

Slots Bjergby 11. november 2015.

Slagelse Kommune

Erhverv, Plan og Miljø udvalget

- samt Borger og Udviklingsdirektør Lone Irene Wenzell og forvaltning.

Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse.

### **Ansøgning om ny boligudstyknig i tilknytning til Slots Bjergby.**

Undertegnede Søren Kolberg har tidligere i år rettet henvendelse til Slagelse Kommune om tilladelse til udstykning af udsigtsboliger på matr. nr. 16-d Slotsbjergby. Jeg fik 21. april 2015 et foreløbigt afslag ud fra den nuværende kommuneplan.

Med anerkendelse af det administrative svar tillader jeg mig nu, at foreligge og ansøge det politiske udvalg om principiel tilladelse til, at jeg som investor og indehaver af tilknyttede arealer, at arbejde videre med kommune og lokalplanlægning.

Siden april måned har jeg forsøgt, at opklassificere min ansøgning til det politiske udvalg. Jeg har senest haft møde med Urland Arkitekterne A/S i København, som er et ungt firma og som de skriver på deres hjemmeside "arbejder meget med deres passion for det åbne land og sammenhængskraft".

Jeg håber meget, at det politiske udvalg vil se positivt på, at jeg sammen med Slagelse Kommune og Urland Arkitekterne A/S kan påbegynde en konkret udvikling af et boligområde i tilknytning til Slotsbjergby ud fra Urland Arkitekternes notat og i øvrigt med de i pressen omtalte lempelser i planloven samt Slagelse Kommunes tilkendegivelser om vækst og bosætning.

Det er min fulde overbevisning, at der kan skabes nogle attraktive kvalitets grunde og huse med høj arkitekttonisk værdi med udsigt til Vårby Bakke, udsigt over ådalen og til Storebælt.

Min personlige tanke er også, at kombinere projektet med, at underbygge de allerede eksisterende stier, veje, bebyggelser og offentlige samt private serviceudbud – så vi både fornyer med det bedste fra landsbyen Slots Bjergby med vores omkringliggende natur og Slagelse by på en gang.

Bæredygtighed vil blive en naturlig del af det nye boligområde. En ting vil i den forbindelse være klima og miljømæssige dimensioner men også sammenhængende sti planlægning med området, langsomkørende trafik og naturoplevelser med fugle, frøer og andre dyr skal gå i hånd med fremtidens teknologiske løsninger.

Et område tæt på skøn natur, et stærkt lokalsamfund i Slots Bjergby, Slagelse by og med sin nærhed til den stærke infrastruktur i forhold til motorvej, togforbindelse og lufthavn - kan blive både en god investering - men også være vores bidrag til, at gøre Slagelse by og kommune til et endnu mere kendt og attraktivt sted for tilflyttere fra ansatte på Slagelse sygehus og de nye offentlige arbejdspladser i Korsør og Slagelse samt også allerede kendte interessenter for nybyggeri i vores kommune.

I lyset af, at et kommende planlægnings og projekteringsarbejde ikke er helt omkostningsfrit – vil jeg se frem til en positiv indstilling til det ansøgte på først kommende udvalgs møde den 1. december 2015 - før jeg foretager mig yderligere investeringer i projektet.

Jeg står naturligvis til fuld rådighed for yderligere oplysninger for administration og det politiske udvalg - samlet eller individuelt - såvel før som efter mødet.

Desuden deltager jeg meget gerne sammen med Slagelse Kommune og andre aktører omkring kommende bosætningskampagner.

Med venlig hilsen

Søren Kolberg

Blæsenborgvej 1, 4200 Slagelse

Telefon 20404540 - 58532200

Bilag:

1. Notat fra Umland Arkitekterne.





URLAND

## *Nyt boligområde ved Slots Bjergby?*

+

Notat til Søren Kolberg om mulighederne for at udvikle et nyt boligområde ved Slots Bjergby, vest for Skælskør Landevej, i Slagelse Kommune.





## Udvikling af et boligområde ved Sluts Bjergby

Dette notat er udarbejdet til Søren Kolberg, der er slagtermester og landmand i Slagelse-området og i dag privat bor på Blæsenborgvej lige øst for Sluts Bjergby.

Ud over sin landejendom ejer Søren en del af de omkringliggende jorder - cirka 50 ha. og dertil nogle ejendomme.

Søren kender området rigtig godt og ved gennem mange besøg udefra og gennem flere bolighandler med de omkringliggende ejendomme, at det er et meget attraktivt boligmiljø, ikke mindst på grund af den storslåede udsigt mod Storebælt i vest, som mange kan se store perspektiver i.

Søren ser meget gerne, at området bliver brugt, som et spændende attraktivt supplement til andre boligmuligheder i Slagelse-området og til at understøtte Slagelse Kommunes bosætningspolitik.

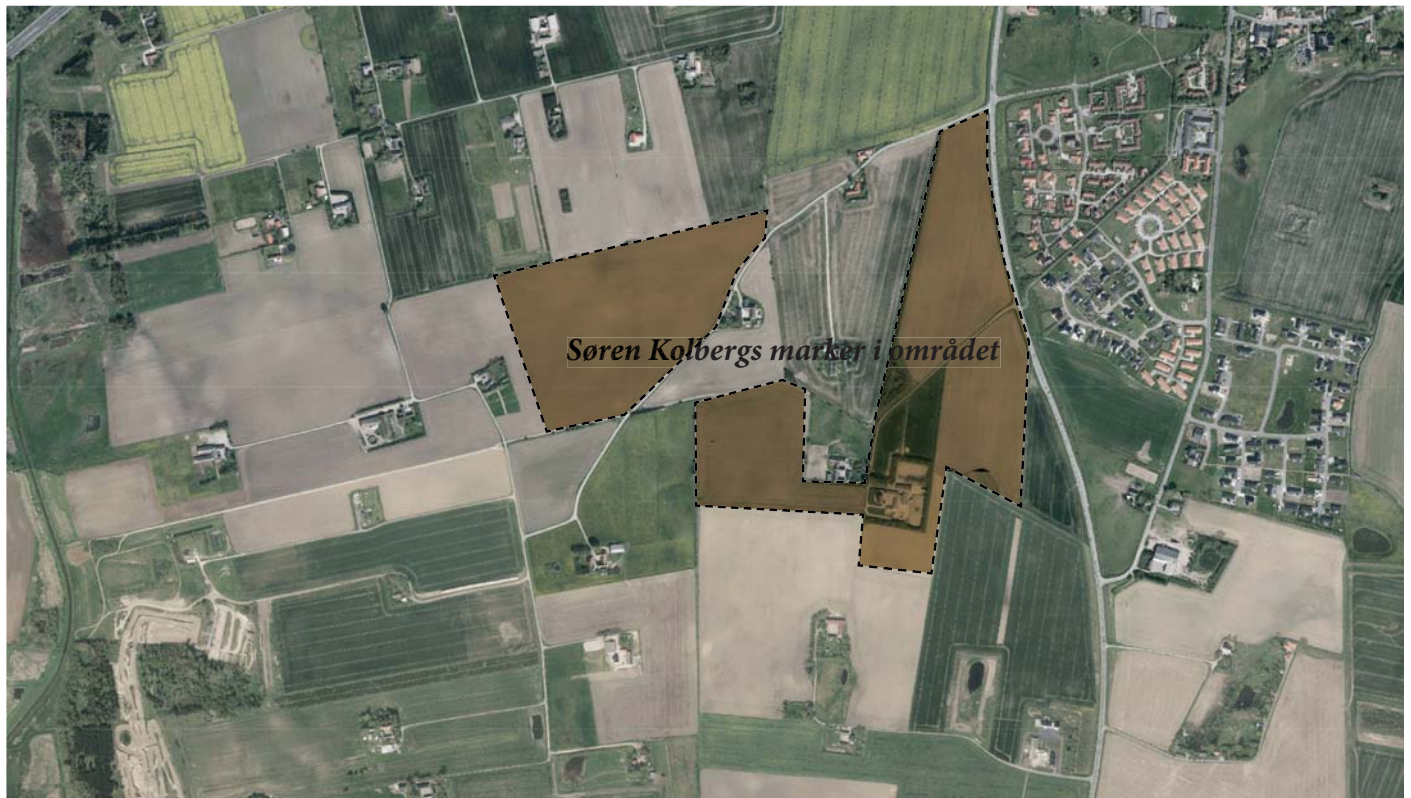
Sluts Bjergby er gennem årene vokset ud af de originale landsbyrammer, med udlæg af nye boligområder vest for det gamle centrum. .

Vi har fået oplyst, at mulighederne for også at udlægge området vest for Skælskør Landevej, hvor de bedste udsigtsforhold findes, flere gange gennem årene har været inde i billedet til boligudbygning.

Der er et meget aktivt lokalt foreningsliv i og omkring Sluts Bjergby hvor man både er meget interesseret i udvikling af selve landsbyen, men også af forbindelserne ud til det omgivende åbne land, som er en vigtig del af oplevelsen af at bo her.

Udgangspunktet for vores notat er Sørens ejendomme og jordbesiddelser omkring Blæsenborgvej og Jættehøjvej vest for Skælskør Landevej som indtegnede på side 3 fra Skælskør Landevej i øst ned mod Vårby Å i vest, og fra motorvejen i nord og ned til Gerlev Idrætshøjskole / Gerlev Engvej i syd.





## Ide og muligheder set med Urland's øjne

Trafikforbindelserne til hovedstadsområdet, særligt motorvej E20 gør Vestsjælland til et spændende potentielt bosætnings- og pendlerområde for borgere i hele Hovedstadsregionen.

Den vestsjællandske bystruktur med Slagelse i centrum har en naturlig rolle som en del af hele det større urbane system på Sjælland og i Skåne. Særligt højtuddannede og højtlønnede har en tendens til gerne at ville pendle langt hver dag, hvis de til gengæld kan få lov at bo i deres drømmebolig.

De kommer gerne til Slagelse og leder, hvis det er her, de rigtige boligmuligheder findes og når der kommer kunder i butikken, skal der være de rigtige varer på hylderne. Ikke alle har lyst til at bo i et traditionelt parcelhuskvarter.

Slagelse kan godt bruge et større udvalg af flere spændende attraktive boliger, der i højere grad bruger fordelene ved at være 'på landet', med plads, luft og i forbindelse til de nære omgivende landskaber. Boliger, som det er værd at pendle lidt længere efter for at få lov til at bo i.

Området vest for Slots Bjergby er et spændende aktiv af flere forskellige årsager. Det er et spændende landskab. Den store skråning ned mod Vårby Å giver en fantastisk udsigt langt ud mod vest, hen over Storebælt – og samtidig er det et oplevelsesrigt landbrugslandskab med et

spændende kombination af åbne markstykker med fri udsigt, og spredte hegn og kraft omkring bebyggelserne. Det ligger meget centralt.

Placeringen tæt på Slagelse By og ikke mindst tæt på afkørsel 40A, betyder, at landområdet her er tæt forbundet til hele det infrastrukturelle system i hovedstadsregionen. Området ligger 'på landet', men med 2 minutters kørsel til motorvejen og 5 minutter ind til centrum af Slagelse, bliver det ikke meget mere centralt på hele Vestsjælland.

Nyt byggeri her er et paradoks. På den ene side er det et spændende storbakket, men også følsomt landbrugslandskab; særligt i forhold til at beskytte de åbne vidder og udsynsmuligheder i både højere terræn og nede i ådalen omkring Vårby Å. På den anden side ligger området meget centralt i kommunen; i Slagelse Kommuneplan 2013 omtrent midt på den langstrakte zone af "By og motorvejsbånd" (zone 2), som breder sig langs motorvej E20 og omkring Slagelse. Og netop udsigtsmuligheder giver stedet nogle helt specielle muligheder og potentialer.

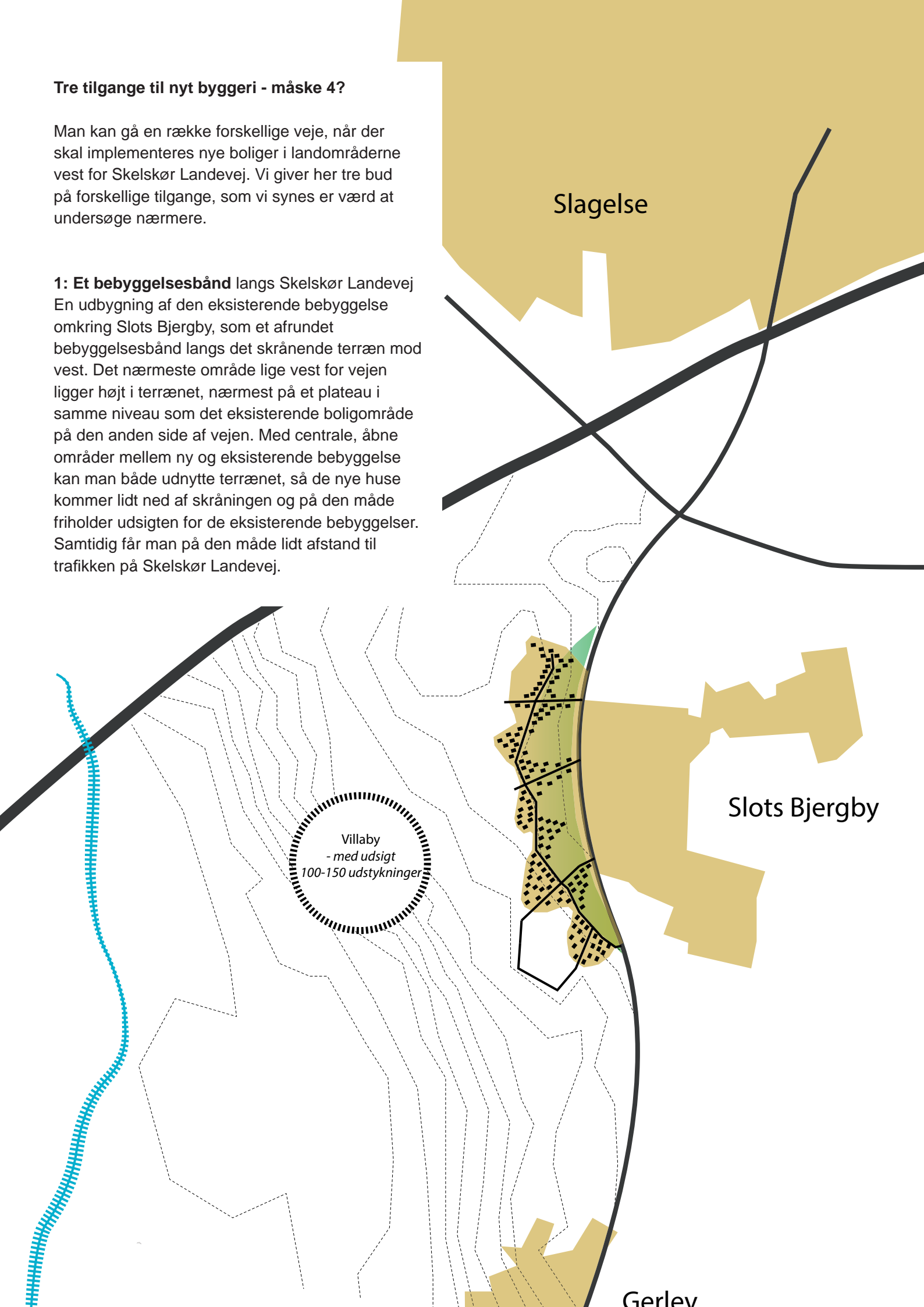
Derfor kræver det følsomhed og omtanke ved nyt byggeri for at bevare de landskabskvaliteter, der allerede findes her. Med den rette balance kan området til gengæld blive et meget attraktivt, alternativt bo tilbud. Samtidig kan nyanlæg bruges som en nøgle til at åbne området ned mod Vårby Å op og gøre det til en mere aktiv del af landskabsoplevelsen i og omkring Slagelse. Når vi ser på stedet her, tænker vi, at her skal mere end en traditionel bebyggelsesplan til for at kunne finde en balance mellem bolig og landskab. Side 3

## Tre tilgange til nyt byggeri - måske 4?

Man kan gå en række forskellige veje, når der skal implementeres nye boliger i landområderne vest for Skelskør Landevej. Vi giver her tre bud på forskellige tilgange, som vi synes er værd at undersøge nærmere.

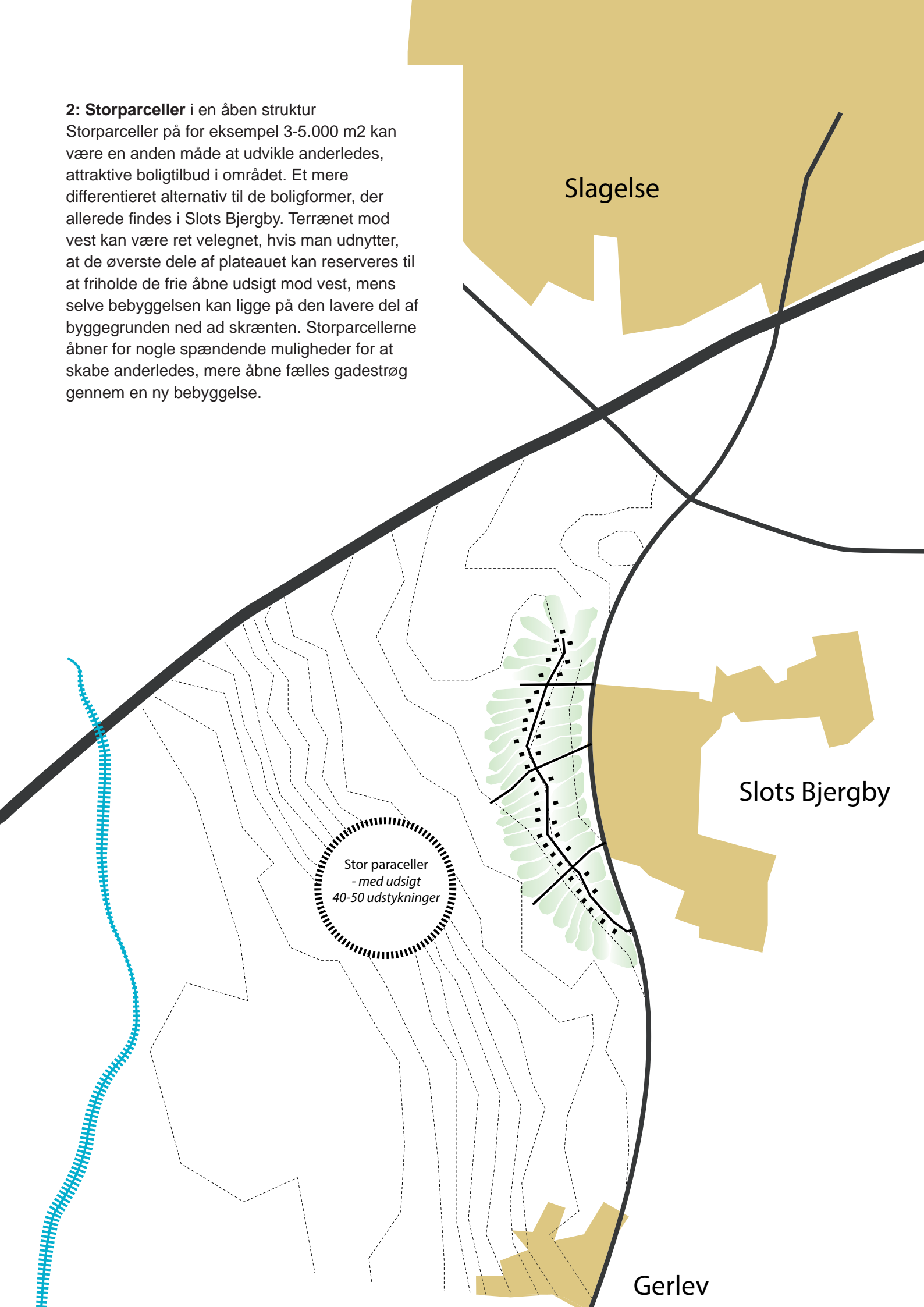
### 1: Et bebyggelsesbånd langs Skelskør Landevej

En udbygning af den eksisterende bebyggelse omkring Slots Bjergby, som et afrundet bebyggelsesbånd langs det skrånende terræn mod vest. Det nærmeste område lige vest for vejen ligger højt i terrænet, nærmest på et plateau i samme niveau som det eksisterende boligområde på den anden side af vejen. Med centrale, åbne områder mellem ny og eksisterende bebyggelse kan man både udnytte terrænet, så de nye huse kommer lidt ned af skråningen og på den måde friholder udsigten for de eksisterende bebyggelser. Samtidig får man på den måde lidt afstand til trafikken på Skelskør Landevej.

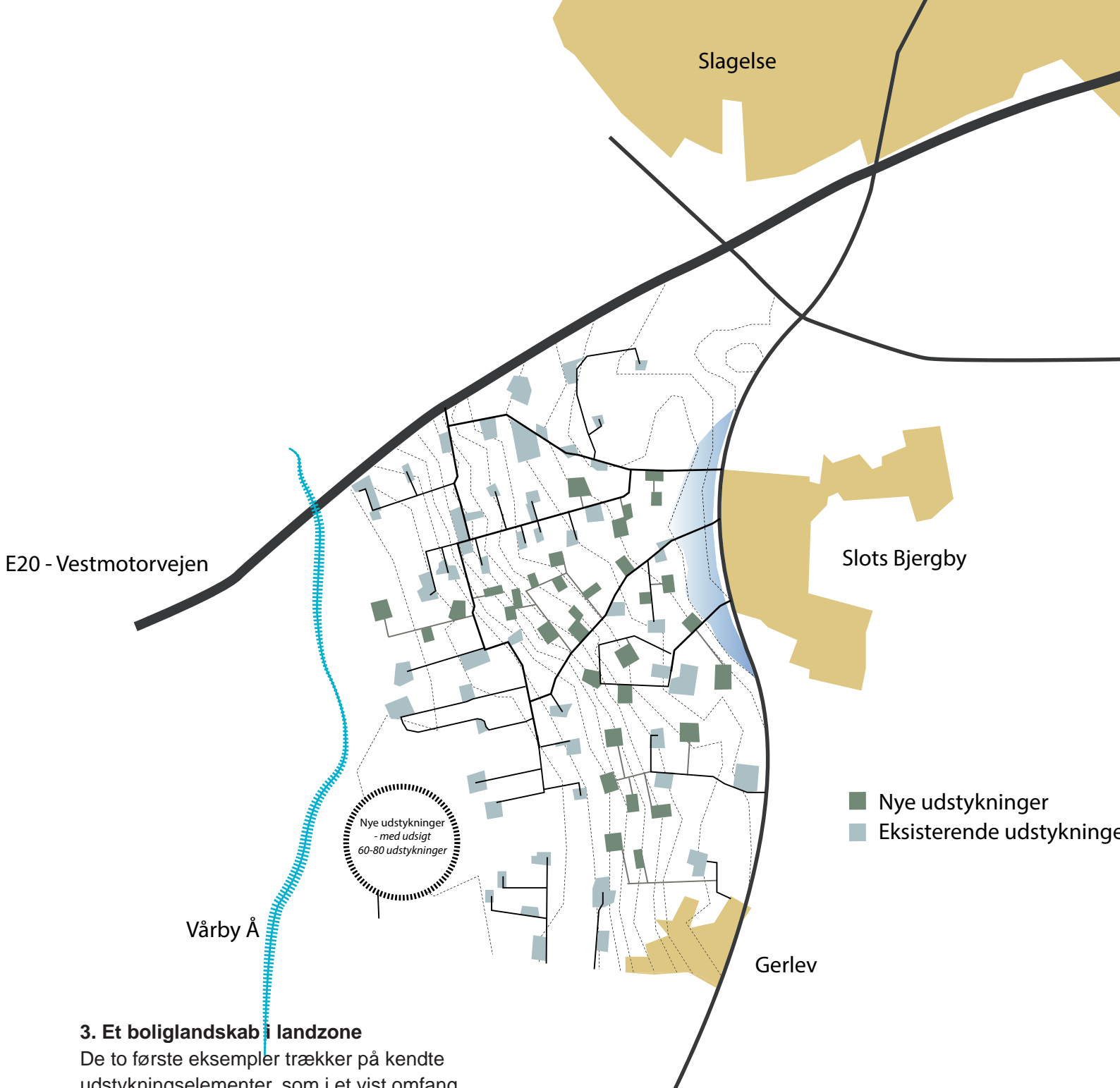


## 2: Storparceller i en åben struktur

Storparceller på for eksempel 3-5.000 m<sup>2</sup> kan være en anden måde at udvikle anderledes, attraktive boligtilbud i området. Et mere differentieret alternativ til de boligformer, der allerede findes i Slots Bjergby. Terrænet mod vest kan være ret velegnet, hvis man udnytter, at de øverste dele af plateauet kan reserveres til at friholde de frie åbne udsigt mod vest, mens selve bebyggelsen kan ligge på den lavere del af byggegrunden ned ad skrænten. Storparcellerne åbner for nogle spændende muligheder for at skabe anderledes, mere åbne fælles gadestrøg gennem en ny bebyggelse.

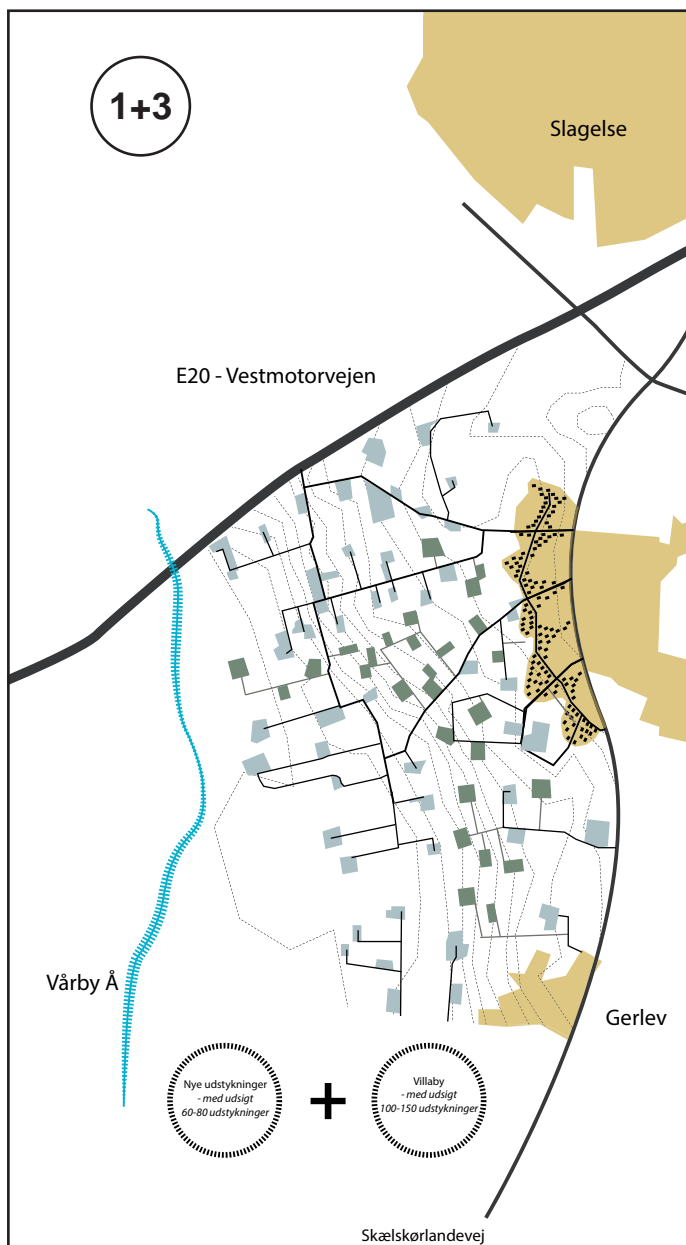






### 3. Et boliglandskab i landzone

De to første eksempler trækker på kendte udstykningselementer, som i et vist omfang kan tilpasses inden for rammerne af lokalplanlovgivningen. Det kan dog også være spændende mulighed at se på hele området som et mere åbent boliglandskab. Et område, der fastholdes som landzone og kontrast til bygrænsen omkring Slots Bjergby, men hvor man i stedet ser på mulighederne for at udvikle og forstærke de allerede eksisterende boligkvaliteter her. Tilgangen her er en udfordring i forhold til den eksisterende plantradition, men der kan være projekter på vej andre steder, som også kan bane vejen for lignende tanker i Slots Bjergby området.



#### 4. En kombination - 1+3 eller 2+3?

Da de første to eksempler placerer sig adskilt fra det tredje er det oplagt, at overveje en kombination af enten det første eller det andet, med det tredje. Herved forstærkes både boliglandskabet i det åbneland samtidigt med at Slots bjergby styrkes med nye attraktive boliger - en opgradering og optimering af hele områdets boligtilbud.





Inspiration til nye typer bebyggelser?

Ovenfra og ned: Gamle landbrugslandskaber på Lolland; tætte landejendomme på Møn, hus på skrænt i Egå (CF Møller); boliger og sommerhuse med udsigt: Limfjorden, Aabenraa, Møn; Storparceller set fra luften, Midtjylland.



I et område ved Oksbøl, Vestjylland, ned mod Ho Bugt, er Urland i øjeblikket ved at udvikle et vision-soplæg sammen med Varde Kommune, som skal vise de meget store perspektiver i at tænke i nye, bedre integrerede boliglandskaber – hvor landskab, natur og rekreative interesser går hånd i hånd, samtidig med, at der er plads til opførelse af nye boliger.

Området ligger attraktivt, med kort afstand til både Esbjerg og Varde og har i et større geografisk og landskabs-/udsigtsmæssigt perspektiv mange fællestrek med landområdet øst for Slots Bjergby.

Arbejder man videre i denne retning, er det meget vigtigt at få undersøgt naturlige linjer og samspil med allerede fremherskende byggeskik for at nyt byggeri falder logisk ind i det eksisterende landbrugslandskab her. Det er også vigtigt at få afklaret forhold omkring bebyggelsestæthed. Har landområderne her en naturlig bæreevne for tætheden og andelen af fritliggende ejendomme?

### Visioner og videre udvikling

Områderne vest for Slots Bjergby rummer udfordrende, men også meget spændende, og potentielt særdeles attraktive, boligperspektiver. Der er behov for at tænke nyt for at komme videre her, og først og fremmest er der behov for fælles billeder, som kan vise og diskutere muligheder og potentialer i udvikling af et nyt boligmiljø her.

Alene terrænforskellene og udsigtsmulighederne åbner for et væld af forskellige måder at tænke ny bebyggelser sammen på. Der er samtidig spændende muligheder for forbindelser for bløde trafikanter, som kan gøre de landskabs- og rekreative kvaliteter i landområdet ned mod Vårby Å til en mere integreret del af bymiljøet i og omkring Slots Bjergby.

Nye typer boliglandskaber? Illustration: Urland







Nye typer boliglandskaber? Illustration: Umland



## Lidt om Umland,

### Umland Aps

Umland er en landskabstegnesteue som arbejder intenst med regional udvikling samt bosætning omkring byerne og i vores landområder. Vi arbejder med nye redskaber til kortlægning og forståelse af til og fraflytning.

Umland tager altid afsæt i de lokale potentialer samt vores stærke og originale vinkler. Herved bliver vi i stand til at gentænke eksisterende strukturer samt afdække nye muligheder som eksempelvis udvikling af landbrug, bosætningspotentialer samt natur og oplevelseslandskaber.

Umland lægger stor vægt på at skabe levende billeder og klare illustrationer, som kan formidle og vise de nye muligheder - og hermed åbne øjnene for andre veje.

Tegnesteuen ejes og drives af de to stiftere og indehavere Michelle Nielsen-Dharmaratne og Christian Achermann.

Se mere på vores hjemmeside: [www.umland.dk](http://www.umland.dk)