



HASHØJ KOMMUNE

OKTOBER 1993

LOKALPLAN NR. 306A



Bevaringsplan for Slots Bjergby

LOKALPLAN NR. 306A

Bevaringsplan for Slots Bjergby

I N D H O L D

LOKALPLANÆNDRINGENS FORMÅL OG OMFANG	Side 3
LOKALPLANENS BAGGRUND	Side 7
LOKALPLANENS FORMÅL	Side 9
LOKALPLANENS INDHOLD	Side 10
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	Side 13

LOKALPLANENS BESTEMMELSER	Side 16
---------------------------------	---------

§ 1 Lokalplanens formål	Side 16
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus ..	Side 16
§ 3 Områdets anvendelse	Side 17
§ 4 Udstykning	Side 19
§ 5 Vej- og parkeringsforhold.....	Side 19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	Side 19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 22
§ 8 Bevaring af bebyggelse	Side 25
§ 9 Ubebyggede arealer	Side 25
§ 10 Ophævelse af servitutter	Side 26
§ 11 Retsvirkninger	Side 26
§ 12 Vedtagelsespåtegning	Side 28

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5	Side 29
-------------------------------	---------

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8	Side 32
-------------------------------	---------

BILAG: Kortbilag 1A

Kortbilag 2

Illustrationsbilag 3

Kortbilag 4

LOKALPLANÆNDRINGENS FORMÅL OG OMFANG

Formålet med ændringen af lokalplanen er at give mulighed for at indrette yderligere selvstændige beboelser på en ejendom i Slots Bjergby. Der udpeges et nyt område inden for det eksisterende område A – se nedenstående kort. Det nye område D giver mulighed for at ombygge den gamle mejeribygning til boliger.

Der er i lokalplanen tilføjet bestemmelser under § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6 og § 7.

Tilføjjelserne er markeret med gul og vedrører:

Lokalplanens formål, områdets afgrænsning og zonestatus, områdets anvendelse, udstykning, vej- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang og placering samt bebyggelsens ydre fremtræden.

I redegørelsen, herunder afsnit om lokalplanplanens formål og lokalplanens indhold samt afsnit om forhold til anden planlægning, er der tilføjet supplerende tekst, som også er markeret med gul.



Lokalplanens områder – Nyt område D markeret med gul

Ændringen af lokalplanen har også medført et nyt kommuneplantillæg nr. 8, der fastlægger nye rammebestemmelser for matr.nr. 13b, Slots Bjergby By, Slots Bjergby. Kommuneplantillæg nr. 8 kan ses på side 32.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 19. august 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

Udtalelse fra Museum Vestsjælland

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

Nyere tids interesser:

Bebyggelsen på matriklen er den tilbageværende produktionsbygning og bolig fra Slotsbjergby mejeri, bebyggelse opført 1932. Bebyggelsen burde naturligvis være SAVE-vurderet. Det er positivt, at man vælger at ombygge hovedbygningen til boliger fremfor at nedrive den. Dog er det rigtig ærgerligt, at vinduer i facaden er tilmuret og at navnet på trekantgavlen er fjernet.

Overfor mejeriet ligger landsbyens forsamlingshus fra 1922. Bygningen har også huset dagligvareudsalg. I dag fremstår denne bygning ombygget bl.a. med blændede vinduer, hvilket gør det svært at aflæse bygningens funktion i gadebilledet. Dette svækker oplevelsen af landsbygade.

Det anbefales at mejeribygnings vinduesrammer (formentlig af støbejern jf. foto) fritlægges/genetableres, og at bygningen får sit navn igen, når bygningen ombygges til beboelse. Dette vil tydeliggøre bygningens historie og styrke oplevelsen af landsbygade i Slotsbjergby.

Hvis flere bygninger opføres på grunden, bør de nye underordnes mejeriets udtryk, materialer og skala – og gerne tage funktionærboligen som udgangspunkt.

Arkæologi/jordfund:

Museum Vestsjællands kontrol viser, at området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Jf. originalt matrikelkort. Mejeriet er opført på en tom grund og delvis på landsbyens brede forte med adgang mod vest til vejen fra Slagelse mod Skælskør.

Arealet ligger indenfor det udpegede kulturarvsareal omkring Slots Bjergby med betydelige arkæologiske interesser. Der er dog ikke sandsynlighed for, at der på den tæt bebyggede og terrænregulerede matrikel er bevaret væsentlig arkæologisk information.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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



Detalje/facade, Slots Bjergbyvej 37
Danmark set fra luften, 1959
Sylvest Jensen Luftfoto, Det Kgl. Bibliotek



Originalt matrikelkort – Ejendommen er markeret med sort streg

LOKALPLAN NR. 306A

Bevaringsplan for Slots Bjergby

LOKALPLANENS BAGGRUND

Der sker til stadighed forandringer i landsbyen Slots Bjergby såvel som i alle andre byområder. Der udskiftes et eller flere vinduer, der udskiftes kvist, der ændres tagbeklædning, der bygges lidt til, der fældes et træ eller et stykke hæk. Hver for sig kan de enkelte forandringer og fornyelser synes ubetydelige, men lagt sammen kan kvaliteterne i landsbyens miljø gradvist, og uden at nogen lægger mærke til det, blive forringet for til sidst måske at forsvinde.

Det er for at sikre kvaliteterne i landsby-miljøet i Slots Bjergby, at Hashøj kommune har udarbejdet denne bevarende lokalplan for Slots Bjergby samt en Bevaringsvejledning.

Bevaringen af landsby-miljøet i Slots Bjergby skal også ses i sammenhæng med den aktuelle boligudvikling i "Slots Bjergby Ny by".

"Slots Bjergby Ny by" er i kommuneplanen udpeget til lokalcenter, hvilket kan få en afsmittende effekt på udviklingen i landsbyen - hvis der fra både kommunens side og beboernes side er interesse for at bevare landsbyens miljø og kvaliteter.

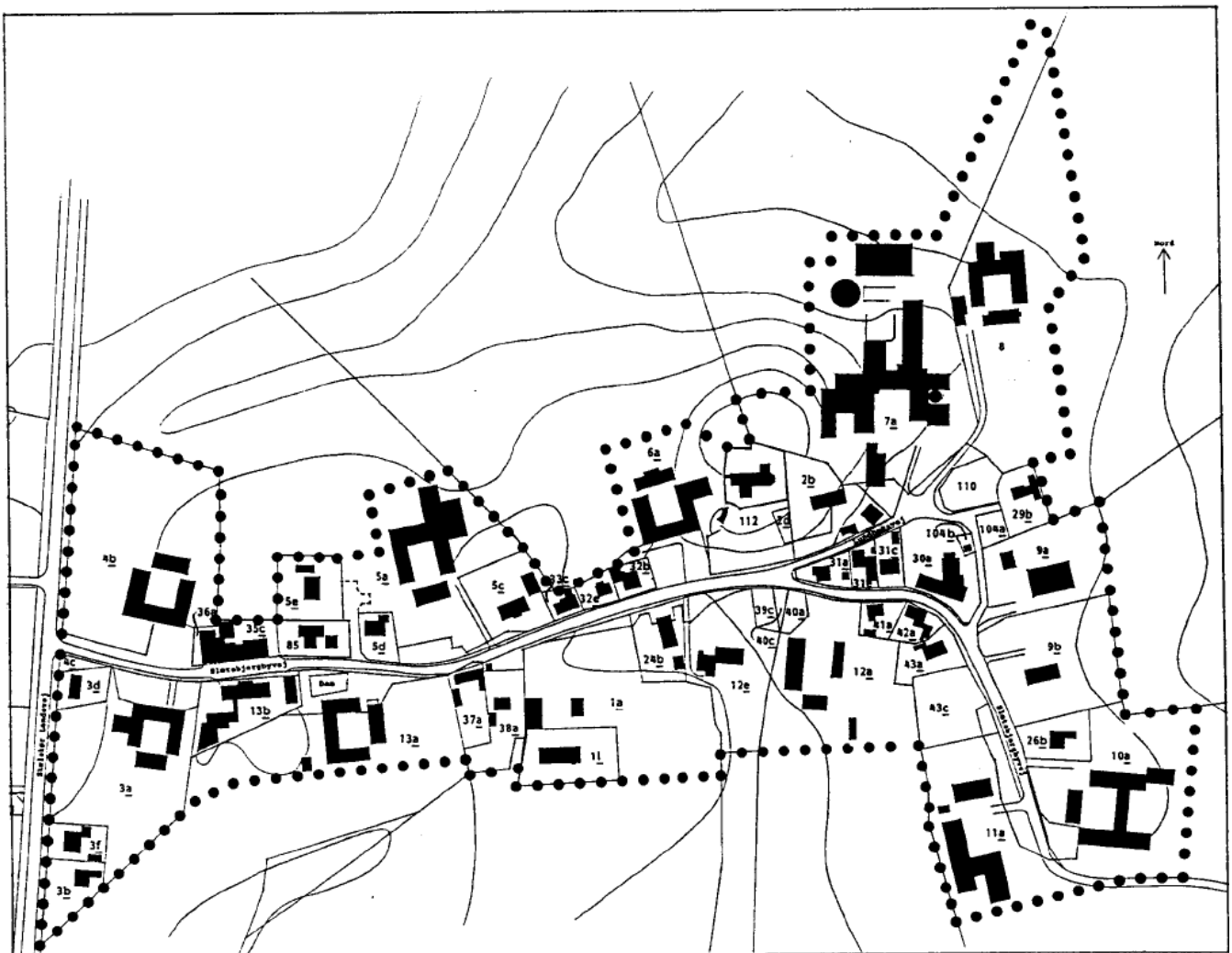


Et kig ind mod Lundsgård, Slots Bjergbyvej 35.

Aktiv borgerdeltagelse i planlægningen

Arbejdet med lokalplanen blev indledt med et borgermøde i Forsamlingshuset i oktober 1992. Mødet viste en interesse for, at der blev udarbejdet en bevarende lokalplan for Slots Bjergby, så byens karakteristiske træk sikres for fremtiden, blot landsbyens beboere ikke blev pålagt for mange restriktioner. Det gjaldt specielt de aktive landbrug, der udtrykte nervøsitet for erhvervets udviklingsmuligheder, hvis de blev bundet af stramme bebyggelsesregulerende bestemmelser.

På et nyt borgermøde i november 1992 blev der fremlagt forslag til afgrænsninger af lokalplanens område, opdeling i delområder samt oplæg til karakter og omfang af bevaringsbestemmelser i lokalplanen. På mødet udspandt der sig en livlig og til tider heftig diskussion om karakteren af lokalplanens bestemmelser. Resultatet blev, at lokalplanarbejdet fra kommunens side blev sat i stå for at afvente beboernes eget forslag til lokalplanens indhold. 1. marts blev



Lokalplanens område, mål 1:4.000.



Allé op mod Bjergskovgård, Slots Bjergbyvej 21.

sat som frist for indlevering af et nyt forslag til lokalplan for Slots Bjergby. Sidst i marts 1993 blev afholdt et nyt borgermøde, hvor det tilrettede lokalplanforslag blev forelagt.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at beskytte og bevare landsbymiljøet i Slots Bjergby. Det gælder både bevaring af det enkelte hus og bevaring af helheden i mere bred forstand, blandt andet det slyngede gadeforløb, og de større træer, hegn og beplantninger, som landsbyen er så rig på.

Lokalplanen og den tilknyttede Bevaringsvejledning tilsigter en balance mellem bevaringshensyn og de fornyelser, som er nødvendige for, at landsbyen kan fungere tidssvarende som boligby og som arbejdsplads, ikke mindst for landbruget.

Et væsentligt sigte er, at landbrugserhvervet i videst muligt omfang gives udviklingsmuligheder under hensyn til lokalplanens generelle mål.

Bevaring af de værdifulde helhedstræk som gademiljø og beplantning stiller særlige krav til beboerne og kommunen om en koordineret indsats omkring indretning og vedligeholdelse af landsbyens



Bevaringsværdigt stuehus, Egebjerggård,
Slots Bjergbyvej 13.

færdselsarealer og grønne træk.

Bevaringen af de enkelte huse stiller krav til den enkelte grundejer om forståelse for bevaringshensynene.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre det planmæssige grundlag for ny anvendelse af det tidligere mejeri på Slots Bjergbyvej samt at give mulighed for at ombygge mejeribygningen til flere selvstændige beboelser. Yderligere har lokalplanen til hensigt at sikre den kulturelle og arkitektoniske bevaringsværdi af mejeribygningen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet udlægges helt i overensstemmelse med eksisterende anvendelse. Ca. 1/3 af området udlægges til boligformål, kirke og kirkegård udlægges til offentlige formål, og den resterende del af området udlægges til landbrugsformål.

Områderne udlagt til landbrugsformål må kun anvendes og bebygges til dette formål, dog med den mulighed som findes i lov om planlægning, for indretning af eksisterende frigjorte landbrugsbygninger til andre



Bevaringsværdig gård, Klædagergård,
Slots Bjergbyvej 44.

erhverv.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone. Lokalplanlægningen medfører ingen ændringer i områdets zonestatus.

Hashøj kommunalbestyrelse overtog den 01.05.1989 zonenovskompetencen for en række af kommunens større landsbyer, heriblandt Slots Bjergby.

Bevaringsværdig bebyggelse

De bygninger, der er omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser (jfr. § 8.1. og kortbilag 2), må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Bevaringsvejledningen giver anvisninger på, hvorledes ombygninger og istandsættelse kan udføres således, at de medvirker til at bevare landsbymiljøet.

Ny bebyggelse

I forbindelse med kommunalbestyrelsens særlige nedrivningstilladelse eller efter en brand kan ny bebyggelse opføres i området. Lokalplanen åbner mulighed for supplerende bebyggelse enkelte steder i landsbyen. Ønsker om at bygge nyt i større stil i

Slots Bjergby henvises til "Slots Bjergby Ny by", som er beliggende i byzone.

De bygninger, der ikke er omfattet af bevaringsbestemmelserne, er bygninger, som er "neutrale" eller fremmede for miljøet. Lokalplanen åbner blandt andet mulighed for, at disse kan ombygges - eller der kan bygges nyt.

Lokalplanen hindrer ikke, at der indrettes tidssvarende boliger i den eksisterende ældre boligbebyggelse, f.eks. ved udnyttelse af tagetage, etablering af mindre tilbygninger eller opdeling af store stuehuse, mens etablering af ny selvstændig helårsbeboelse i bebyggelse, der har haft anden anvendelse end beboelse vil være i strid med lokalplanens bestemmelser for område A, B og C.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i område D kan etableres flere selvstændige helårsbeboelser i bebyggelse, der har haft en anden anvendelse end beboelse.

Bevaringsværdig beplantning m.v.

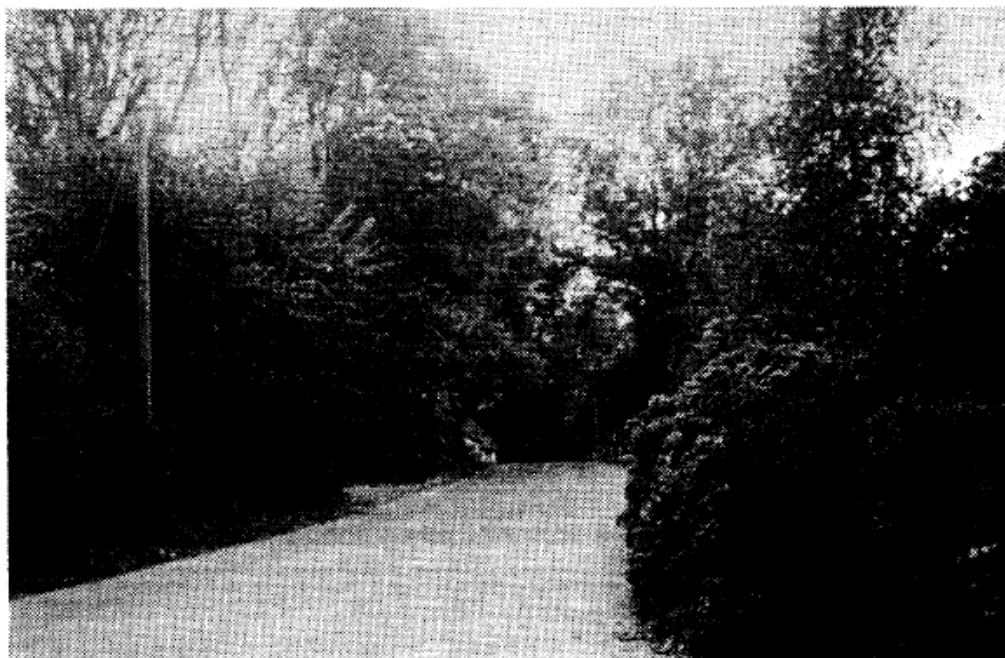
Beplantningen er et væsentligt element i Slots Bjergby-miljøet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om bevaring af væsentlige dele af den nuværende beplantning og de mest værdifulde større træer i området.

Der foreligger ikke nogen detaljeret plan for den fremtidige vedligeholdelse og udformning af de ubebyggede arealer. I Bevaringsvejledningen angives nogle principielle hovedtræk omkring forbedringer og vedligeholdelse af det "grønne miljø" i haverne og i landsbyen som helhed.

Veje

Lokalplanen medfører ingen nedlægning eller omlægning af eksisterende vejforløb. Af trafiksikkerhedshensyn åbnes der mulighed for at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen gennem byen, men kun i den form, som ikke virker kunstig i landsbymiljøet.

I forbindelse med den fremtidige vejvedligeholdelse vil det være muligt at indsnævre kørebanebredden og anlægge en bredere grus-rabat langs kørebanen.



Slots Bjergbyvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 1989-2000, som har udpeget Slots Bjergby som en af de særligt bevaringsværdige landsbyer i Hashøj Kommune.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1989-2000 for så vidt angår bestemmelsen om at udarbejde en bevarende lokalplan for Slots Bjergby.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 1989-2000 er udarbejdet for at skabe overensstemmelse med kommuneplanens hidtidige kompetenceafgrænsning og det nye lokalplanområde. Der fastsættes desuden nye rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

Endringen af Lokalplan nr. 306 - Bevaringsplan for Slots Bjergby er ikke i overensstemmelse med den fastlagte bebyggelsesprocent i rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 8, der fastsætter nye rammebestemmelser for matr.nr. 13b, Slots Bjergby By, Slots Bjergby.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er medtaget i den kommunale spildevandsplan.

Forureningsforhold

Hashøj Kommune har undersøgt, om der er nogen forurenede grunde i Slots Bjergby. Vi har været i Slots Bjergby og set på forholdene. Vi har fået oplysninger fra Vestsjællands Amtskommunes miljøafdeling, Hashøj Kommunes tekniske forvaltning, Lokalhistorisk Arkiv for Hashøj Kommune og fra borgere, der har boet i Slots Bjergby i mange år.

Der er risiko for, at nogle enkelte grunde i Slots Bjergby er forurenede. De grunde, der er tale om, må ikke:

- bruges til etablering af boliger eller institutioner,
- indgå i en anden følsom arealanvendelse før der er foretaget nærmere undersøgelse af, om de er forurenede.

Matrikel 13b ligger inden for områdeklassificeret område for let forurenede jord. Ved håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklen skal det forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Såfremt der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standes og Slagelse Kommune kontaktes, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Da lokalplanændringen omhandler ombygning af det gamle mejeri til boliger, som er følsom arealanvendelse, skal det sikres, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer ikke er forurenede, eller at der etableres varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Fredningsforhold

Arealerne omkring Slots Bjergby kirke er omfattet af fredningskendelse, lyst den 13.10.1951. Opførelse af bebyggelse, beplantning med højstammede træer eller lignende, der efter Fredningsnævnets opfattelse er skønhedsforstyrrende for kirken, skal godkendes af nævnet.

Dispensation eller tilladelse fra andre myndigheder

Fredningsnævnet er dispensationsmyndighed på de arealer, der er omfattet af kirkeomgivelsesfredning med Menighedsrådet som påtaleberettiget.

Fredningsnævnets godkendelse kræves således inden der indrettes parkeringsplads på arealet, der er omfattet af fredningen.

Gadekæret i Slots Bjergby er over 100² stort og er derfor beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Indgreb i tilstanden kræver forudgående dispensation fra amtsrådet.

Sten- og jorddiger, vist på kortbilag 2, er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 4. Indgreb i tilstanden kræver forudgående dispensation fra amtsrådet.



Slots Bjergby Kirke.

LOKALPLAN NR. 306A

Bevaringsplan for Slots Bjergby

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at bebyggelse, beplantning, terrænforhold, hegning samt vejforløb, der er karakteristisk for landsbymiljøet, bevares,
- at vedligeholdelse og ombygning af eksisterende bebyggelse sker i overensstemmelse med den tilhørende Bevaringsvejledning for Slots Bjergby som helhed, herunder at særligt bevaringsværdige bygninger fastholdes i en for den enkelte ejendom tidstypisk fremtoning,
- at der i begrænset omfang kan opføres ny bebyggelse efter Bevaringsvejledningens retningslinier,
- at eksisterende veje og pladسدannelser bevares og forbedres, evt. gennem trafikregulering, med henblik på at forbedre miljøet og trafiksikkerheden,
- at landsbymiljøets grønne træk styrkes gennem bevaringsvejledningens forslag til blandt andet nyplantninger,
- at give mulighed for at ombygge tidligere mejeribygning i område D til boliger.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1A, og omfatter følgende matr.nr.e:

11, 2b, 2d, 3a, 3b, 3d, 3f, 4b, 4c, 5c, 5d, 5e, 9b, 11a, 12e, 13b, 24b, 26b, 29b, 30a, 31a, 31c, 31e, 32b, 32e, 33c, 35c, 36a, 37a, 38a, 39c, 40a, 40c, 41a, 42a, 43a, 43c, 85, 104a, 104b, 110, 112 samt del af matr.nr.

1a, 5a, 6a, 7a, 8, 9a, 10a, 12a, 13a, alle Slots Bjergby by, Slots Bjergby, samt alle parceller, der efter den 9. november 1992 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

Fodnote: Der kan være uoverensstemmelse mellem matrikelskel på kortbilagene og de tinglyste forhold. Hvor det måtte være tilfældet, er det de tinglyste matrikelskel, der er gældende.

2.2. Lokalplanens område opdeles i fire områder, som det fremgår af kortbilag 1A:

Område A: Boligformål.

Område B: Jordbrugsformål.

Område C: Offentlige formål, kirke og kirkegård.

Område D: Boligformål.

2.3. Området forbliver i landzone.

2.4. I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tilføjes lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Bonusvirkningen gælder kun for matrikel 13b.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Område A må kun anvendes til boligformål med tilhørende serviceanlæg, f.eks. daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, mindre detailhandelsbutikker, liberale erhverv samt mindre værksteder og håndværksvirksomheder, der ikke virker generende for omgivelserne.

På den enkelte ejendom må der ikke indrettes yderligere selvstændige beboelser.

På nedlagte landbrugsejendomme kan der holdes mindre dyrehold, som ikke afstedkommer miljøforanstaltninger.

- 3.2. Område B må kun anvendes til jordbrugsformål, d.v.s. landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bebyggelse i det omfang, der er nødvendigt af hensyn til driften.
- 3.3. Eksisterende landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige til landbrugsformål, kan anvendes til håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorformål og mindre detailhandelsbutikker m.v. på betingelse af:
- at virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke ombygges i væsentligt omfang, og som ikke ændres i sit udseende, når der er tale om bevaringsværdig bebyggelse.
 - at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
 - at det ikke medfører en så kraftig forøgelse af f.eks. arbejdspladstrafik, transport af varer o.s.v., at det påfører de omboende eller det samlede landsbymiljø alvorlige gener.
- 3.4. Eksisterende store stuehuse kan opdeles i flere selvstændige beboelser.
- 3.5. Område C må kun anvendes til offentlige formål (kirke, kirkegård).
- 3.6. De med priksignatur på kortbilag 1A viste arealer (gadejord) må kun anvendes til vejformål samt til fælles grønne områder for landsbyen.

Gadejord må ikke inddrages under anden ejendom og må ikke befæstes eller beplantes uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

- 3.7. Dele af matr. nr. 2b, 6a og 7a samt del af gadejord er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning. Fredningen er vist på kortbilag 2.

Gadekæret, som vist på kortbilag 2, er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Sten- og jorddiger, der ligger dels mellem matr. nr. 7a og 8, dels langs vestskel ved matr. nr. 11a er beskyttet Naturbeskyttel-

seslovens § 4. Digerne er vist på kortbilag 2.

3.8. Område D må kun anvendes til boligformål med tilhørende udhuse, garager, carporte o.lign.

Eksisterende bebyggelse i område D kan opdeles i flere selvstændige beboelser.

§ 4. Udstykning

4.1. Ejendomme i område A må ikke udstykkes uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

4.2. Område D må ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold

5.1. De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende forløb, ligesom de eksisterende offentlige åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådanne.

Der kan på områdets veje etableres trafikregulerende foranstaltninger, dels som led i understregning af landsbymiljøet og dels som led i hastighedsdæmpning.

Vejenes belægnings og udformning kan etableres f.eks. som angivet i Bevaringsvejledningen for Slots Bjergby.

5.2. Der udlægges areal til offentlig parkeringsplads som vist på kortbilag 2. Arealet er omfattet af kirkeomgivelsesfredningen.

5.3. Parkering skal foregå på egen grund.

5.4. I område D skal der anlægges 2 p-pladser pr. boligenhed.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1. I område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 30 for anden bebyggelse. Og på

den enkelte ejendom må der ikke indrettes yderligere selvstændige beboelser.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der i tilfælde af nedrivning eller brand opføres ny bebyggelse af samme omfang og med samme beliggenhed som den nedrevne eller nedbrændte, uanset bebyggelsesprocentens størrelse.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste 3 byggefelter. Inden for det enkelte byggefelt må der kun indrettes 1 beboelse. Carporte, garager og udhuse kan placeres uden for byggefeltet, dog ikke nærmere vej-skel end 5 m og ikke nærmere naboskel end 2,5 m.

- 6.2. I område B må der kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for den enkelte landbrugs-ejendoms fortsatte drift, jfr. § 3.2.
- 6.3. Bebyggelsens placering skal respektere de i § 3.6 nævnte beskyttelsesområder og fredninger.

Bebyggelse i område A samt stuehuse i område B

- 6.4. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m.
- 6.5. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Tagene kan tillades udført med halvvalm.

Avls- og driftsbygninger i område B

- 6.6. Landbrugets avls- og driftsbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må normalt ikke overstige 8,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 4 m.
- 6.7. Avls- og driftsbygninger skal opføres som længhuse eller sammenbyggede længhuse og må normalt ikke gives en større husdybde end 10 m.
- 6.8. Tage på avls- og driftsbygninger skal udfø-

res som symmetriske sadeltage. Tagene kan tillades udført med halvvalm.

- 6.9. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at avls- og driftsbygninger, der er nødvendige til driften af landbrugsejendomme, opføres med et større omfang, større bygningshøjde, anden taghældning og lignende, såfremt det ikke strider mod lokalplanens formål om bevaring af et særligt miljø.

I tilfælde af brand eller nedrivning af landbrugsbygninger kan der opføres ny bebyggelse af samme omfang og samme beliggenhed som den nedbrændte eller nedrevne.

Bebyggelse i område D

- 6.10. I område D må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.

- 6.11. Der må ikke opføres nye beboelsesbygninger.

Eksisterende bygninger må indrettes eller ombygges til yderligere selvstændige beboelser. Der må dog højst indrettes fire selvstændige beboelser på ejendommen.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i tilfælde af nedrivning eller brand opføres ny bebyggelse af samme omfang og med samme beliggenhed som den nedrevne eller nedbrændte.

- 6.12. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m.

- 6.13. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Tagene kan tillades udført med halvvalm.

Supplerende bestemmelser for bevaringsværdig bygning i område D

For bygningen i område D, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, gælder yderligere følgende bestemmelser:

- 6.14. Ved ombygning må der ikke ændres på bygningens

gens omfang.

6.15. Ved udskiftning af tag må der ikke ændres på tagets omfang.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse i område A samt stuehuse i område B

7.1. Ved om- og tilbygning bør der tages hensyn til den pågældende ejendoms form og udseende i øvrigt.

Større bygningsændringer, f.eks. vedrørende vinduer, udvendige døre, tagmaterialer, farver, nedrivning af skorsten o.s.v. samt almindelig vedligeholdelse bør ske i overensstemmelse med Bevaringsvejledningen for Slots Bjergby.

Eventuelt nybyggeri skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen.

7.2. Ved eksisterende lovlig bebyggelse, hvor hovedhuset ikke fremtræder i overensstemmelse med ovennævnte retningslinier, kan kommunalbestyrelsen tillade, at en tilbygning kan udføres, således at den fremtræder på samme måde som hovedhuset.

7.3. Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog må der på butikker, restauranter og lignende skiltes med bogstaver, malet eller opsat direkte på facaden.

På håndværksvirksomheders bygninger og bygninger med liberalt erhverv må der for hver virksomhed opsættes skilte og reklamer i en højde af 0,30 m og en bredde af 1 m. Der må ikke opsættes lysskilte (armaturkasser).

Avls- og driftsbygninger i område B

7.4. Ydervægge kan udføres i tegl, der vandskures eller pudses eller i beton, letbeton eller lignende, der pudses, når de nævnte bygningsmaterialer matmales eller kalkes i hvid eller lys okker farve. Ydervægge, der udfø-

res i træ, skal behandles således, at de fremtræder i grågrøn, svensk rød, hvid, mørkebrun eller sort farve, medens ydervægge, der udføres i andre materialer, tillige kan fremstå i grå farve.

- 7.5. Tage skal udføres som røde teglsten, som stråtag eller andre tagdækningsmaterialer, herunder tagpap og bølgede tagplader, når disse fremstår i grå eller sort farve.
- 7.6. Bygninger kan udføres med trempelbeklædning i træ, når denne fremtræder i farverne grågrøn, svensk rød, hvid, mørkebrun eller sort.
- 7.7. Døre, vinduer, porte og lignende mindre bygningsdele bør males i de for miljøet traditionelle farver.

Garager, udhuse m.v. i område A og B

- 7.8. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der ikke henregnes under landbrugets avls- og driftsbygninger, bør udføres med ydervægge, der fremstår på samme måde som ejendommens hovedbygning eller i trækonstruktion med lodret træbeklædning (1 på 2).

Bebyggelse i område D

- 7.9. Tage skal udføres som røde teglsten.
- 7.10. Ydervægge skal udføres som grundmur og fremstå med pudset eller vandskuret overflade, kalkede eller matmalede i farven hvid.
- 7.11. Sokler skal fremtræde sorte.
- 7.12. Tilbygninger til eksisterende beboelsesbygninger skal opføres med samme stilpræg, materialer og farver som den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Supplerende bestemmelser for bevaringsværdig bygning i område D

For bygningen i område D, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, gælder yderligere følgende bestemmelser:

- 7.13. Mod vej skal vinduernes opsprosnings, feltopdeling, udformning og placering tage udgangspunkt i én af facadetegningerne som vist på illustrationsbilag 3.
- 7.14. Vinduesåbninger skal placeres symmetrisk i facaden mod vej.
- 7.15. Vinduesåbninger, som er markeret med blå på illustrationsbilag 3, må opdeles i flere vinduesfelter.
- 7.16. Vinduesåbninger i gavlene må ikke være kvadratiske eller bredere end de er høje.
- 7.17. Sprosser må ikke være mere end 25 millimeter brede.
- 7.18. Der må ikke isættes vinduer i tagfladerne mod vej.
- 7.19. Der må ikke isættes kviste i tagfladerne.
- 7.20. Der må ikke udføres udvendige skodder.
- 7.21. Vinduesrammer og sprosser skal fremstå i hvid eller sort.
- 7.22. Der må kun anvendes klart, plant vinduesglas.
- 7.23. Vinduer må ikke overmales eller blændes.
- 7.24. Vinduer og døre skal udføres i træ, metal eller en kombination af disse.
- 7.25. Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Dog må bygningen gerne få sit navn, SLOTSBJERGBY ANDELSMEJERI, igen som vist på illustrationsbilag 3.

Navnet må kun males eller opsættes som løse bogstavsskilte.

Garager, udhuse m.v. i område D

- 7.26. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge, der fremstår på samme måde som ejendommens ho-

vedbygning eller i trækonstruktion med lodret træbeklædning (1 på 2).

§ 8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1. De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som gårdsplads, have eller græsarealer.

Oplagring må ikke finde sted.

Alle ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende efter de angivne retningslinier i Bevaringsvejledningen for Slots Bjergby.

- 9.2. Den på kortbilag 2 angivne bevaringsværdige beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

De på kortbilag 2 med særlig signatur viste diger er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 4.

- 9.3. Øvrige hegn må kun fjernes, såfremt disse erstattes af nyplantninger i overensstemmelse med § 9.5.

- 9.4. Hegn i skel må kun etableres som levende hegn eller hæk. Dog kan der i skel opsættes trådhegn i en højde af max. 1,20 m.

- 9.5. Nyplantning af hegn skal ske med hensyntagen til områdets særlige karakter og foretages med stedtypiske plantearter såsom benved, hyld, hassel, røn, syren eller weichel.

Til klippehække bør plantes arter som avnbøg, liguster, naur og tjørn.

- 9.6. Belysning af veje skal udføres med miljøven-

lige glødelamper på træmaster. Neonbelysning må ikke opsættes.

- 9.7. Oplagring/opbevaring af uindregistrerede køretøjer, (herunder uindregistrerede campingvogne), der ikke anvendes til erhvervsformål, bør ikke finde sted.

§ 10. Ophævelse af servitutter

- 10.1. For alle ejendomme i lokalplanområdet ophæves de servitutter, som er i strid med nærværende lokalplansformål, eller som overflødiggøres af lokalplanen.

§ 11. Retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som giver kommunalbestyrelsen mulighed for at nægte, at bygningerne nedrives. I sådanne tilfælde kan ejeren efter lov om planlægning § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af

kommunen mod erstatning.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Hashøj kommunalbestyrelse den 25.05.1993.

P.k.v.

Poul Jeppesen
Borgmester

/ Britta Svendsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 12.10.1993.

P.k.v.

Poul Jeppesen
Borgmester

/ Britta Svendsen
Kommunaldirektør

Vedtagelse - Lokalplan nr. 306A

Lokalplan nr. 306A - Bevaringsplan for Slots Bjergby er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. juni 2022.

Tillæg nr. 5 til Hashøj kommuneplan 1989-2000

I regionplanen for Vestsjællands Amtskommune er Bøstrup, Fårdrup, Gerlev, Hyllested, Høve, Kirkerup, Skørpinge, Sludstrup og Slotsbjergby udpeget som særligt bevaringsværdige.

Regionplanen fastlægger følgende retningslinier for de bevaringsværdige landsbyer: "I de udpegede særligt bevaringsværdige landsbyer og stationsbyer skal bebyggelse med tilhørende omgivelser af værdi for bymiljøet søges bevaret. Ændringer af bestående bebyggelse bør ske under videst muligt hensyntagen til de bygningskulturelle værdier. Ny bebyggelse skal ved sin udformning og placering søges tilpasset landsbyens eller stationsbyens karakter og bevaringsværdige miljø. Der skal i kommuneplanen optages bestemmelse om, at der for alle udpegede særligt bevaringsværdige landsbyer og stationsbyer skal udarbejdes bevarende lokalplaner efter kommunalbestyrelsens skøn så betids, at byerne sikres imod i ubemærket at undergå forandringer i strid med bevaringsinteresserne."

De bevaringsværdige landsby-miljøer er ikke kun de enkelte huse, men også de slyngede gadeforløb, store træer, hegn og beplantninger, som tilsammen danner en bevaringsværdig helhed.

Tillæg nr. 5 til kommuneplan 1989-2000 skal skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens hidtidige kompetenceafgrænsning, KORT I og det nye lokalplanområde, KORT II.

Der skal desuden fastsættes følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

Bevaringsværdige landsbyer

For området L4 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og erhvervsformål med tilknytning til landbrug samt mindre offentlige formål og privat service til lokalområdets forsyning.
- b. Bebyggelse, beplantning, hegn, vejforløb, som danner det karakteristiske landsby-miljø, skal sikres mod lidt efter lidt at blive ændret i strid med bevaringsinteresserne.
- c. Ny bebyggelse skal ved sin udformning og placering tilpasses landsbyens karakter og bevaringsværdige miljø.
- d. Ny bebyggelse skal placeres, så ingen væsentlige landbrugsmæssige eller miljømæssige interesser tilsidesættes, og uden at naboer iøvrigt generes af bebyggelsen.

- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 m. Landbrugets driftsbygninger er undtaget fra denne bestemmelse.
- f. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 30 for anden bebyggelse.
- g. Eksisterende landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige til landbrugsformål, kan anvendes til andet erhverv efter reglerne i planlovens § 37.
- h. Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller befæstelse gives et pænt udseende.
- i. Der skal tages hensyn til naturbeskyttelseslovens bestemmelser - specielt om beskyttede naturtyper, fredningskendelser og beskyttelseslinier.
- j. Afgrænsningen af landsbyen giver kun mulighed for opførelse af maksimalt 3 nye ejendomme i form af huludfyldning og afrunding af landsbyen. Hertil kommer ekstra boliger i overflødiggjorte/tomme landbrugsbygninger, nedlagte butikker etc.
- k. Området skal fortsat være i landzone.

Vedtagelsespåtegning


Således vedtaget af Hashøj Kommunalbestyrelse den 25.5.1993

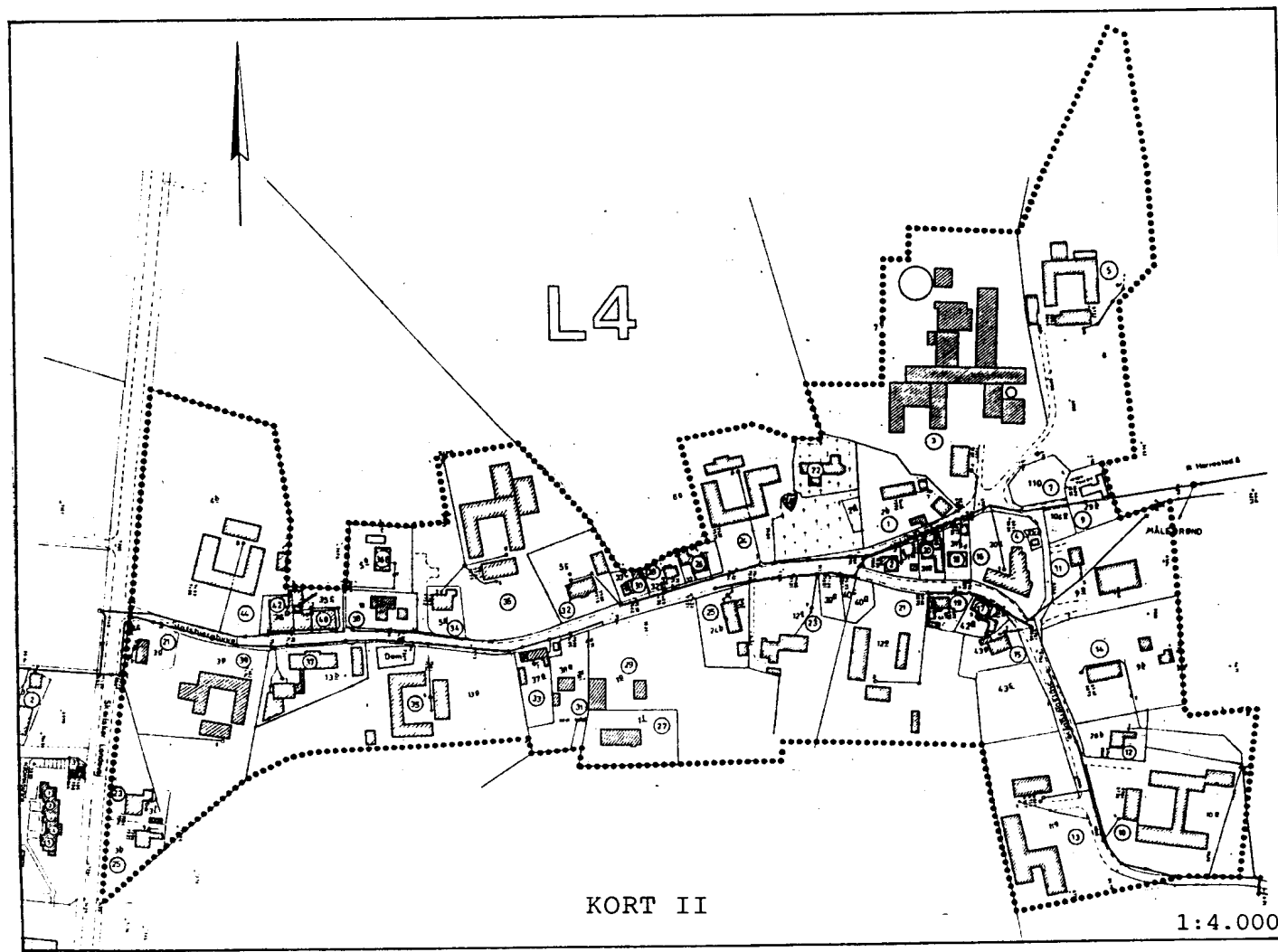
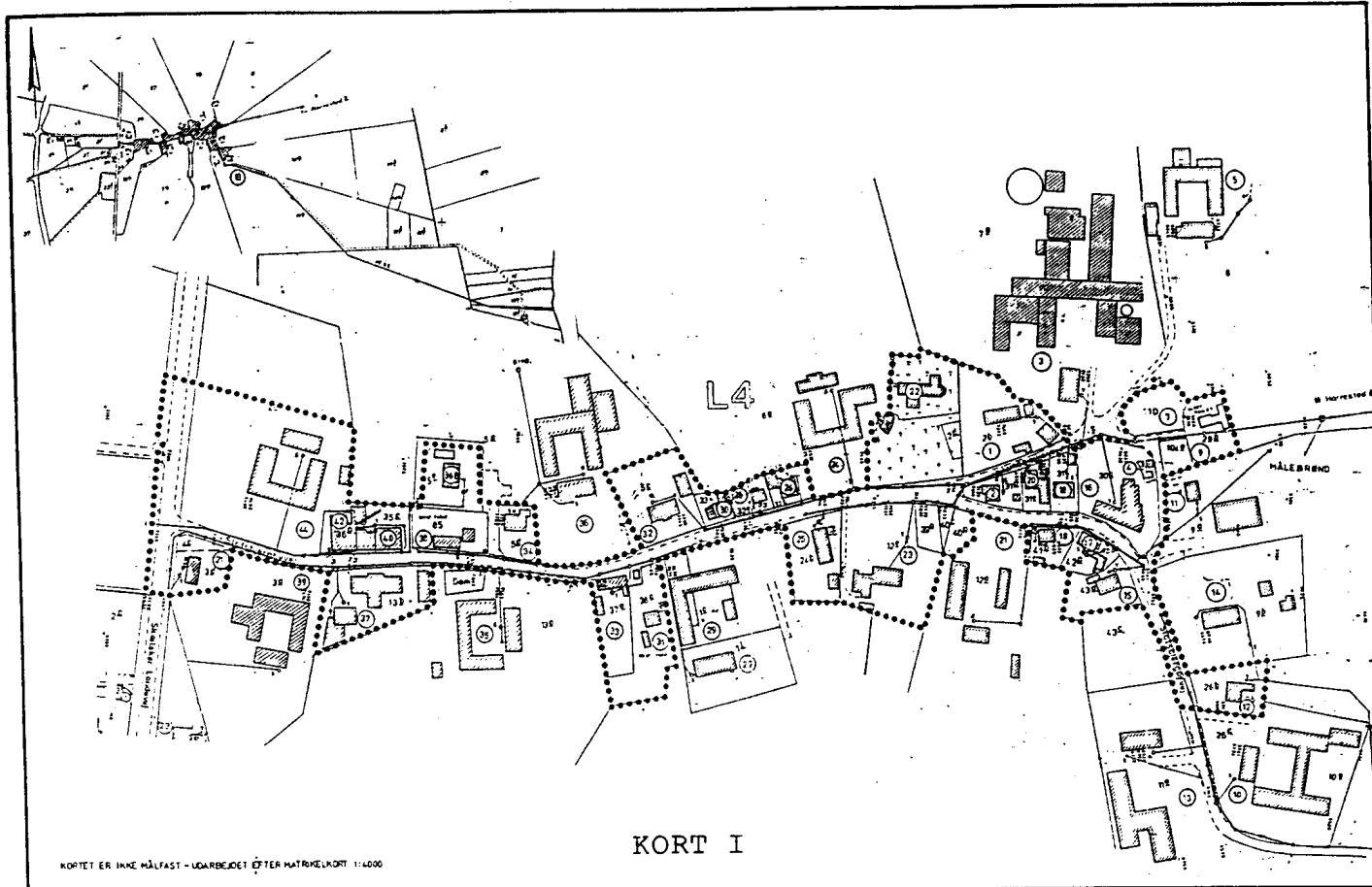

 Poul Jeppesen
 Borgmester


 Britta Svendsen
 Kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Hashøj Kommunalbestyrelse den 12.10.1993.


 Poul Jeppesen
 Borgmester


 Britta Svendsen
 Kommunaldirektør



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021

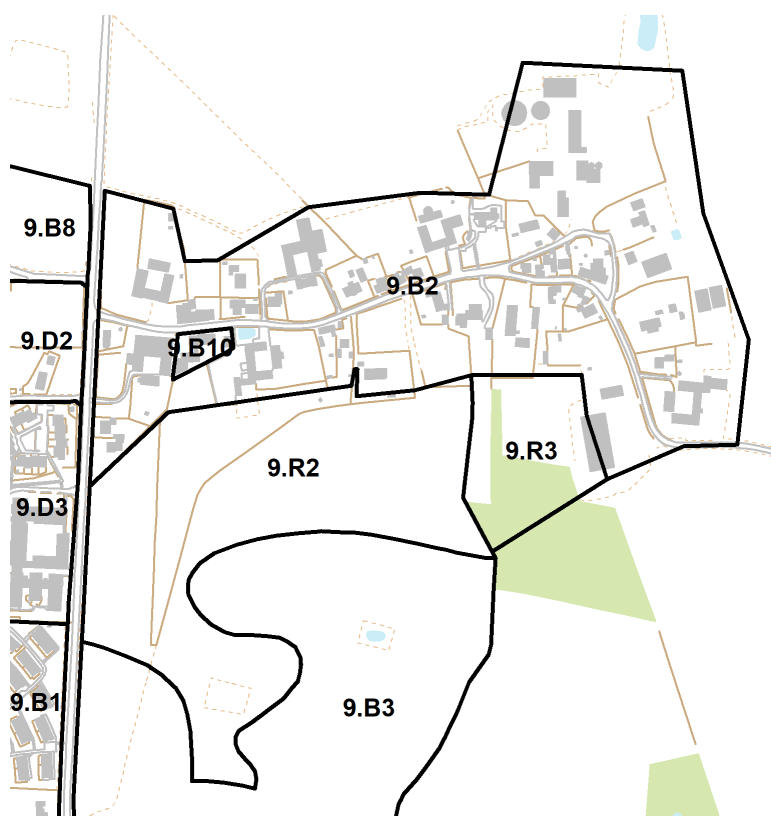
Kommuneplantillæg nr. 8 omfatter matr.nr. 13b, Slots Bjergby By, Slots Bjergby beliggende på adressen Slots Bjergbyvej 37, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at forøge bebyggelsesprocenten til 35 i forbindelse med ændringen af lokalplan nr. 306. Ombygningen og anvendelsesændringen af det tidligere mejeri medfører flere udnyttede kvadratmeter, hvorfor bebyggelsesprocenten forøges.

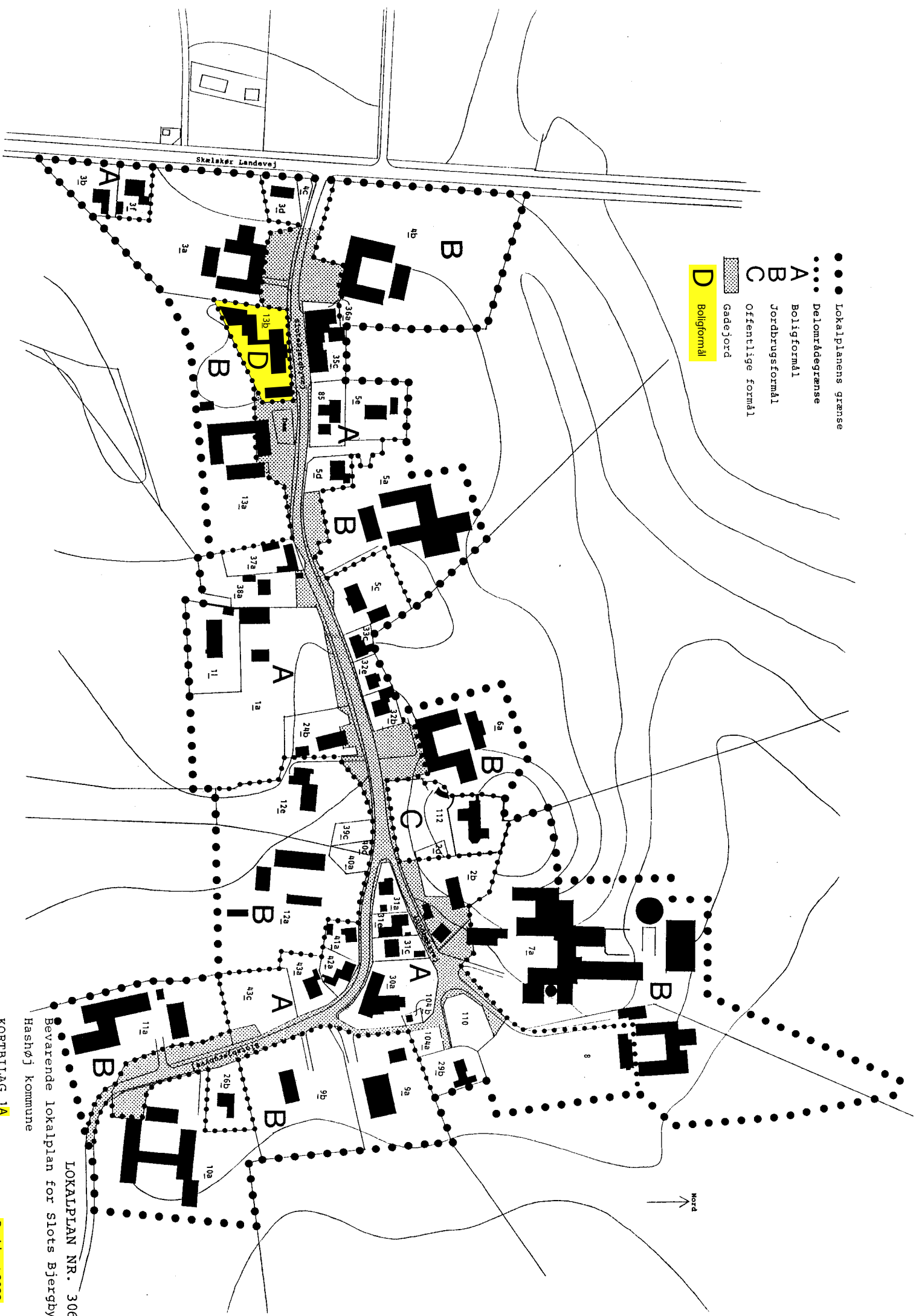
Med kommuneplantillægget forøges bebyggelsesprocenten til 35 inden for det nye rammeområde 9.B10.

9.B10 - Rammebestemmelser:

Plannummer:	9.B10
Rammenavn:	Det gamle mejeri
Anvendelse generelt:	Boligområde
Anvendelse specifik:	Boligområde
Zonestatus:	Landzone
Fremtidig zonestatus:	Landzone
Bebyggelsesprocent:	35 for området som helhed
Maks. etageantal og højde:	1½ etage



- Lokaltplanens grænse
- Delområdegrense
- A Boligformål
- B Jordbrugsformål
- C Offentlige formål
- Gadejord
- D Boligformål

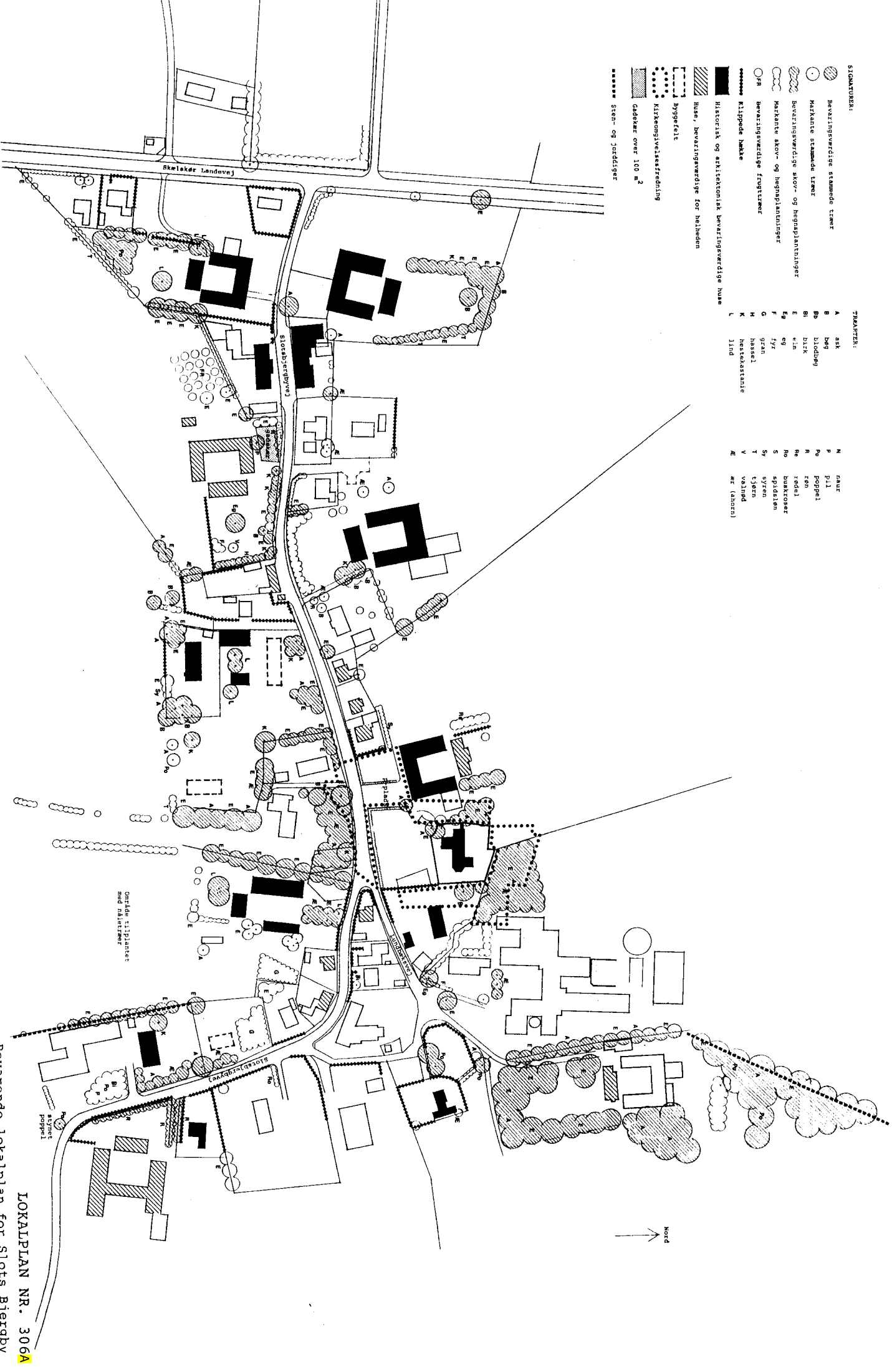


LOKALPLAN NR. 306A

Bevarende lokalplan for Slots Bjergby
Hashøj kommune

KORTBILAG 1A
Mål 1:2.000

Revideret 2022
Oktober 1993

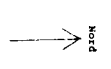


SIGNATURER:

- Bevaringsværdige stammede træer
- Markante stammede træer
- Bevaringsværdige akov- og hegnplantninger
- Markante akov- og hegnplantninger
- Bevaringsværdige frugttræer
- Klippede hække
- Historisk og arkitektonisk bevaringsværdige huse
- ▨ Huse, bevaringsværdige for helheden
- ▤ Byggerfalte
- ▥ Kirkeomgivelserfredning
- ▧ Gadeare over 100 m²
- ▩ Sten- og jordluger

TREARTER:

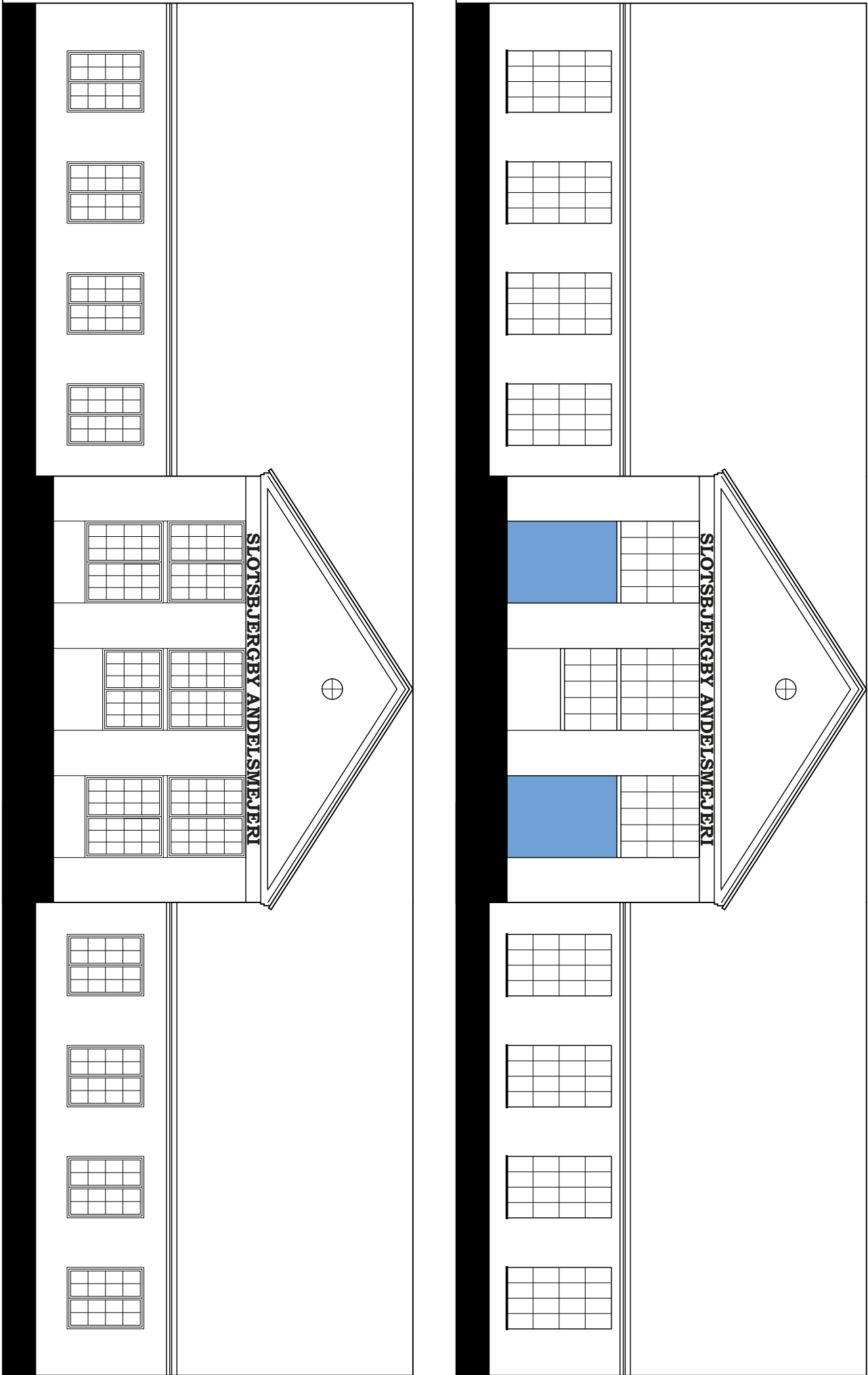
- A ask
- B beg
- Bb blodbeg
- Bl bark
- E elm
- Eg eg
- F fyr
- G gran
- H hassel
- K hekselente
- L lind
- N natur
- P pil
- Po poppel
- R ron
- Ne nedl
- No bukroser
- S spidslan
- Sy syren
- T tjern
- V valned
- Æ ær (ahorn)



LOKALPLAN NR. 306A

Bevarende lokalplan for Slotsbjergby
 Hashøj kommune

KORTEBILAG 2
 Mål 1:2.000
 Oktober 1993

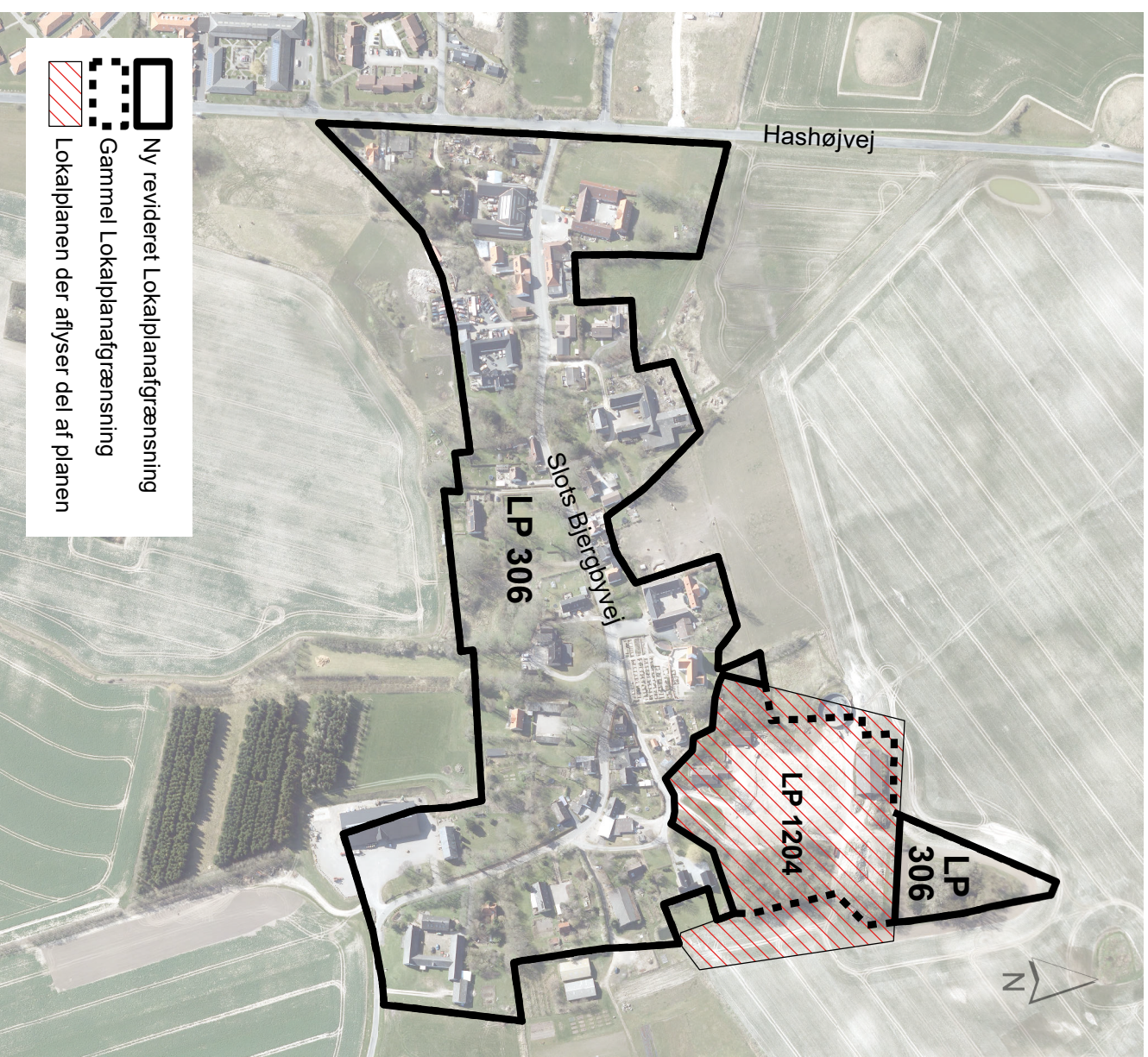


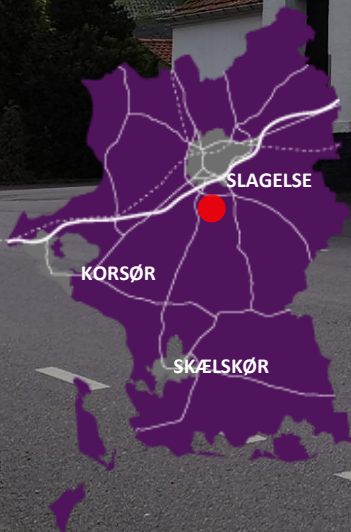
Lokalplan nr. 306 - Bevaringsplan for Slots Bjergby

KORTBILAG 4

Lokalplan nr. 1204 (Planidnummer 9576793)
vedtaget af Slagelse Byråd den 28. oktober 2019
aflyser del af lokalplan nr. 306 - Bevaringsplan for
Slots Bjergby.

Se kortet





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

OMBYGNING AF TIDLIGERE MEJERI TIL BOLIGER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2022

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 19. august 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 13b, Slots Bjergby By, Slots Bjergby beliggende på adressen Slots Bjergbyvej 37, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at forøge bebyggelsesprocenten til 35 i forbindelse med ændringen af lokalplan nr. 306. Hensigten med kommuneplantillægget og lokalplanændringen er at muliggøre, at tidligere mejeri på Slots Bjergbyvej 37 kan ombygges til boliger. Ombygningen og anvendelsesændringen medfører flere udnyttede kvadratmeter, hvorfor bebyggelsesprocenten forøges.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 10. marts 2022 til den 27. marts 2022. Kommunen modtog 1 bemærkning.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Der er tilføjet bestemmelser med tilhørende illustrationsbilag for vinduernes opsporing, feltopdeling, udformning og placering mod vej.
- Der er tilføjet bestemmelser, som åbner op for, at mejeribygningen kan få sit navn igen.
- Der er tilføjet bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen af området til en anvendelse, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er dermed ikke i konflikt med reglerne for planlægning indenfor OSD.

FORURENING

Matrikel 13b har lokalitet nr. 330-20037. Region Sjælland har udtaget matriklen for kortlægning, da der ikke grundlag for at kortlægge den.

Hele matriklen ligger inden for områdeklassificeret område for let forurennet jord. Ved håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklen skal det forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Såfremt der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standes og Slagelse Kommune kontaktes, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Da lokalplanændringen omhandler ombygning af det gamle mejeri til boliger, som er følsom arealanvendelse, skal det sikres, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer ikke er forurennet, eller at der etableres varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

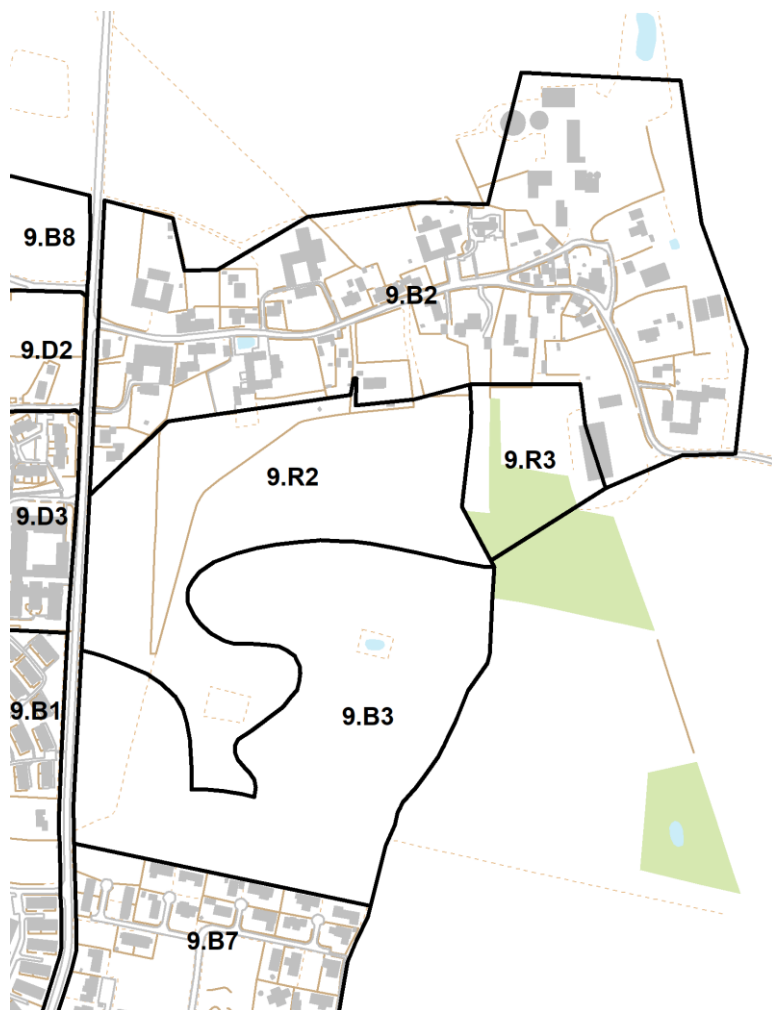
Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Kommunen har ikke fundet bilag IV arter inden for lokalplansområdet, og vurderer heller ikke området som egnet levested for de mest sandsynlige bilag IV arter såsom flagermus og markfirben. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen ikke er i strid med EU's habitatdirektiv.

KIRKEBYGGELINJE

Formålet med kirkebyggelinjer er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 meter, som skæmmer kirken.

En del af det gamle mejeri ligger inden for kirkebyggelinjen. I og med projektet omhandler ombygning af eksisterende bebyggelse, vurderes planen ikke til at påvirke kirkebyggelinjen.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 9.B2.

For 9.B2 gælder:

Plannummer: 9.B2

Rammenavn: Slots Bjergbyvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

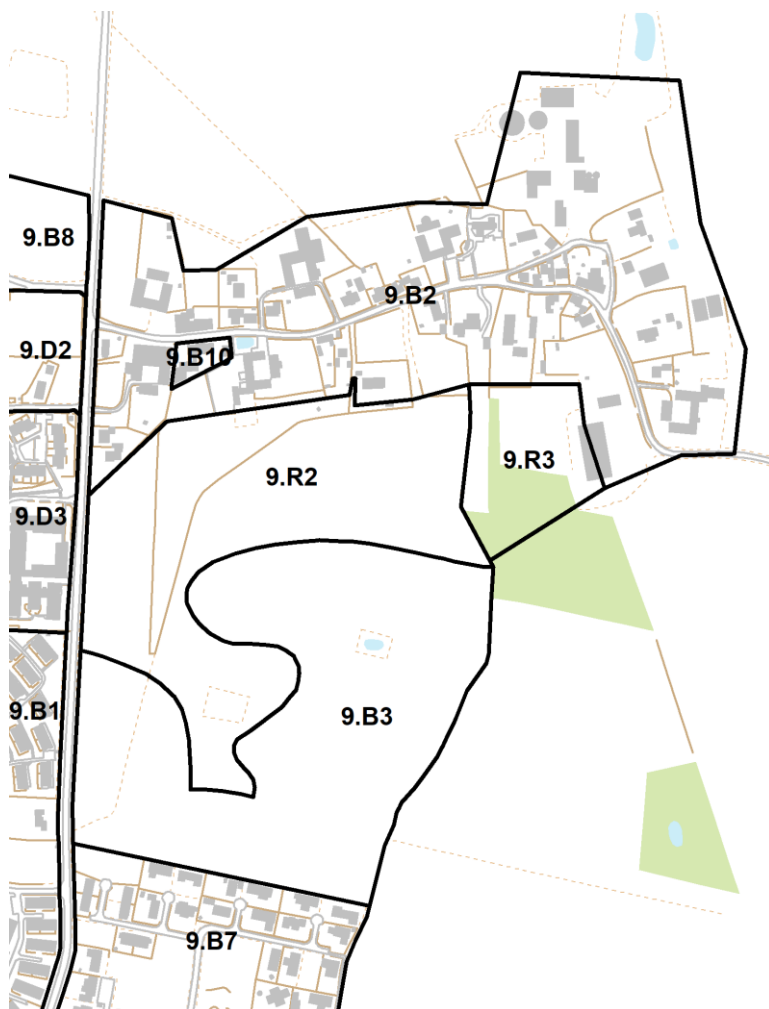
Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Min. udstykningsstørrelse: 700 m²



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Med kommuneplantillægget forøges bebyggelsesprocenten til 35 inden for det nye rammeområde 9.B10. Min. udstykningsstørrelse fjernes, da området ikke må udstykkes yderligere i Lokalplan 306A.

For 9.B10 gælder:

Plannummer: 9.B10

Rammenavn: Det gamle mejeri

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Landzone

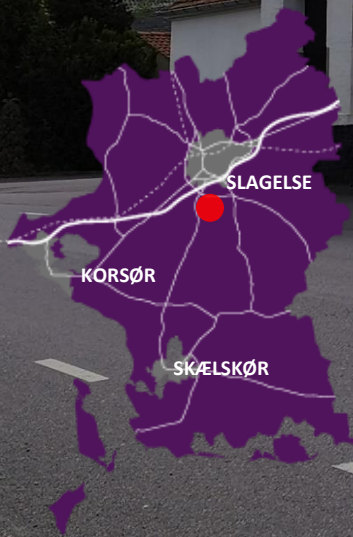
Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 35% for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

Kommuneplantillæg nr. 8 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. juni 2022.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN NR. 306A OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

OMBYGNING AF TIDLIGERE MEJERI TIL BOLIGER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan nr. 306A er en ændring af Lokalplan nr. 306. Jf. Lokalplan nr. 306, § 3.1 må der ikke indrettes yderligere selvstændige beboelser på ejendommen.

Formålet med lokalplanændringen er at muliggøre, at det gamle mejeri på Slots Bjergbyvej 37 kan ombygges til boliger.

Lokalplanændringen forudsætter også et kommuneplantillæg, da bebyggelsesprocenten for ejendommen overstiger de 30%, som er udlagt i kommuneplanrammen 9.B2. Ombygningen og anvendelsesændringen medfører flere udnyttede kvadratmeter, hvorfor bebyggelsesprocenten forøges.

Ændringerne vedrører matr.nr. 13b, som er markeret med sort på kortet til højre.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SLOTS BJERGBY

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		x		Eksisterende lokalplan ændres, så der bliver mulighed for at indrette lejligheder i den bevaringsværdige mejeri-bygning på Slots Bjergbyvej 37. I den ene del af bygningen er der en frisørsalon, som også skal indrettes til bolig-formål.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.			x	Området er omfattet af Lokalplan nr. 306, som har til formål at beskytte og bevare landsbymiljøet i Slots Bjergby. Jf. <i>Lokalplan nr. 306 – Bevaringsplan for Slots Bjergby</i> , § 3.1 må der på den enkelte ejendom ikke indrettes yderligere selvstændige beboelser. Der skal derfor ændres i lokalplanen for at kunne realisere den nye ombygning. Planen kræver desuden et kommuneplantillæg.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljø-hensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	x			
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	x			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	x			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	x			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.		x		En del af matriklen er inden for kirkebyggelinjen. Lokalplanændringen vurderes dog ikke at påvirke kirkebyggelinjen, da der er tale om en ombygning af eksisterende bebyggelse.
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	x			
Beskyttede sten- og jorddiger.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Beskyttede fortidsminder.	x			
Kirkeomgivelser/-indsigt.		x		Landsbykirke placeret på højeste punkt
Kulturmiljø.		x		Matriklen ligger inden for kulturmiljøet Slots Bjergby og Bjergby Mark Kulturmiljøtype: Landsby – landbosamfund og udskiftningstid Gadekæret, forsamlingshuset og det tidligere mejeri danner omdrejningspunktet i vest.
Kulturhistoriske landskabstræk.		x		Slots Bjergby Bakkelandskab Terrænskrænt med omgivelser. Højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby og lavlandsområde neden for terrænskrænten. Området vest for Slots Bjergby er udpeget som nationalt værdifuld geologisk område.
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige bygningsværker.		x		Flere af bygningerne i Slots Bjergby er bevaringsværdige, jf. lokalplan nr. 306 – Bevaringsplan for Slots Bjergby + Bevaringsvejledning for Slots Bjergby. Bygningen, som lokalplanændringen omhandler, er udpeget som historisk og arkitektonisk bevaringsværdig.
Bevaringsværdige sammenhænge.		x		Slots Bjergby består af historisk og arkitektonisk bevaringsværdige bygninger samt bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige for helheden. Der bør derfor tages hensyn til det sammenhængende kulturmiljø, herunder bygningens fremtræden mod bygaden (Slots Bjergbyvej).
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		x		Arealet ligger indenfor det udpegede kulturarvsareal omkring Slots Bjergby med betydelige arkæologiske interesser. Der er dog ikke sandsynlighed for, at der på den tæt bebyggede og terrænregulerede matrikel er bevaret væsentlig arkæologisk information.
MATERIELLE GODER				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		x		Forsamlingshus nord for matriklen og gadekær øst for matriklen.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Hashøjskolen ligger cirka 300 meter væk. Daginstitution ligger cirka 400 meter væk. Plejecenter ligger cirka 350 meter væk.
Offentlige transportmuligheder.		x		Bus 470R
Opholdsarealer.		x		Der vil på matriklen være opholdsarealer i tilknytning til boligerne
Tryghed, kriminalitet mv.	x			
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		I forbindelse med ombygning vil der kunne forekomme støj-, lugt- og støvgener.
Trafiksikkerhed.	x			Indkørsel fra Slots Bjergbyvej
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			
Grønne områder, skovrejsning	x			
Husdyrbrug: lugtgener	x			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.	x			
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	x			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		x		Lokalplanområdet ligger i Område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen af området til en anvendelse, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er dermed ikke i konflikt med reglerne for planlægning indenfor OSD.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		x		Hvis der kommer mere befæstelse, udløser det krav om, at overfladevand/regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha. Da der er tale om ombygning eksisterende bebyggelse, vil befæstelsen fortsat være det samme.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		
Afledning af spildevand og rensning.		x		Området er separatkloakeret
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		x		
Havmiljø.	x			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	x			
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		x		<p>Hele matriklen ligger indenfor områdeklassificeret område for let forurenede jord. Ved håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklerne skal det forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytnings bekendtgørelse.</p> <p>Da lokalplanens projekt omhandler ombygning af det gamle mejeri til boliger (følsom arealanvendelse), skal det sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede eller, at der er etableret en varig fast belægning, jf. §72b i LFJ.</p>
Flytning af jord.	x			Der er tale om en ombygning af eksisterende bygning. Flytning og deponering af jord er derfor ikke relevant for planen.
Deponering af jord.	x			Der er tale om en ombygning af eksisterende bygning. Flytning og deponering af jord er derfor ikke relevant for planen.
Råstoffer.	x			
Deponering af affald.	x			
LANDSKAB				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Strandbeskyttelseslinje.	x			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			
Landskabskarakter.		x		Landzone – Bakkelandskab Terrænskrænt med omgivelser. Højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby og lavlandsområde neden for terrænskrænten.
Jordbalance i anlægsprojekter.	x			
Arealforbrug til byudvikling.	x			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			
Visuel påvirkning.		x		I forbindelse med ombygningen vil der komme flere vinduer i facaden mod bygaden.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	x			Der ligger ingen beskyttet natur inden for projektområdet.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	x			Lokalplanens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 11 km. Det kan derfor udelukkes, at lokalplanen – enten i sig eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-områdes bevaringsmålsætninger væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	x			Kommunen har ikke fundet bilag IV arter inden for lokalplansområdet, og vurderer heller ikke området som egnet levested for de mest sandsynlige bilag IV arter såsom flagermus og markfirben. Kommunen vurderer derfor at lokalplanen ikke er i strid med EU's habitatdirektiv.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			
Vildtreservater.	x			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN NR. 306A SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

Ændring af lokalplanen er af begrænset omfang og vurderes ikke til at påvirke nærmiljøet, da der blot er tale om at gøre det muligt at ombygge tidligere mejeribygning på Slots Bjergbyvej 37 til boliger. Ved udarbejdelse af lokalplan-ændringen tages der stilling til og højde for det sammenhængende kulturmiljø, herunder bygningens fremtræden mod bygaden samt dens bevaringsværdighed.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan nr. 306A – Bevaringsplan for Slots Bjergby		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Ændring af lokalplanen skal muliggøre at ombygge tidligere mejeribygning på Slots Bjergbyvej 37 til boliger.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	x	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		x
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		x
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		x
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		x
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af ændring af Lokalplan nr. 306 – Bevaringsplan for Slots Bjergby – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at		

ændringen er af begrænset omfang, da der er tale om ombygning af eksisterende byggeri til boligformål, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen.

4. maj 2022, Ebru Kuscu, byplanlægger