



SLAGELSE  
KOMMUNE

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1249 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10.

BOLIGBEBYGGELSE I FÅRDRUP

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2023



## HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1249 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 10, plan for boligbebyggelse i Fårdrup. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 7. september 2022 til den 2. november 2022.

Der er indkommet et samlet høringssvar fra 7 boligejere inden for høringsfristen.



FÅRDRUP

# OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Stine Torp  
(Adresse ikke oplyst)

## SAMMENFATNING

---

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

---

### SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

*Lokalplanen har til formål at sikre at den nye boligbebyggelse indpasses i landsbymiljøet, og at bebyggelsen ikke tager form af et traditionelt parcelhuskvarter. Der skal opføres en blanding af fritlæggende og dobbelthuse for at skabe den variation, som kendetegner landsbyen. Husene skal opføres i maks. 1½ og have saddeltage eller halvvalm for at passe ind i landsbymiljøet, og vinduesstørrelser begrænses mod Fårdrupvej, så de passer til landsbyens øvrige bebyggelse.*

**Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen.**

*Administrationen anerkender naboers bekymringer for forringelse af natur- og herlighedsværdien i lokalplanområdet, og at landsbyen her vil få en lidt mindre grøn karakter, når området udbygges. I Fårdrup har landsbyboerne forsat adgang til grønne fællesarealer i form af en stor grønning overfor lokalplanområdet ved Fårdrupvej, en mindelund centralt i landsbyen samt gadekæret overfor kirken. Lokalplanen sikrer til en vis grad at området får et grønt udtryk med krav om fælles friarealer på min. 700 m<sup>2</sup>, anvendelse af levende hegn og beplantning med hjemmehørende arter.*

**Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen.**

---

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. STINE TORP – PÅ VEGNE AF 7 MEDUNDERSKRIVERE

Stine Torp underskriver brevet som boligejerne og ønsker ikke et parcelhuskvarter inden for lokalplanområdet, da de ønsker at bo på landet.

ST er utilfreds med at eksisterende naturværdier i området vil forsvinde, når området udbygges (området anvendes i dag til juletræsplantage). Da landlig idyl og natur netop er årsagen til, at de valgte at flytte til i sin tid.

*I 2020 indledte bygherre en dialog med Slagelse Kommune angående et byggeprojekt på dele af matrikel 13a Fårdrup By. Da projektet ikke var i overensstemmelse med den gældende lokalplan 209, blev daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg forlagt en lokalplananmodning for projektet, som blev godkendt, og lokalplanforslag 1249 blev igangsat.*

*Lokalplanen omhandler udelukkende byggeriet på dele af matrikel 13a, og danner dermed ikke præcedens for ændringer af landsbyen i øvrigt, som forsat vil være reguleret af lokalplan 209. Lokalplanen forholder sig ikke til eventuelle tidligere udstyknings-, dispensations-, byggesager i landsbyen. Såfremt andre grundejere ønsker en dialog om udviklingsmuligheder, vil administrationen og udvalget altid tage stilling til projekterne særskilt og i overensstemmelse med plan- og byggelov.*

***Bemærkningen omhandler procedure og har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanens indhold.***

*Administrationen har ikke været bekendt med det omtalte stengærdet under udarbejdelsen af lokalplanen, da det ikke har været korrekt registreret. Sten- og jorddiger er beskyttet af museumslovens § 29a (herunder stengærder). Gærdet løber langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, vest og nord.*

*Bemærkningen har betydet, at Slagelse Kommune har igangsat en registrering af det pågældende stengærde, som skrives ind i lokalplanens redegørelse.*

*Dertil har stengærdet medført, at bestemmelserne angående hegn i skel ændres, da stengærdet i stedet udgør hoveddelen af områdets afgrænsning:*

Det angives i brevet, at der to gange tidligere har været søgt om lignende projekter, men givet afslag. De er bekymrede for at den nye lokalplan vil danne præcedens for andre ændringer i landsbyen, som ikke er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan (209 Bevarende lokalplan for Fårdrup).

ST gør opmærksom på eksistensen af et fredet stengærde, som kommunen ikke har oplyst om i lokalplanen. De gør opmærksom på, at stengærder er vigtige levesteder for beskyttede dyrearter som frøer, tudser og salamandere.

### **9.5 Hegn**

**Hegn i skel skal være levende hegn og må højst være 1,2 m højt.**

**Hegn mod Fårdrupvej må indenfor 5 m af skel mod Fårdrupvej højst være 0,7 m højt.**

**Levende hegn i skel der udgør afskærmende beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning jf. §9.1, er ikke omfattet af højdebegrænsningen.**

**Ændres til:**

### **9.5 Hegn**

**Hegn i skel skal være levende hegn.**

*Lokalplan 1249 omhandler udelukkende projektområdet for den nye boligbebyggelse. Procedure for lokalplaner er, at direkte naboer bliver orienteret per brev. Derudover annonceres høringer for offentligheden på kommunens hjemmeside og planda.ta.dk. Den resterende del af Fårdrup vil stadig være omfattet af lokalplan 209, derved påvirker den nye lokalplan ikke deres planforhold.*

**Bemærkningen omhandler procedure og har derfor ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen.**

*Administrationen forstår, at den højere udnyttelsesgrad som muliggøres med lokalplan 1249, opleves som en forringelse for de nærmeste naboejendomme sammenlignet med lokalplan 209, som giver mulighed for at etablere én jordbrugsparcel i området. De vil få flere naboer og nogle af byggefelterne ligger tæt på naboer mod vest, da eksisterende bebyggelse er opført i*

SP undrer sig over, hvorfor kun nogle boligejere i Fårdrup blev orienteret om den nye lokalplan. De mener hele landsbyen burde orienteres, da ændringerne (ifølge ST) påvirker alle, som er omfattet den eksisterende lokalplan 209.

SP mener ikke at byggeriet kan begrundes med boligmangel, da der bygges mange steder i kommunen, og at der på afsendelsestidspunktet er to boliger til salg i selve Fårdrup. Boligejerne udfordrer principielt beslutningen om at give mulighed for at bygge mere på landet og frygter betonklodser på bekostning af de naturstykker, som giver attraktions- og herligheds-værdi.

*skel. Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelsen min. skal holde en afstand af 3 meter mod naboskel. Området afskærms mod naboer af det beskyttede stengærde, som er tæt beplantet, hvormed der ikke bør opstå indbliksgener.*

*Muligheden for at udstykke jordbrugsparcer har ikke været efterspurgt, da ingen af de 6 udstykningsmuligheder, som er angivet i lokalplan 209 fra 2004, er realiseret. Derfor mener administrationen, at de nye muligheder, overordnet set vil bidrage positivt til landsbyen med nye mindre boligtyper som bl.a. kan appellere til nye målgrupper. De nye boligtyper er i tråd med kommunens landsbyanalyse, som peger på, at landsbyerne kan have gavn af nye boliger, såfremt de sikrer et mere varieret boligudbud i hele landsbyen. Lokalplanen stiller krav om at facader skal fremstå i teglsten, hvormed der ikke bliver tale om betonklodser.*

***Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen.***



## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.



Vi er en del af de omkring liggende boligejer som ikke er interesseret i at få bygget et parcelhuskvarter, da herlighedsværdien vil forsvinde og et stykke af den sparsomme natur som er tilbage i byen. Husene er købt for at komme på landet og ikke for at bo i et Parcelhuskvarter.

Der er 2 gange før søgt om selv samme byggeri men givet afslag, det må siges at 3 gang er lykkens gang da byggeriet ikke skal tilpasses lokalplanen, men Lokalplanensom skal tilpasses byggeriet, ydermere vil det danne Præcedens ved byggeri fremad rettet, ønsker man eksempel Vis at bygge en Lade eller vil have en udhængende altan på 1 sal, vil et afslag pga. tilpasning af lokalplanen ikke være en god nok begrundelse da lokalplanen lige så vel kan tilpasset byggerierne endnu 1 gang.

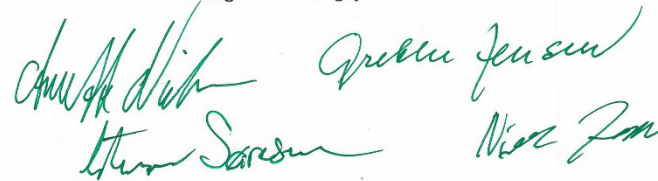
Der er bekymring om det fredede stengærde ud mod Fårdrupvej ved Bakkehuset. Det er behændigt ikke markeret Kommunens kort, men alle stengærde er fredede og levested (især vinter) for beskyttede arter som Frøer, Tudser og Salamandere.

Af hvilken Årsag er alle boligejer i byen ikke orienteret, omkring ændringerne men kun nogle få, Det berører da alle i byen når det er en ændring af Lokalplanen som er gældende for alle boligejer i Fårdrup.

Byggeriet kan da næppe skyldes bolig mangel, Der bygges mange steder rundt i Slagelse kommune, og der er ofte huse til salg i Fårdrup, p.t er der 2 huse til salg.

Hvis det er for at komme på landet med grønne natur, stykker rund omkring og ikke grå kedelige beton klodser. Så har på landet helt klart fået en ny definition.

Venlig Hilsen Boligejerne



Kim HANSEN  
UFFE HANSEN

