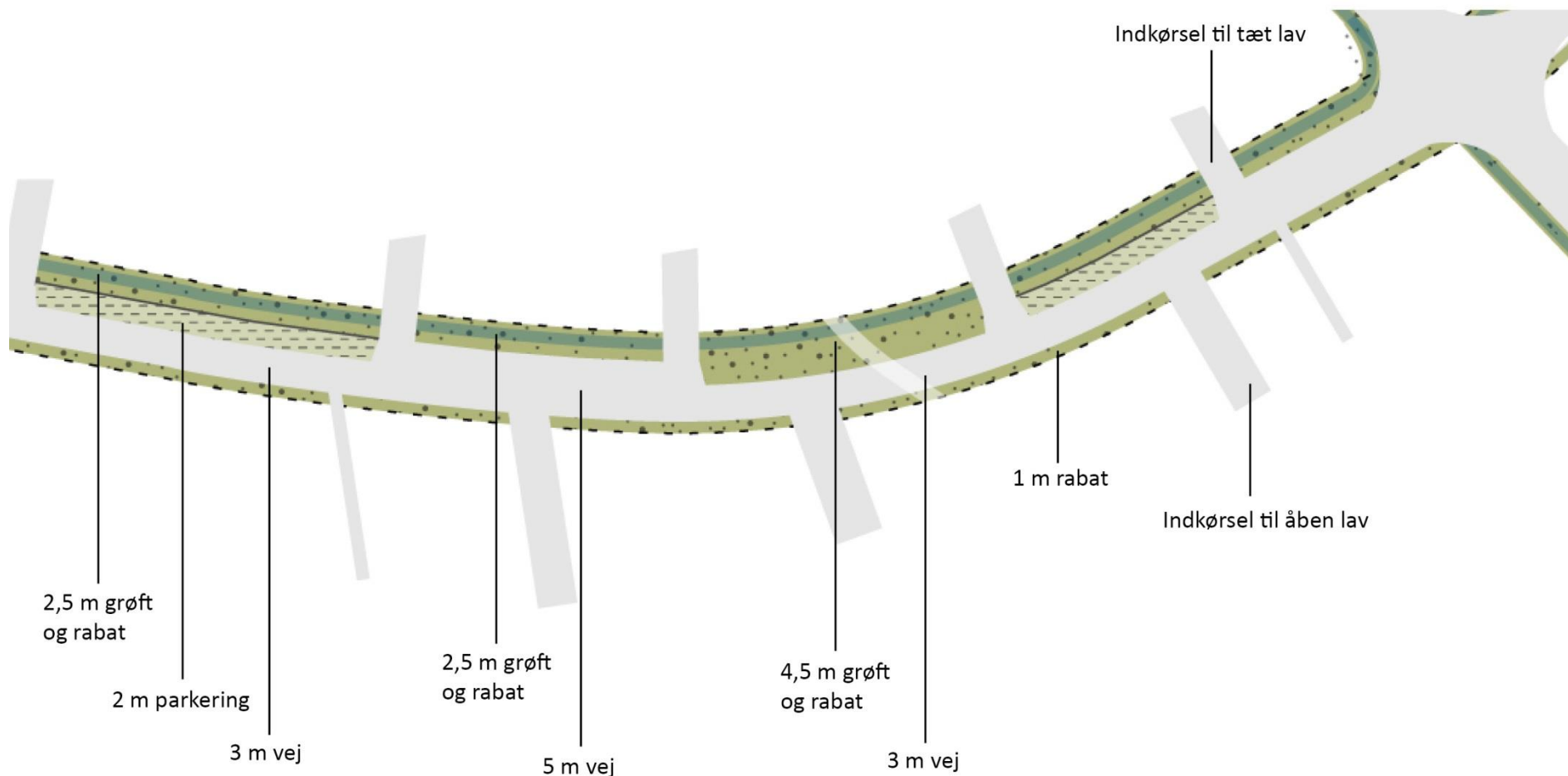
Høslet

Hvis der ikke er mulighed for afgræsning, kan man i stedet slå hør på overdrevene. Slåningen bør ske omkring 1. august, og det er meget vigtigt, at det afslåede hør fjernes fra området, og at der ikke tilføres gødning, da dette mindsker biodiversiteten og derved oplevelsen af området. Høslet kan foretages maskinelt eller manuelt.

Udpining

Et af karaktertrækkene ved græsningslandskabet er en næringsfattig jordbund, der kommer til udtryk ved en større mangfoldighed af flora og fauna. Det er derfor ønskværdigt at udpine jorden ved at fjerne afslået hør og ved ikke at tilføre gødning til området. Hvis området græsses, bør dyrene heller ikke tilskudsfores.

BILAG B: VEJPROFIL OG PLANUDSNIT



Vejprofilen viser bredderne på henholdsvis kørebane, parkeringslommer, grøfter og rabatter langs vejen. Det fremgår, at kørebane er 5 m bred de steder, hvor den er bredest. De steder, hvor der er parkeringslommer (2 m) og rabatter (2 m), er kørebane 3 m bred. LAR-grøften kører langs indersiden af den ringformede boligvej, og indkørslerne til de enkelte ejendomme er placeret over LAR-grøfterne med rør under, så regnvandet kan flyde naturligt igennem grøften på trods af indkørsler.



Billedet viser et planudsnit af boligområdet. Det nederste boliger er åben-lav bebyggelse, og de øverste er tæt-lav bebyggelse. Regnvandsgrøften er placeret i den ene side af vejen ind mod tæt-lav bebyggelsen. Vejens bredde varierer gennem lokalplanområdet. Midt på i planudsnittet, hvor der er vist to biler på vejen, er vejens bredde 5 m. Længere til venstre er vejens bredde 3 m, og der er en grønlig markering, der angiver en parkeringslomme i permeabel belægning. Til højre for bilerne er vejen ligeledes 3 m bred, og den grønne markering med beplantning på er en beplantet græsramme med vejtræer. Ved at variere vejens bredde i boligområdet sikres det, at farten sænkes, at der er plads til gæsteparkering, og at vejen får et grønt udtryk, som er i harmoni med boligområdet.

BILAG C: HUSTYPER



To etagers hus med fladt tag, hvor 1. salen er udnyttet som tagterrasse. Fotokilde: www.skanlux.dk



Hus med ensidig taghældning, hvor carporten er arkitektonisk integreret i bygningsmassen. Fotokilde: www.skanlux.dk



Hus med saddeltag med taghældning på 30 grader bygget i moderne stil. Fotokilde: www.skanlux.dk

BILAG D: VISUALISERINGER



Lokalplanområdet set fra nordøst. Den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby ses i forgrunden langs Skælskør Landevej.



Lokalplanområdet set fra sydøst. Den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby ses til højre på billedet. Lokalplanen giver mulighed for en naturlig forbindelse med den eksisterende bebyggelse via en tunnelloøsning under Skælskør Landevej, som ses midt på billedet.



Lokalplanområdets vådområde, som opsamler regnvand fra de befæstede arealer. Vådområdet vil fremstå som et grønt element i det nye boligområde, hvor der til tider vil være synligt vand. På billedet får man et kig fra nordøst på de fem ejendomme, der ligger længst mod lokalplanområdets sydvestlige afgrænsning.



Her ses bligområdet fra Skælskør Landvej. I venstre side ses Blæsenborgvej.



Her kigger man langs Blæsenborgvej og kan se, hvordan den tæt-lave bebyggelse putter sig i landskabet på begge side af vejen.



Her ses den del af boligområdet, der ligger syd for Blæsenborgvej. På denne visualisering står man på Skælskør Landevej.



Her står man på Skælskør Landevej lige nord for Blæsenborgvej. Horisonten i baggrunden ses tydeligt hen over boligområdet.



Her står man på Skælskør Landevej syd for Blæsenborgvej. Terrænets skråning her betyder, at husene kan indpasses i landskabet med tydelige udsigtskiler.



På denne visualisering står man i haven på ejendommen beliggende på Byvangen 14 i Slots Bjergby. Herfra er det forsøgt at visualisere, hvordan de 6 parcelhuse med indkørsel fra Jættehøjvej kan komme til at se ud i landskabet set fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby, og hvordan man kan se både over og imellem bebyggelsen.



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

KOMMUNEPLAN 2013

BOLIGOMRÅDE PÅ SLOTS BJERGBY BAKKE,
SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42



Nyt boligudlæg i Slots Bjergby.

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. Del af 16d, del af vejareal 7000a, del af vejareal 7000l samt vejareal 7000k, Slots Bjergby By, Slots Bjergby, beliggende i Slots Bjergby vest.

Lokalplanområdet er ikke kommuneplanlagt. Dette kommuneplantillæg fastsætter hele lokalplanområdets anvendelse til boligområde.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 15. august 2016 til den 29. august 2016. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

NYT AREALUDLÆG TIL BOLIGER

Slagelse Kommune oplever i øjeblikket tilflytning og i denne sammenhæng efterspørgsel på nye boliger især i Slots Bjergby.

Boligudlægget i Slots Bjergby er vist på kortet til venstre og vil være Slots Bjergbys afrunding mod vest. Boligudlægget sker i direkte tilknytning til eksisterende by og byzone. Samtidig vil boligområdet forbinde de eksisterende enkeltbeliggende landbrugsejendomme i vest, som naturligt hører til Slots Bjergby, med resten af byen og fungere som en afrunding mod det åbne land. Der er tale om et område, der har en naturlig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby og kan forbindes hertil via stisystemer og en tunnelløsning under Skælskør Landevej. I boligområdet øst for eksisterer der en sti, der munder ud ved Blæsenborgvej, og dermed er det oplagt at koble det nye boligområde på denne sti og på resten af Slots Bjergby. Samtidig er byens skole og børneinstitution beliggende inden for en radius af 1000 m fra området, hvilket gør beliggenheden til et oplagt boligområde for børnefamilier. Dette er i tråd med Slagelse Kommunes bosætningsstrategi.

For at udlægge et areal til den nye planlægning vil det være nødvendigt at udtage et tilsva-



3.3B5 – Trestengården Vest udlægger området til blandet boligområde. Rammen er placeret på en sådan måde, at ny bebyggelse i dette område vil blive uhensigtsmæssigt isoleret i forhold til resten af Skælskør.

rende areal af Slagelse Kommuneplan 2013. Her er der set på en del af en boligramme, der kan tages ud af kommuneplanen og tilbageføres til landzone; en del af kommuneplanramme 3.3B5 – Trestengården vest i Skælskør, som er kommunalt ejet. Dette er begrundet i, at kommunen oplever, at væksten primært ligger i de byer og områder, der er beliggende tæt på motorvejsnettet og især Slagelse by, der er drivkraft. Derfor vil boligudlæggene blive optimeret i Slagelse Kommuneplan 2017. Desuden er der en stor restrummelighed i Skælskør, hvorfor en reduktion ikke vurderes at have væsentlig betydning.

Slagelse Kommune oplever en efterspørgsel på byggegrunde i Slots Bjergby, da der pt. næsten udelukkende findes ledige byggegrunde til dobbelthuse. Der er allerede to lokalplanlagte boligområder i Slots Bjergby, som endnu ikke er bebyggede. Lokalplan 1156 giver mulighed for parcelhuse, og bygherre er i gang med at byggemodne arealet. Det vurderes med baggrund i efterspørgslen på byggegrunde, at dette område vil være bebygget inden for de næste par år, da det er det eneste ledige område i Slots Bjergby, der giver mulighed for almindelige parcelhuse. Lokalplan 1044 giver mulighed for et større boligområde, som har været planlagt i mange år, men omstændigheder har gjort, at ejer ikke har haft mulighed for at udvikle arealet. Det vurderes derfor, at der er et behov for nye boligudlæg i byen, da Slots Bjergby er en af Slagelse Kommunes vigtige bosætningsbyer, der oplever befolkningstilvækst. Danmarks Statistik viser, at der i 2010 var 692 borgere i byen, og i 2015 var befolkningstallet steget til 792 borgere. Den forholdsvis store befolkningstilvækst skyldes primært Slots Bjergbys umiddelbare nærhed til Slagelse, hvilket gør byen attraktiv – også i forhold til opførelsen af Psykiatrisygehuset i Slagelse med de deraf følgende arbejdspladser.

NATIONALT GEOLOGISK INTERESSEOMRÅDE

Lokalplanområdet er udpeget som "Nationalt geologisk interesseområde" på grund af dets karakteristiske og oplevelsesrige landskab, og det skal derfor bevares og beskyttes. Udpegningen er baseret på en oprindelig statslig udpegnings fra 1984, som er videreført i Slagelse Kommuneplan 2013. De geologiske kvaliteter knytter sig særligt til selve terrænformen i form af hele den større vestvendte skråning ned mod Vårby Å. I landskabet ses en storslået terrænskrænt med omgivelser, både den højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby og lavlandsområdet ved ådalen neden for terrænskrænten.

De meget store gravhøje, Hashøj Rundhøj og Galgebakken, er ideelle udsigtspunkter, hvorfra man kan se Storebæltsgletsjerens glacielle lavland. Det varierede landskab, iagttaget fra udsigtspunktet, har stor værdi begrundet i de morfologiske forhold omkring Storebæltsgletsje-

rens Sprogø-stadium. Det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhæng fremtræder intakte og klare i landskabet. Beplantning, byggeri og terrænændringer skal derfor ske under hensyntagen til landskabets karakter.



Et kig mod nord langs Skælskør Landevej. Slots Bjergby ses til højre.



Her ses lokalplanområdet (markeret med sort) og de omkringliggende naturudpegninger. Det skraverede felt er det nationalt geologiske interesseområde, og det brune felt viser det særlig værdifulde landbrugsområde. Gravhøjene er vist som røde prikker.

LANDSKABSKARAKTERKORTLÆGNING

Slagelse Kommunes landskabskarakterkortlægning skal ses som en del af kommunens administrationsgrundlag for udvikling i det åbne land. Det omfatter alle områder beliggende i landzone. Formålet med landskabsplanlægningen er at sikre, at planlægning i det åbne land styrkes ved, at landskabet tænkes ind i fremtidige kommunale planer og programmer.

I Slagelse Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet udpeget som *Landbrugsflade* med et karakteristisk landskab og har det strategiske mål *vedligehold*. Området er ikke beskyttet mod nyt byggeri. Med "vedligehold" menes, at landskabets specifikke karakter skal vedligeholdes f.eks. ved at understøtte, at den igangværende udvikling sker i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter. Udpegningen giver mulighed for beplantning, nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets

nøglekarakter og den lokale byggeskik (kommuneplanens retningslinje nr. 9.4.11).

I landskabskarakterkortlægningen er Slots Bjergby yderligere defineret som karakterområde nr. 12 – *Slots Bjergby Bakkelandskab*. Slots Bjergby Bakkelandskab er placeret i den centrale del af kommunen og strækker sig over et areal på ca. 22 km². Afgrænsningen er foretaget ud fra både natur- og kulturgeografiske overvejelser.

Områdets nøglekarakter er defineret som et storbakket åbent landbrugslandskab med spredt beplantning, spredt bebyggelse og landsbyer, samt markante udsigtpunkter med udsyn til kysten. Det areal, der er omfattet af lokalplanen, er beskrevet som karakteristisk i forhold til nøglekarakterens definition, og nøglekarakteren ses derfor tydeligt i området. Områdets tilstand er middel, hvilket betyder, at landskabet mange steder er velbevaret, men at der flere steder er fjernet hegn, diger og dræn. Områdets sårbarhed er beskrevet som middel og uddybet med, at det især er sårbart over for byudvikling helt ud til bakkekammen, hvilket vil sløre det åbne landskab med den markante udsigt.

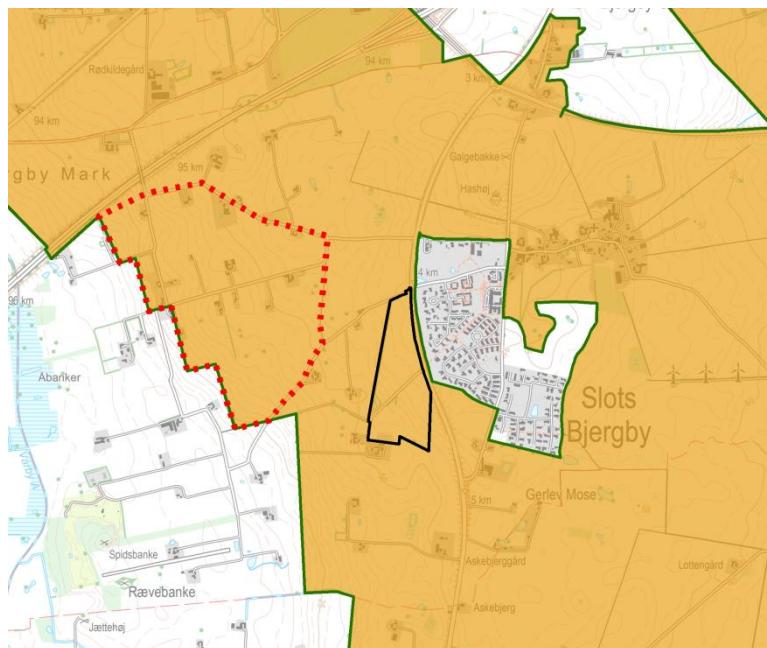
Landskabskarakterkortlægningens anbefalinger til planlægningen

Følgende er landskabskarakterkortlægningens anbefalinger til planlægningen i karakterområde nr. 12 – *Slots Bjergby Bakkelandskab*.

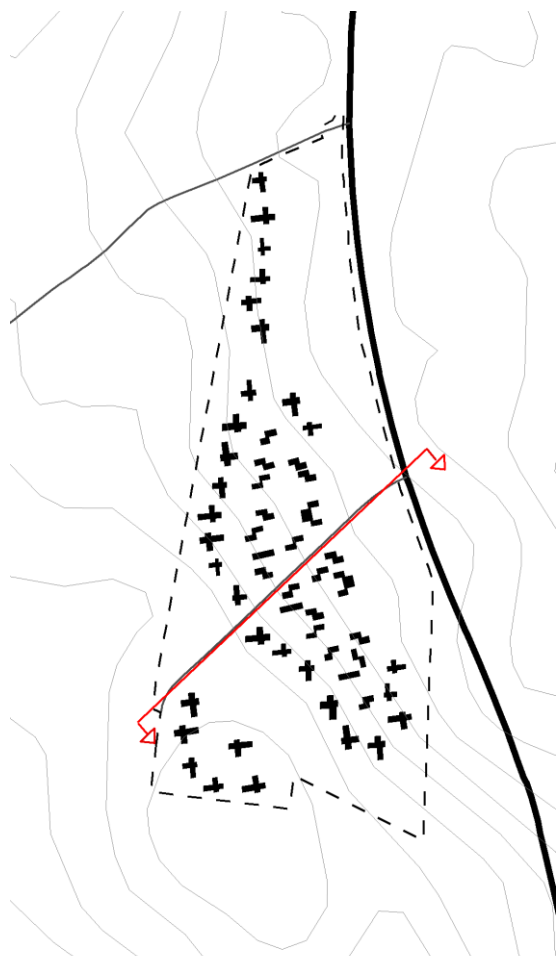
Landskab: Det storbakkede landskab præget af intensivt landbrug i stor skala bør bevares. Områdets udsigter skaber helt særlige visuelle forhold og en åben afgrænsning, som bør bevares. De to hovedgårdslandskaber bør bevares med store bygningsløse markflader. Bjergby Mark Husmandsudstyknings bør bevares med den eksisterende struktur og lille skala. Bjergby Mark Husmandsudstyknings ses på kortet til venstre.

Natur: Området indeholder få hegn og bevoksede diger, som bør bevares og vedligeholdes. Ellers ses kun få spredte frugtplantageområder. Skov er ikke en del af landskabskarakteren, men skovrejsning kunne være en mulighed i området, så længe den tilpasses landskabets nøglekarakter og ikke slører udsigter.

Bebyggelse: Ny bebyggelse bør generelt opføres i tilknytning til eksisterende landsbyer, på en måde der respekterer den enkelte landsbys udtryk og struktur. Ombygning/tilbygninger bør respektere det eksisterende udtryk. Det anbefales ikke at opføre ny bebyggelse i Bjergby Mark Husmandsudstyknings, dog kan mindre ombygninger udføres i respekt for eksisterende struktur og områdets udtryk. Nyt landbrugsbyggeri bør indpasses i landskabets terræn, så det ikke dominerer samt slører særlige udsigter. Al bebyggelse bør tilpasses landskabets nøglekarak-



Den orange markering viser område 12 – Slots Bjergby Bakkelandskab – i Slagelse Kommunes Landskabskarakterkortlægning fra 2012. Den sorte afgrænsning viser lokalplanområdet, og den røde markering viser Bjergby Mark Husmandsudstyknings.



Snit gennem Blæsenborgvej, hvor der kigges fra nord mod syd.

ter.

BEBYGGELSENS BETYDNING FOR LANDSKABET

Slots Bjergby ligger i et intensivt dyrket landbrugslandskab. Lokalplanområdet ligger ud mod Skælskør Landevej på et plateau og følger det stærkt skrånende terræn ned mod Vårby Å. Terrænet i området har formentlig tidligere været fælles græsningsoverdrev.

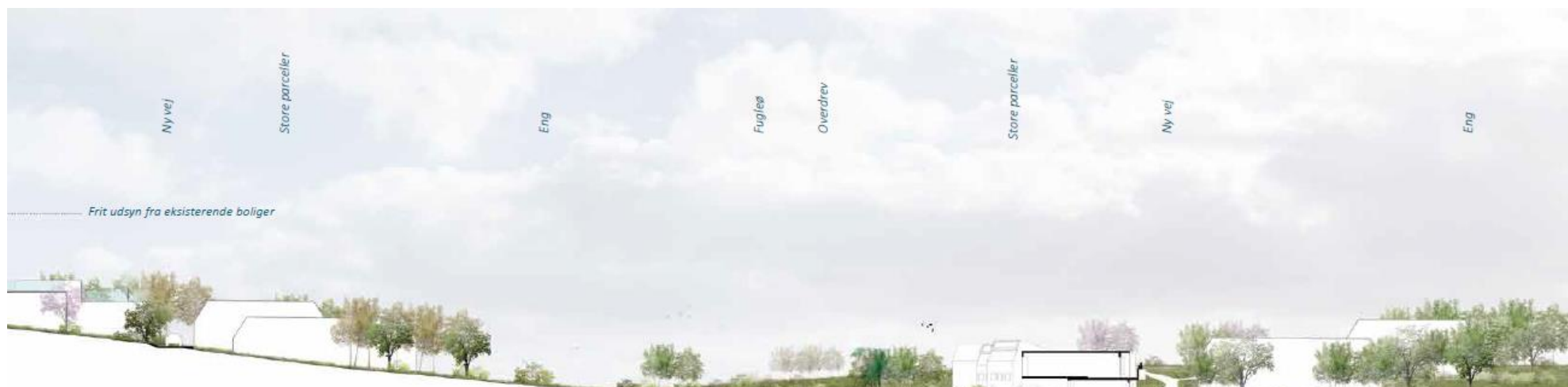
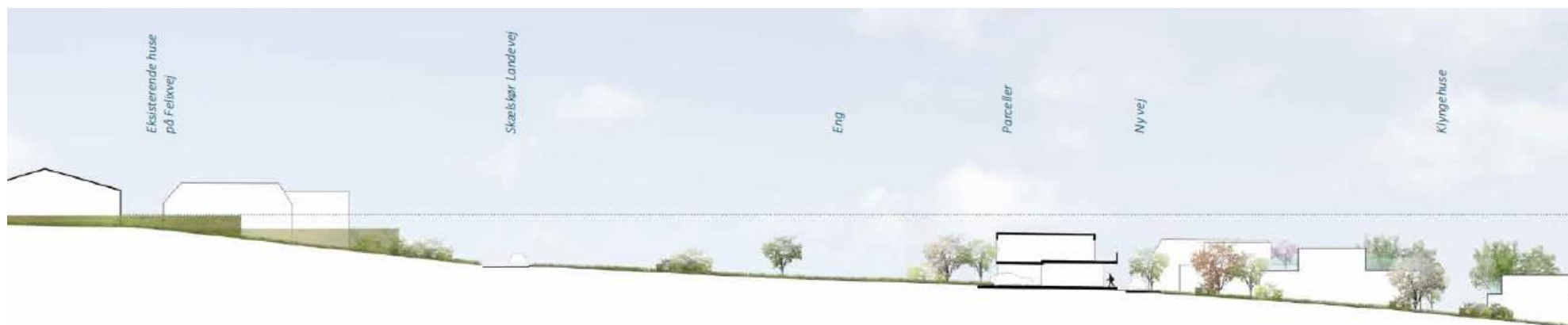
Med denne lokalplan genetableres græslandet som element i det store landbrugslandskab omkring Slots Bjergby. Hele området gives karakter af åbent græsland. Afgrænsningen mellem boligerne i området er inspireret af landbrugsejendomme i det åbne land. Ved at anvende forskellige plantevolumener i grupper og skabe åbninger uden træer og buske bevares ind- og udkig, og bygningerne putter sig i landskabet.

Der er yderligere bestemmelser om, at der ikke må plantes formklippede hække, der ødelægger landskabets eksisterende beplantningsstruktur og giver området et uønsket parcelhusudtryk med ligusterhække. På denne måde skabes der et udtryk i lokalplanområdet, som stemmer overens med området's nøglekarakter.

Synlighed fra eksisterende landsby

Af kortet til venstre fremgår højdekurverne, og her kan man se, at den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby er placeret højere i terrænet end det nye boligområde. Herfra falder terrænet mod vest langs det nye boligområde. Derfor vil den nye bebyggelse ikke sløre udsigten for boligerne i den eksisterende landsby.

På næste side er der lavet et snit gennem Blæsenborgvej, hvor man kan se, hvordan udsigten er sikret pga. det skrånende terræn i området. På billedet til venstre er det markeret med rødt, hvor snittet er lagt.



Her ses et snit gennem Blæsenborgvej, hvor man kigger mod syd. Billederne skal ses i forlængelse af hinanden som ét langt snit. Her er det tydeligt, at de eksisterende boliger i Slotsbjergby ligger så højt, at deres udsigt ikke sløres af den nye bebyggelse.



Udsigt fra Slots Bjergby mod Storebælt. Storebæltsbroen kan anes i horisonten.

Synlighed fra landevej

Skælskør Landevej danner lokalplanområdets østlige afgrænsning. Lokalplanområdet kan ikke ses eller opleves fra store dele af Skælskør Landevej, idet vejen er gravet ned i terræn ved den nordligste og sydligste del af lokalplanområdet. Her eksisterer der høje jordvolde langs vejen, der gør, at man ikke kan få et kig ud over lokalplanområdet eller landskabet.

Kun en mindre strækning af vejen ligger i niveau med den østlige del af lokalplanområdet. Herfra kan det ses, at bebyggelsen er tilpasset terrænet og landskabet. Lokalplanen fastlægger en let og åben bebyggelsesstruktur og en beplantning, der støtter op om det eksisterende, underliggende terræn og landskab. Lokalplanen fastlægger rammerne for et boligbyggeri, der indplaceres nænsomt i landskabet. For at sikre dette formål fastlægges detaljerede bestemmelser for både bebyggelsens omfang, placering og udseende samt beplantning af de store fælles friarealer, der omkranser bebyggelsen.

I det følgende redegøres i punktform for, hvorledes planlægningen tager hensyn til landskabet og de visuelle oplevelsesmuligheder.



De orange markeringer på kortet viser de steder, hvor vejen er gravet ned i terræn, og der er en jordvold, som gør, at man ikke kan kigge ud over lokalplanområdet, når man befærder sig på Skælskør Landevej.



Den orange markering viser bakkekammen, som løber langs Skælskør Landevej øst for lokalplanområdet.



På kortet ses bebyggelsesplanen, hvor åben-lav bebyggelsen er placeret længst væk fra Skælskør Landevej, og tæt-lav bebyggelsen udgør den centrale del af lokalplanområdet. Udsigtskilerne er markeret som lyse stråler og de går fra Skælskør Landevej og stråler imellem bebyggelsen i området. Ved hjælp af strategisk placerede byggefelter friholdes udsigtskilerne for bebyggelse, og det sikres, at der til enhver tid er markant udsigt over kysten. Kortet findes i større udgave i kortbilag 5.

- Der tages højde for, at der er en særlig sårbarhed over for byudvikling helt ud til bakkekammen. Bakkekammen, som løber langs Skælskør Landevej, friholdes for bebyggelse, så den del af lokalplanområdet, der er tættest på Skælskør Landevej, udlægges til fælles friareal med lav overdrevsbeplantning. Den bebyggelse, der i planen er placeret tættest på landevejen, ligger ca. 60-80 m væk. Slagelse Kommune har på et tidligt tidspunkt i planlægningsfasen arbejdet med en bebyggelsesplan, hvor den bebyggelse, der lå nærmest Skælskør Landevej, kun lå ca. 45 m fra vejen. Kommunen har valgt at fjerne første række af husene i den oprindelige bebyggelsesplan for at friholde bakkekammen og tilpasse bebyggelsen til områdets nøglekarakter. Ved at trække bebyggelsen tilbage fra Skælskør Landevej indpasses bebyggelsen i højere grad i det skrånede terræn og bevarer derved oplevelsen af det åbne landskab og sikrer, at markante udsigtspunkter bevares.
- Bebyggelse, der er tættest på Skælskør Landevej, holdes i én etage med en maks. højde på 4 m for at sikre en optimal udsigt hen over boligområdet. Den resterende bebyggelse i lokalplanområdet, som ligger mere tilbagetrukket og lavere i terrænet, må opføres i 2 etager med en maks. højde på 7 meter for ligeledes at sikre en diskret indplacering i landskabet. Denne bebyggelse vil ikke være synlig fra Skælskør Landevej pga. terrænforhold.
- Der er sikret klare udsigtskiler igennem hele lokalplanområdet ved hjælp af fastlagte byggefelter samt en beplantningsplan, der sørger for, at beplantningen ikke vokser sig alt for høj og dominerende i landskabet. Udsigtskilerne fremgår af kortet til venstre og af kortbilag 5.
- For at sikre, at landskabet ikke domineres af mange små bygninger med adskillige bygningsdetaljer, er der fastsat bestemmelser i lokalplanen, der sikrer, at den enkelte beboelsesbygning fremstår i én samlet bygningsmasse med småbygninger integreret i hovedbygningen, og at der ikke fremstår facadedetaljer som udhæng, karnapper, altaner, kviste eller lignende i området. På denne måde dominerer den enkelte bygning så lidt som muligt i landskabet.
- Der må alene anvendes afdæmpede tagmaterialer og facadebeklædning svarende til den eksisterende spredte bebyggelse omkring lokalplanområdet. Taghældningen må ikke overstige 30 grader for at undgå høje tagkonstruktioner, der slører landskabet. Dette skal medvirke til, at den nye bebyggelse etableres med respekt for den eksiste-

rende bebyggelse og lokale byggeskik. Samtidig skal det nye område fungere som en del af Slots Bjergby og som et bindeled mellem den samlede bymæssige bebyggelse og den spredte bebyggelse i det åbne land.

- Beplantningsplanen for området er udarbejdet for at sikre, at beplantningen i boligområdet lægger sig tæt op ad det udtryk, der er i landskabet i dag, som fortrinsvis er et storbakket åbent landbrugslandskab med spredt beplantning. Der er særligt fokus på trætyper, som kun vokser til en begrænset højde og samtidig har et naturligt tilknytningsforhold til egnen. Der er ikke tilladt træbeplantning i det område, der ligger tættest på Skælskør Landevej, idet området her bærer præg af at være et overdrev. Området tættest på Skælskør Landevej udgør et plateau, hvorfra der bør bevares markante udsigtpunkter med udsyn til kysten. På plateauet må der kun plantes lave buske og græsbeplantning. Frugttræer såsom æbler, pærer og kirsebær har begrænsede størrelser og kan tænkes ind midt i lokalplanområdet på skråningen uden at tage for meget udsyn og dominere i landskabet. Hassel og brombær har meget busketagtige karakterer, som passer godt ind i grønne rum, og samtidig kan fungere som grønne elementer mellem naboboliger. I vådområdet i den sydvestlige del af lokalplanområdet er der mulighed for plantetyper, som kan tåle lidt vand, og som vil give området et grønt og naturligt udtryk.

Den planlagte bebyggelse vurderes at have underordnet betydning for landskabet.

Visualiseringer

På de følgende sider er der lavet en række visualiseringer, der viser det nye boligområde set fra Skælskør Landevej fra det sted, hvor vejen ikke er nedgravet, og hvor man kan få en udsigt over landskabet. Visualiseringerne følger Skælskør Landevej fra nord mod syd.

Af visualiseringerne fremgår det, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen. Bygningerne er indpasset i landskabet, så der er et kig hen over boligområdet mod horisonten. Oplevelsen af landskabet og udsigten sløres ikke væsentligt og er således intakt.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



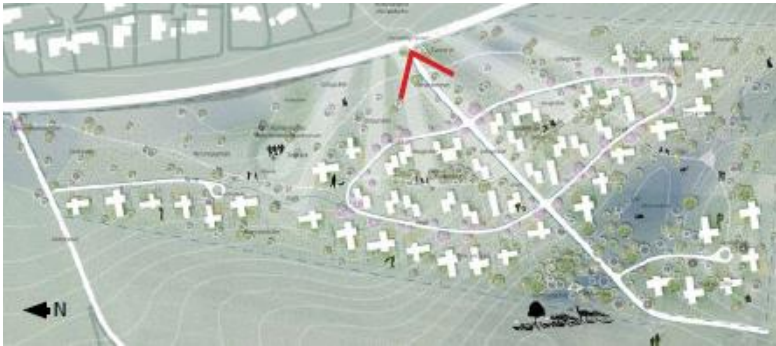
På denne visualisering står man på Skælskør Landevej nord for Blæsenborgvej og kigger mod sydvest hen over lokalplanområdet. Husene, som man primært kan se her, er tæt-lav bebyggelsen midt i lokalplanområdet. Huset med det grå tag i højre side er åben-lav bebyggelse. Det er det hus, der ligger tættest på Blæsenborgvej i forreste række. I forgrunden ses den del af lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse, og hvor der vil blive anlagt stisystem. Alle bygningerne er visualiseret i én etage. Den resterende åben-lav bebyggelse i lokalplanområdet kan ikke ses herfra pga. det skrånende terræn. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej og kigger mod vest/sydvest hen over boligområdet og Blæsenborgvej. Husene, som man her kan se, er tæt-lav bebyggelsen midt i lokalplanområdet. I forgrunden ses den del af lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse. Bygningerne er visualiseret i én etage. Åben-lav bebyggelsen i lokalplanområdet kan ikke ses herfra pga. det skrånende terræn. Blæsenborgvej ligger højt i terrænet i forhold til den resterende del af lokalplanområdet. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen og langs Blæsenborgvej, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej og kigger mod sydvest langs Blæsenborgvej. Det er udelukkende forreste række af tæt-lav bebyggelsen, man kan se, da åben-lav bebyggelsen ligger så langt nede i terræn, at den ikke er synlig herfra. Tagtøppene af anden række tæt-lav bebyggelse kan lige tydes længere nede i terrænet. Bygningerne er visualiseret i én etage. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at Blæsenborgvej i sig selv fungerer som en stor udsigtskile, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres, og der ligeledes kan kigges hen over bebyggelsen.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej og kigger mod vest hen over boligområdet og Blæsenborgvej. Det er udelukkende tæt-lav bebyggelsen, man kan se, da åben-lav bebyggelsen ligger så langt nede i terræn, at den ikke er synlig herfra. Det er kun forreste række af den tæt-lave bebyggelse, der kan ses herfra, og så kan tagtoppene af anden række tæt-lav bebyggelse lige tydes længere nede i terrænet. I forgrunden ses den del af lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse. Bygningerne er visualiseret i én etage. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres.



Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man på Skælskør Landevej syd for Blæsenborgvej og kigger mod vest hen over lokalplanområdet. Det er kun tæt-lav bebyggelsen, man kan se, da både anden række af tæt-lav bebyggelsen samt al åben-lav bebyggelsen ligger så lavt i terrænet, at de ikke er synlige herfra. Bygningerne er visualiseret i én etage med en højde på ca. 4 meter. Det kan her ses, at der er tydelige udsigtskiler mellem bebyggelsen, og at man også kan se landskabet hen over bebyggelsen, så oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres. Bygningerne indpasses fint i landskabet, og man får fornemmelsen af, at man kigger ud over boligområdet mod horisonten.



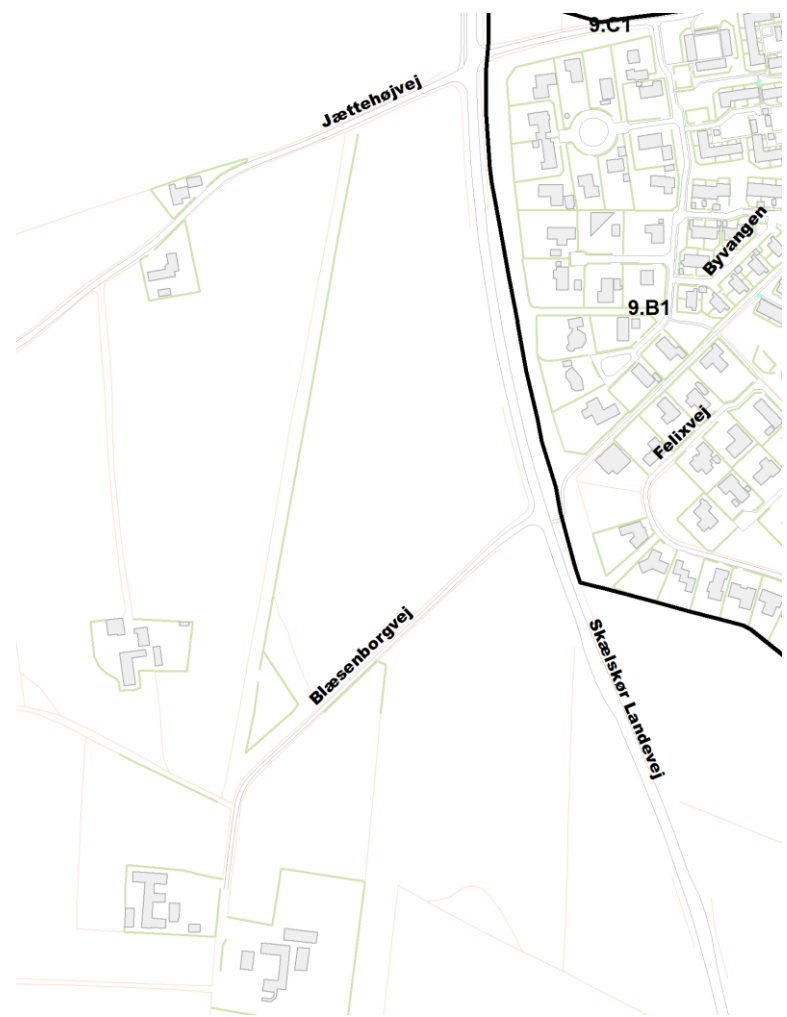
Den røde vifte på kortet viser, hvor man står henne, og hvor stort et udsynsfelt man har over lokalplanområdet.



På denne visualisering står man i haven på ejendommen beliggende på Byvangen 14 i Slots Bjergby. Herfra er det forsøgt at visualisere, hvordan de 6 parcelhuse med indkørsel fra Jættehøjvej kan komme til at se ud i landskabet set fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby. Men en højdebegrænsning på 4 m vil det betyde, at der vil være en udsigt over og imellem bebyggelsen.

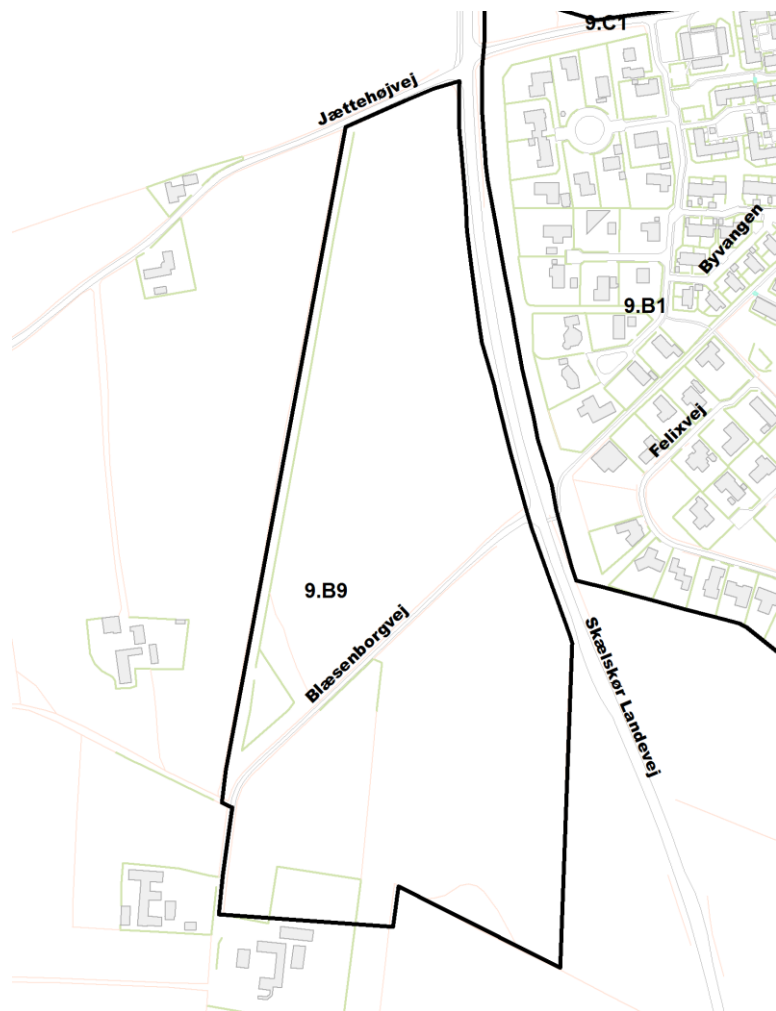
Adgang til landskabet

Lokalplanområdet kan enten via en tunnel eller et helleanlæg mv. på landevejen kobles direkte på det eksisterende stisystem i byen. Boligområdet i lokalplanen vil på den måde også blive åbnet op og tilgængeligt for alle interesserede borgere. Det nye boligområdes grønne præg inspireret af dansk landbrugstradition med overdrev, vådområde, frugtlund, egns karakteristisk beplantning og stisystem vil være med til at øge områdets brugsværdi for andre end beboerne i området. Lokalplanen vil byde alle naturinteresserede borgere ud på en tur i det karakteristiske bakkede landskab med markant udsigt. Det er et areal, der i dag blot står som en tom, utilgængelig mark, men med lokalplanens realisering vil området blive en aktiv del af Slots Bjergby med stor benyttelsesværdi. Ved at åbne området op for almenvellet kan der samtidig også tænkes stisystemer ind rundt i hele det nationalt geologiske interesseområde helt ned til ådalen. På den måde gør man det særlige geologiske områdes værdier aktive i hverdagen, flere får del i oplevelsen af de geologiske interesser, og området kan bl.a. også inddrages i undervisningen for eleverne i Hashøj skolen eller andre skoler.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Der er ingen gældende kommuneplanrammer for lokalplanområdet.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanen forudsætter, at der tilvejebringes et Kommuneplantillæg nr. 42, der udlægger et nyt rammeområde 9.B9 – Slots Bjergby vest - hvorom gælder:

Plannummer: 9.B9

Rammenavn: Slots Bjergby vest

Anvendelse generelt: Boligområde

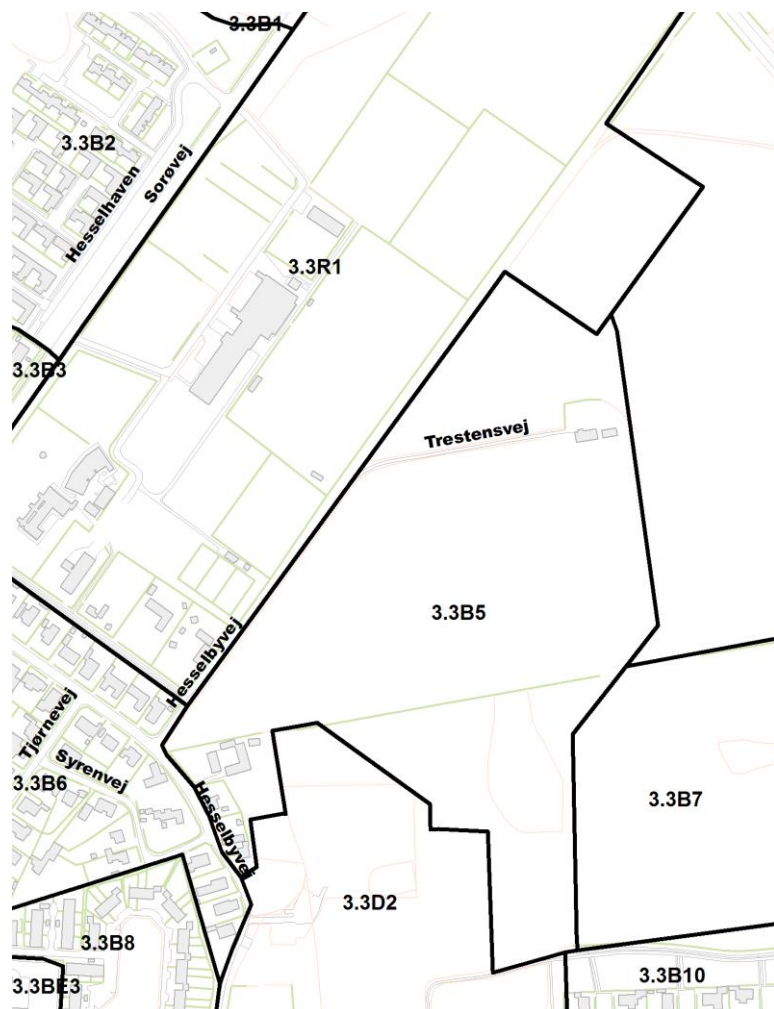
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben-lav boligbebyggelse

Maks. etageantal/højde: 1 etage og 4 m tættest på Skælskør Landevej, 2 etager og 7 m i resten af området



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Med Kommuneplantillæg nr. 42 udtages en del af et rammeområde af Slagelse Kommuneplan 2013. For den ramme, hvoraf der udtages en del, gælder følgende:

Plannummer: 3.3B5

Rammenavn: Trestensgården vest

Anvendelse generelt: Boligområde

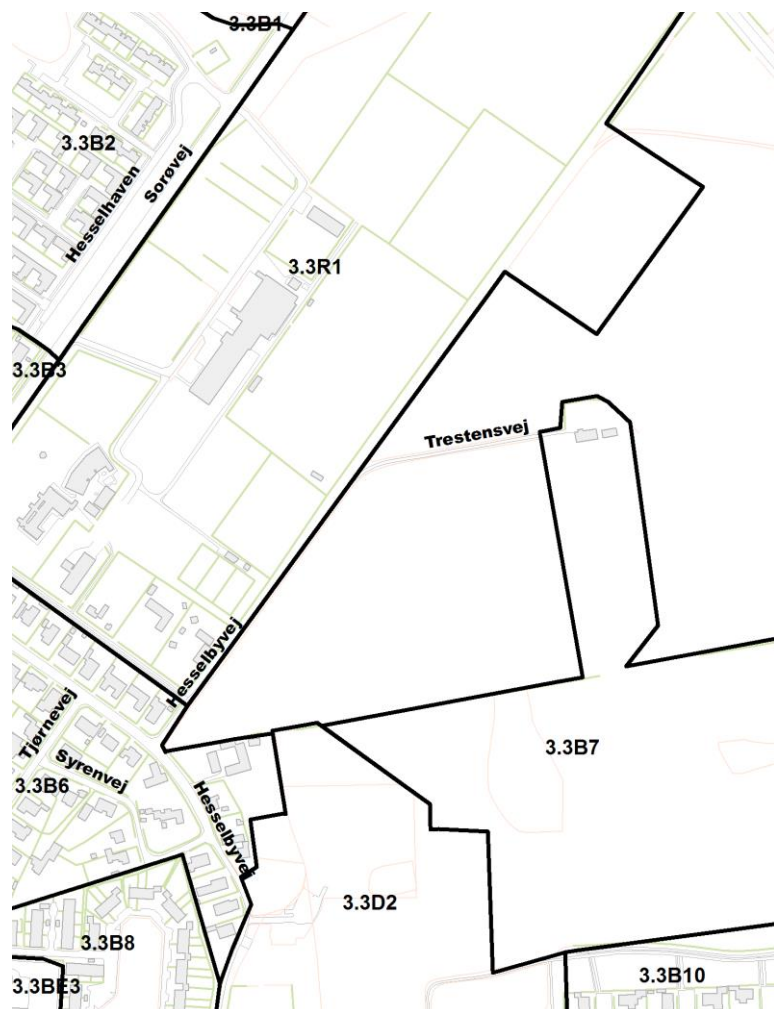
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben-lav. 40 for området som helhed for tæt-lav

Maks. etageantal/højde: 3 etager



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den resterende del af boligramme 3.3B5 tilgår rammeområde 3.3B7. For rammeområde 3.3B7 gælder følgende:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestensgården øst

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben-lav. 40 for området som helhed for tæt-lav

Maks. etageantal/højde: 3 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

Kommuneplantillæg nr. 42 er i henhold til planlovens § 24 foreløbigt vedtaget af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

Kommuneplantillæg nr. 42 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. juni 2017.