

# NY BOLIGUDVIDELSE AF SLOTS BJERGBY

SØREN KOLBERG



*Ideoplæg til udvikling af boligudvidelse af et attraktivt område med udsigt mod Storebælt, i den vestlige del af Slots Bjergby.*

## INDHOLD

PROCESSEN .....	4
SLOTS BJERGBY - EN DEL AF GREATER COPENHAGEN .....	6
SLOTS BJERGBY - NATUREN OG LANDSKABET .....	8
X FAKTOR + OBS FAKTOR.....	10
PROJEKTOMRÅDET OG LANDSKABET + PROJEKTFORSLAG .....	12
HVEM SKAL BO HER? MÅLGRUPPER .....	14
HELHEDSPPLAN .....	16
SNIT .....	18
BÆREDYGTIGHED .....	22
BEPLANTNING .....	23
MATERIALER .....	24
STØJ .....	28
TRAFIK .....	29
ETAPER .....	30
BILAG .....	31

*Udarbejdet for*

SØREN KOLBERG  
BLÆSENBORGVEJ 1  
4200 SLAGELSE

*af*



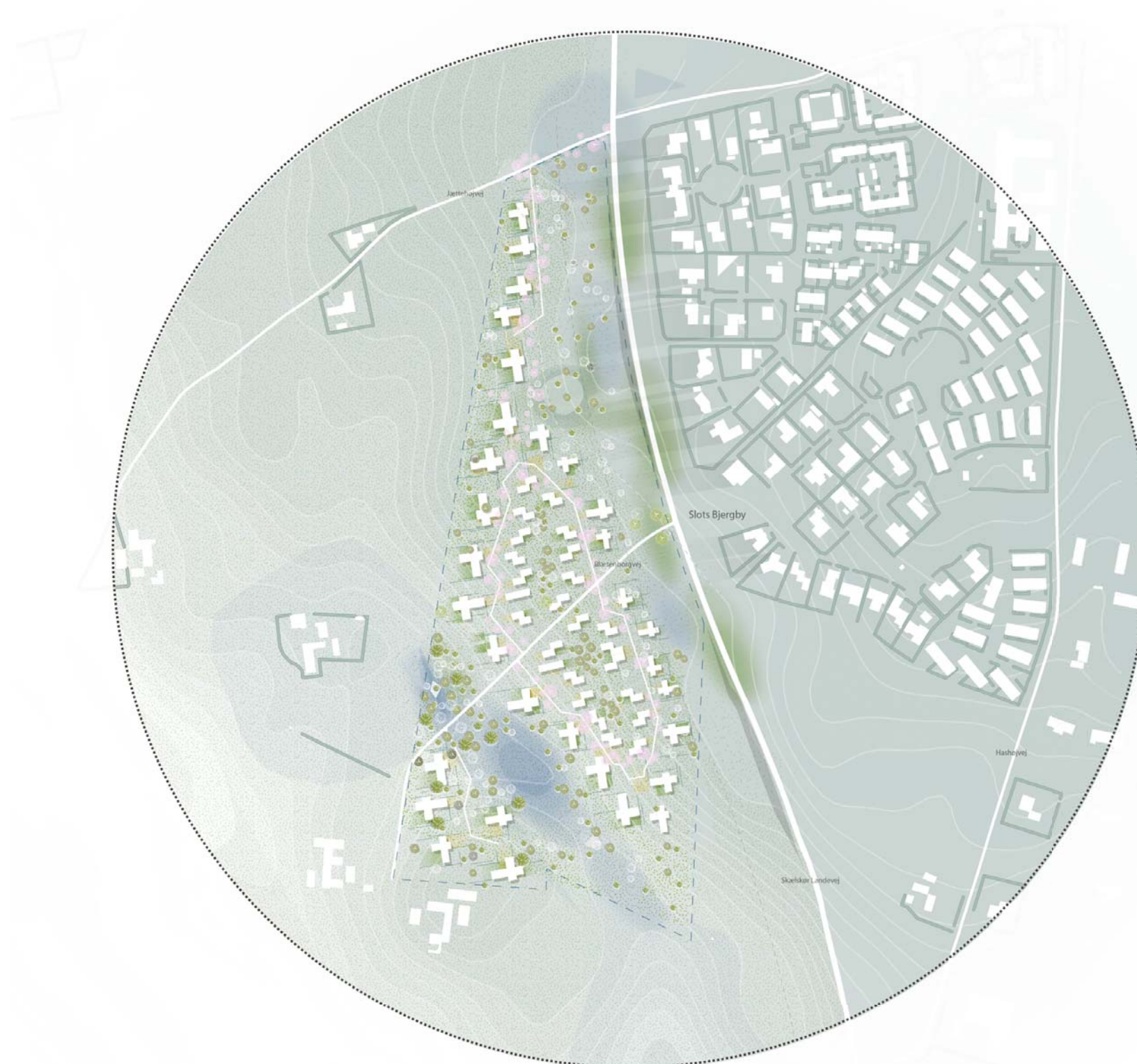
URLAND  
KIGKURREN 8G, 4. SAL  
2300 KØBENHAVN S.

## FORORD

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. Med nye statslige arbejdspladser på vej i Korsør og en udvidelse af psykiatrisk sygehus i Slagelse er der samtidig flere arbejdspladser og potentielle tilflyttere på vej mod vest. Slagelse kan dog godt bruge et større udvalg af spændende attraktive boliger, som vil gøre det nemmere at få ressourcestærke pendlere fra hovedstadsområdet til at slå sig ned her. Området vest for Slots Bjergby er her 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. Området ligger centralt. Placeringen tæt på Slagelse By og ikke mindst tæt på motorvejsafkørsel 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.

Ideoplægget her er udarbejdet i samarbejde med Søren Kolberg, der er slagtermester og landmand i Slagelse-området og i dag privat bor på Blæsenborgvej lige øst for Slots 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 potentielt meget attraktivt boligmiljø, ikke mindst på grund af den storslåede udsigt mod Storebælt i vest. Søren ser meget gerne, at området bliver brugt til at udvikle spændende attraktive kvalitetsboliger, som kan være et anderledes alternativ til de andre boligmuligheder, der allerede findes i Slagelse-området i dag. Slagelse Kommunes nye planstrategi: Klædt på og parat til fremtiden fortæller klart, at man ønsker at prioritere bæredygtige boligområder, der matcher moderne menneskers behov – og processen hertil har fortalt os, at de lokale borgere i Slots Bjergby meget gerne byder nye, ressourcestærke beboere velkomne. Med ideoplægget her har vi forhåbentlig vist de rigtig gode muligheder, der findes for netop de ambitioner, i landområdet vest for Slots Bjergby.

God læselyst!



## PROCESSEN

Ideudviklingen bag forslaget her er ikke tilgået som en traditionel arkitektopgave, men nærmere med udgangspunkt i en involveringsproces som udgangspunkt for en egentlig planlægning. Det har været et ønske at få tidlige tilkendegivelser fra nogle af nærmeste, omkringboende parter: naboer, borgere i Slots Bjergby, interessegrupper og planlægningsmyndigheder for at få et indtryk af interessen for – og evt. modstand mod - nye boliger i den vestlige del af Slots Bjergby. Inddragelsesprocessen har samtidig givet gode input til mindre og større tiltag, der kan bidrage til et bedre, mere velfungerende byområde i tæt forbindelse med den eksisterende landsby. Generelt virker der til at være bred opbakning til tanken om nye boliger på den vestvendte skråning, særligt hvis der lægges vægt på attraktive, kvalitetsorienterede boligmuligheder. Der er dog også indvendinger, særligt i forhold til de geologiske interesser i området.

Vi har haft en snak med lokalrådene i Slots Bjergby om et nyt boligprojekt vest for den eksisterende landsby. Generelt er de lokale meget interesserede i tiltag, der kan få flere tilflyttere til Slots Bjergby og øge områdets popularitet. Det pointeres dog, at det bør ske under hensyntagen til de eksisterende landsbyboere, særligt dem i den yderste husrække, hvor udsynet mod vest har væsentlig betydning. Herudover lægger lokalrådene blandt andet vægt på muligheden for at bruge de rekreative kvaliteter i landskabet mod vest, som en del af hverdagsoplevelserne for borgerne i Slots Bjergby. Kan man for eksempel gå ad en hyggelig stiforbindelse hele vejen fra den

"gamle landsby" og ned til Vårby Å vil det være fantastisk. Mindre gåruter, rundture, vest om den eksisterende landsby og ud på det store, skrånende landskab her, kan dog også gøre en forskel og blive til et positivt bidrag til hverdagen i området.

Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling, DN Slagelse, har på den anden side udtrykt skepsis overfor nyt byggeri i landskaberne vest for Slots Bjergby. Her er det særligt de geologiske interesser i området, der er i fokus.

Slagelse Kommunes planmyndighed og det politiske udvalg i Erhverv, Plan og Miljø har været positiv i forhold til projekttankerne fra den første forespørgsel i september 2015. Her har man dog også gjort opmærksom på kommuneplanens retningslinjer, der peger på de særlige landskabsmæssige og geologiske kvaliteter her. Herudover er det væsentligt at en ny boligudvidelse får en tæt forbindelse til den eksisterende landsby, med en bebyggelsesstruktur og logistik, der ligger som en naturlig forlængelse mod vest af det øvrige Slots Bjergby. Konkret er her blandt andet behov for at sikre en god forbindelse for bløde trafikanter, så man sikkert kan krydse Skælskør Landevej. Herudover har kommunen fremhævet trafikstøj som et opmærksomhedspunkt; en udfordring man allerede kender gennem lokalplanlægningen for nogle af de seneste nye byudviklingsområder i landsbyen, som også ligger ud mod Skælskørvej. Der er fulgt op på dette med foreløbige overslagsberegninger af de forventede støjniveauer vest for vejen.

Herudover har vi haft drøftelser med en række professionelle aktører: Bank- og realkreditforbindelser, ejendomsmæglere og boligprojektudviklere om mulighederne for en vellykket boligudvidelse på den foreslåede placering her. Det har generelt givet indtryk af, at der er et godt marked for nye boliger her. Særligt hvis der sættes fokus på de målgrupper, som er beskrevet mere uddybende i det følgende, bør der endda være muligheder for at udvikle et særdeles attraktivt nyt boligområde i landområdet vest for Slots Bjergby.

Idekataloget her viser et skitseprojekt for, hvordan en ny boligudvidelse kunne se ud. Der er dog ikke tale om en færdig, gennearbejdet plan, hvor alle detaljer er på plads. Når der skal arbejdes videre med projektforslaget, ligger der blandt andet et stykke arbejde forude med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan. Her bør der være mulighed for, at de parter der gerne vil bidrage: naboer, lokalråd, interessegrupper osv., inddrages i en mere indgående diskussion af de konkrete planer og muligheder for forbedringer. Det kan for eksempel være input til design og udseende af de kommende bygninger. I den bagerste del af idekataloget kan ses nogle af de tanker, der er gjort omkring materiale, beplantning, bæredygtighed osv. – det er dog overordnede ideer, som fortsat er åbne for diskussion.

# PROCESSEN TIL DATO

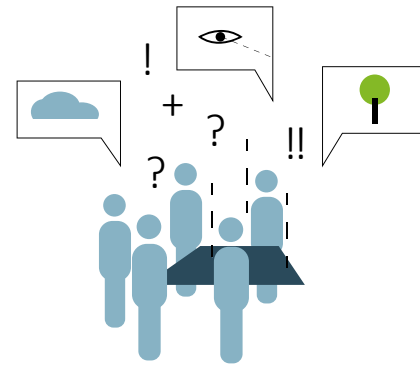
## FASER I PROCESSEN

## SPARRINGSPARTER I PROCESSEN

### 1. TRIN : DIALOG

Dialog med lokalsamfundet og andre relevante interessenter omkring udfordringer og potentialer.

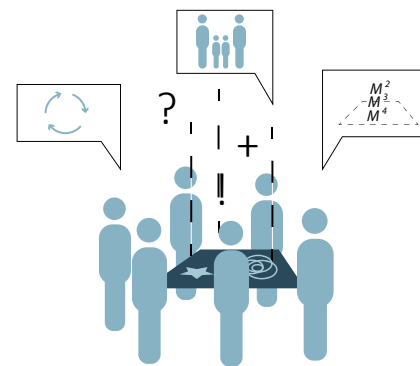
Produkt: de første koncepter



### 2. TRIN : ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

Sparring med investorer omkring de første koncepter

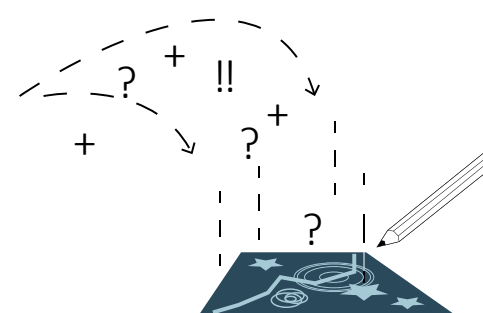
Produkt: de første konceptskitser



### 3. TRIN : SKITSERING

På baggrund af og med udgangspunkt i de første to trin udarbejdes en helhedsplan.

Produkt: Helhedsplan



## SLOTS BJERGBY - EN DEL AF GREATER COPENHAGEN

Vi er i stigende grad villige til at pendle længere efter job og flytte os længere efter indkøb, oplevelser og kulturtilbud. Regionen omkring de store byer er på den måde i stadig tættere funktionel forbindelse med de centrale byområder, for eksempel ved at man bor "lidt ude på landet" og arbejder inde i byen – eller omvendt.

Greater Copenhagen, et samarbejde mellem de østdanske og sydsvenske kommuner om et samlet byvækstområde omkring København, der strækker sig fra Lolland i syd til Kalundborg i nordvest, er et markant udtryk for denne funktionelle sammenhæng. Trafikforbindelserne til hovedstadsområdet, særligt motorvej E20, gør Vestsjælland til et stærkt, potentielt udviklingsområde i den vestlige del af hovedstadsregionen. Særligt mulighederne for Vestsjælland som et spændende bosætnings- og pendlerområde for borgere i hele Greater Copenhagen, virker som et oplagt potentiale.

Det foreslåede projektområde er i Slagelse Kommuneplan 2013, retningslinjer for landområderne, en del af den langstrakte zone: "By og motorvejsbånd" (zone 2), som breder sig langs motorvej E20 og omkring Slagelse. Det er kombinationen af den tætte forbindelse til motorvej E20, og herigennem den centrale del af hovedstadsregionen mod øst, samt nærheden til Slagelse By, regionens største og væsentligste bysamfund, som gør områderne her til nogle af mest attraktive tilflytningsområder i hele Midt- og Vestsjælland.

Idekataloget foreslår et boligudviklingsprojekt i en central del af dette eksisterende by og motorvejsbånd, som samtidig lægger vægt på særlige kvaliteter, der kan skabe grundlag for attraktive boligmuligheder for mere ressourcestærke borgere.

Vejen kører dog begge veje. Da en boligudvidelse i Slagelse-området er i konkurrence med en del andre, attraktive boligområder i den vestlige del af Greater Copenhagen skal man gøre sig umage for at være konkurrencedygtig. Den potentielle tilflytter skal tilbydes et attraktivt produkt, der får boligdrømmen her til at tage sig noget bedre ud end alle mulige andre steder. Det kræver bevidsthed om både målgrupper, kvalitet i det bebyggede og hensyn til det omkringliggende landskab.



UDSIGTEN OP AD SKRÅNINGEN MOD SLOTS BJERGBY SET FRA VÅRBY Å



## SLOTS BJERGBY - NATUREN OG LANDSKABET

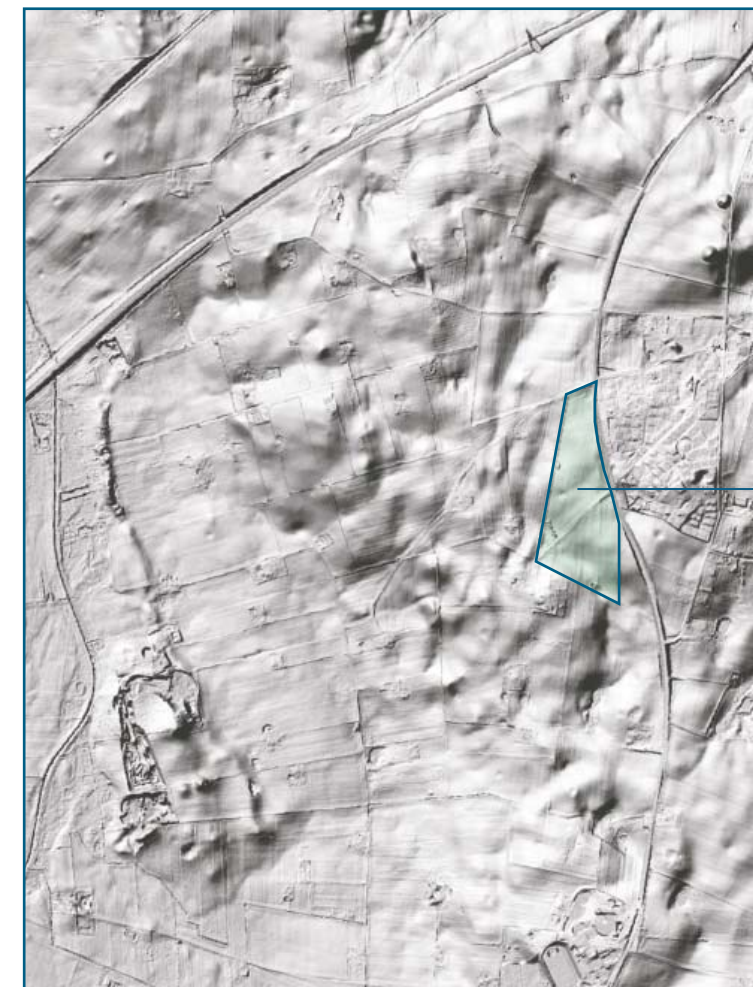
Landskabet i og omkring projektområdet er, naturgeografisk set, et bakket morænelandskab. Terrænet er formet gennem den seneste istid, hvor isens bevægelser og aflejringer har skabt en markant vestvendt skråning ned mod Vårby Å. Det lavtliggende ådalsforløb for foden af bakken har derimod mere karakter af hedeslette. Det flade, udjævnede terræn her er skabt af de store mængder smeltevand, som fra istidens afslutning er løbet gennem dalen og har aflejret mængder af sild og grus på sin vej ud mod Storebælt. Den markante terrænskrænt mod vest er baggrunden for, at hele området er udpeget som geologisk interesseområde i Slagelse Kommuneplan 2013. Særligt fremhæves de markante udsigtspunkter fra Hashøj og Galgebakke, på toppen af skråningen, som giver fremragende udsigter ud mod Storebælt i vest.

Projektområdet ligger som en del af et gammel kulturlandskab, og her har boet mennesker og ligget bebyggelser i årtusinder. Rundt i regionen findes stadig mange markante historiske bygninger, kirker og herregårde, som vidner om masser af liv og aktivitet fra oldtiden og op gennem middelalderen. Med landboreformerne opløses de gamle landsbyfællesskaber og mange nye bebyggelser flyttes ud som fritliggende landbrug i det åbne land. Det ses særligt på den vestvendte skråning ned mod Vårby Å, hvor her i dag er et ret tæt bebyggelsesmønster af fritliggende ejendomme. Stjerneudstyknings af landsbyerne er et meget gennemgående træk for landsbyerne på denne egn, og omkring Gerlev og Slots Bjergby ses de markante

markstrukturer fra den oprindelige udstykning stadig den dag i dag. Landbruget og de gode, lokale dyrkningsbetingelser har helt op til nyere tid været et afgørende grundlag for bosætning i landområderne her. Særligt i det seneste halve århundrede har byudvikling og infrastruktur dog efterhånden ændret afgørende på dette. I dag bruges mange af de tidligere landbrugsejendomme i området til boliger for lokale bosættere, som pendler til job andetsteds.

Naturmæssigt er særligt Vårby å, og de lavtliggende engområder langs denne, interessant. Hvor områderne længere oppe af skrænten mere er præget af dyrkede marker og monokulturer, ligger der en række beskyttede naturarealer langs åen, både beskyttede vandhuller, eng, mose og overdrev, som giver grobund for et varieret plante- og dyreliv.

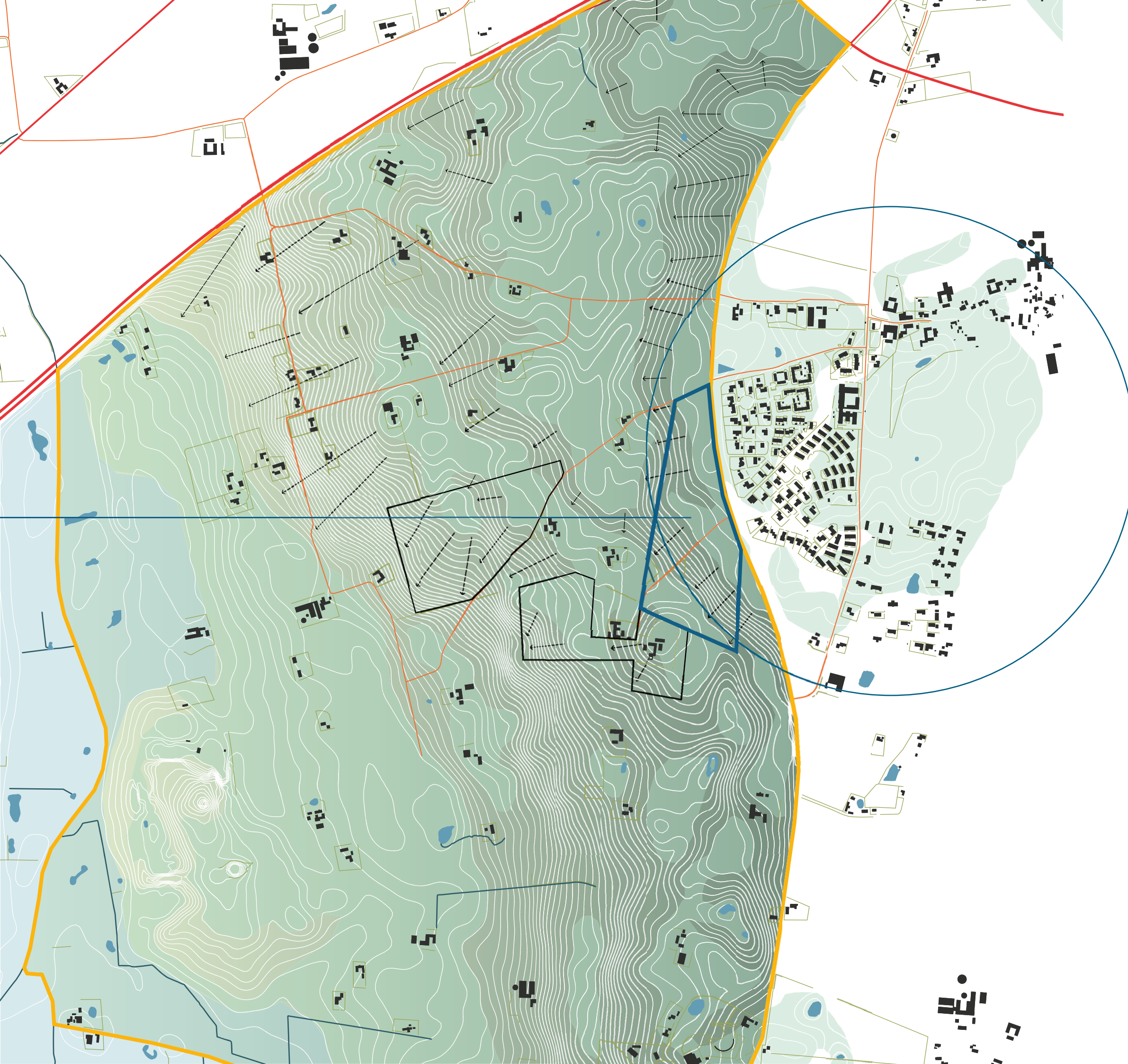
Der skal følsomhed og omtanke til at få nyt byggeri ind som en del af de landskabskvaliteter, der allerede findes her. I projektforslaget har vi bestræbt os på at reducere "fodaftrykket" af byggegrunde, bygninger og veje til et minimum. Det har den væsentlige fordel, at det gør det mere simpelt at tænke bæredygtighedsfremmende elementer ind i den samlede plan. Tilgangen kan måske skubbe nogle typer af tilflyttere væk - til gengæld vil den tiltrække andre, spændende målgrupper.



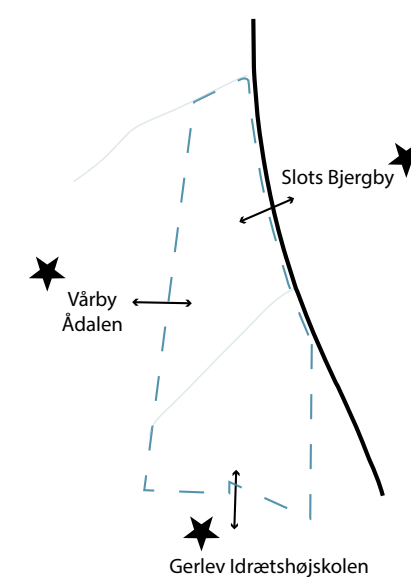
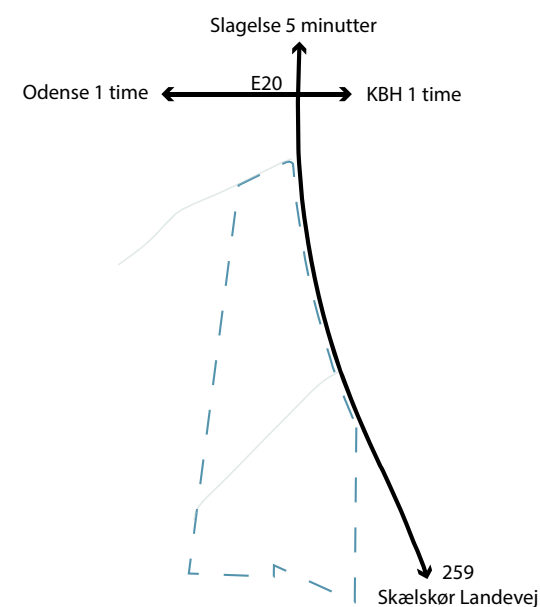
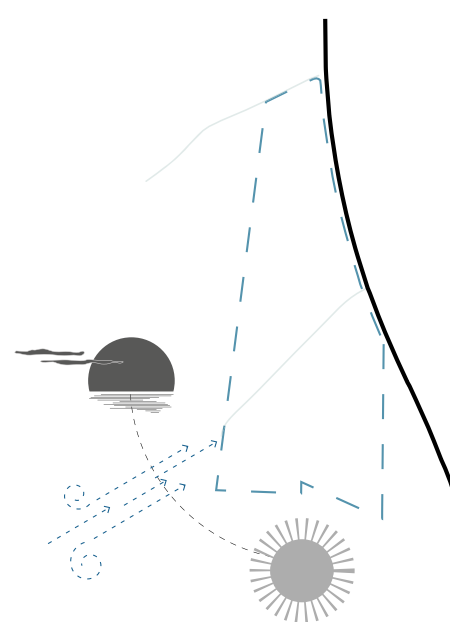
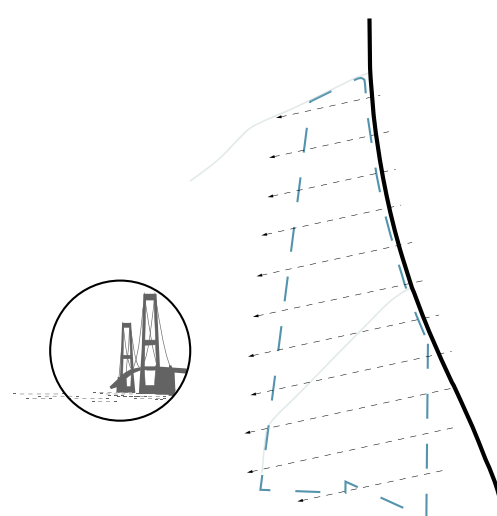
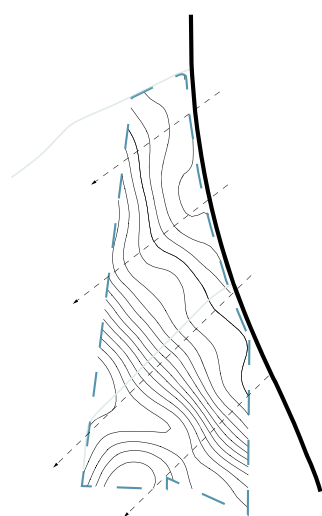
PROJEKTOMRÅDET VEST FOR SLOTS BJERGBY

SAMLET AREAL: CA. 12 HA.





## X FAKTOR



### TERRÆN

Projektområdet er en del af et større bølgende morænelandskab, skrånende mod sydvest, som giver en fantastisk udsigt.

### UDSIGT TIL STOREBÆLT

Storebælt og Storebæltbroen i horisonten er udsigtens store attraktion - knap 20 km væk. En bebyggelse af projektområdet skal både iscenesætte og respektere denne udsigt.

### SOL OG VIND

Den sydvestvendte skråning er optimal i forhold til at fange eftermiddags- og aftensolen. Bebyggelsens orientering og opholdarealer skal udnytte dette potentiale. Den fremherskende vindretning fra sydvest giver god vind i håret for bebyggelser på skråningen. De enkelte boliger kan udformes, så der dannes gode opholdsrum med læ rundt om selve bygningen.

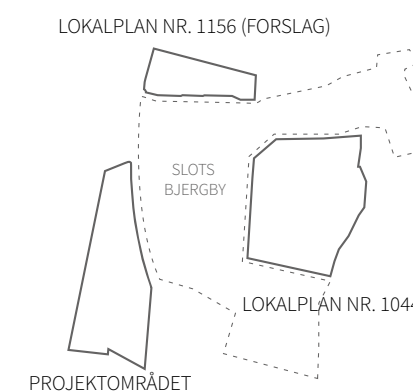
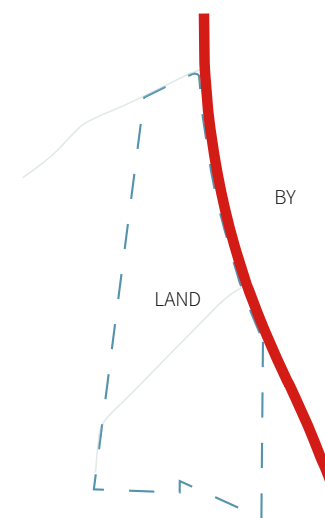
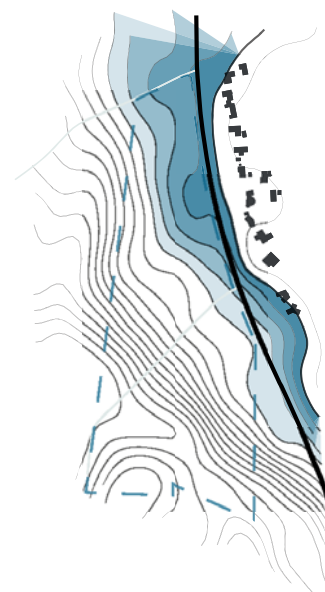
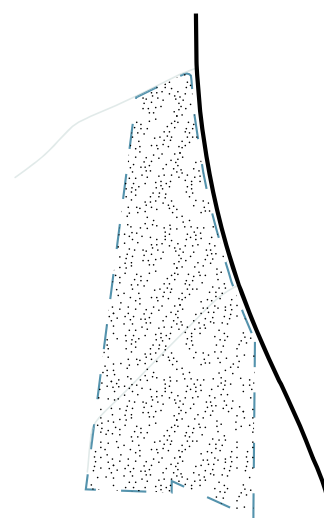
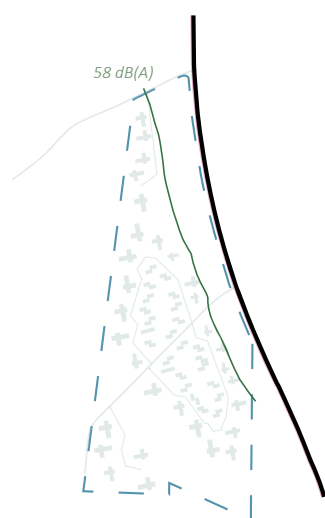
### LOGISTIK OG FORBINDELSER

Infrastrukturelt er Slots Bjergby godt koblet op på de store færdselsårer. Både lokalt via Skælskør Landevej og hovedvej 22, og regionalt via nærheden til Motorvej E20.

### LOKAL FORANKRING

Projektområdet ligger i et smørhul mellem udsigten over ådalen, det nuværende Slots Bjergby og Gerlev Idrætshøjskole med dens aktive elever.

## OBS FAKTOR



### STØJGRÆNSE

Skælskør Landevej ligger som en ryg til projektområdet, og støjgener fra vejen skal håndteres i udformningen af helhedsplanen. Resultatet af støjberegningen er indtænkt i projektforslaget.

### GEOLOGISK INTERESSEOMRÅDE

Det skrånende terræn ned mod Vårby Å er udpeget som et geologisk interesseområde. Om udpegningen skrives, at "Det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhæng fremtræder intakte og klare i landskabet."

### UDSYN FRA EKSISTERENDE

#### NABOEJENDOMME

De allerede eksisterende huse i kanten af Slots Bjergby, på toppen af skråningen, nyder allerede godt af udsigten. Projektet skal respektere udsynet herfra.

### LANDEVEJEN

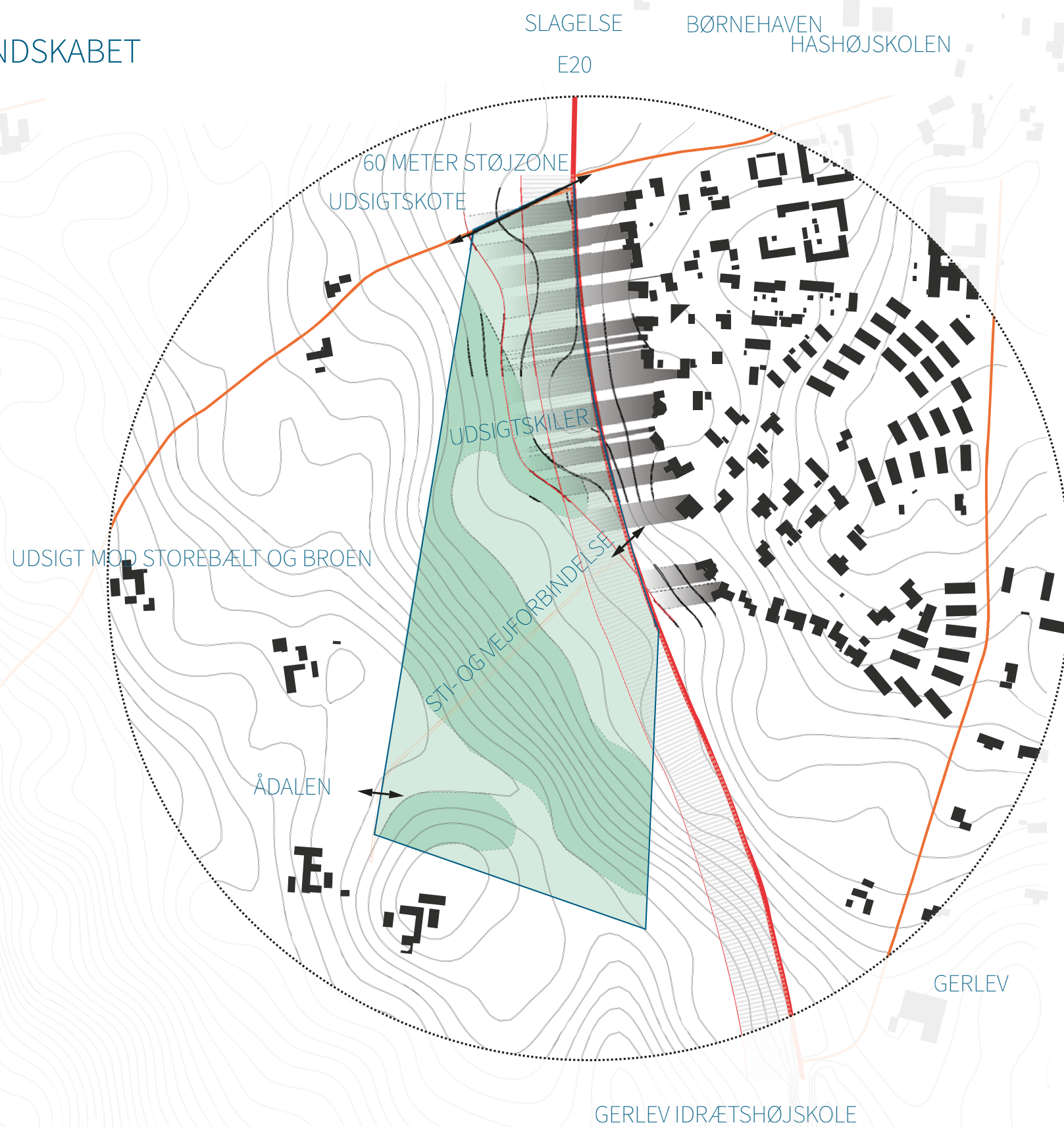
Skælskør Landevej er en trafikvej, som i dag fungerer som en naturlig afgrænsning af Slots Bjergby mod øst og det åbne land mod vest. Der skal indarbejdes trafiksikre forbindelser til den eksisterende landsby.

### EKSISTERENDE SAMT

#### PLANLAGT BEBYGGELSE

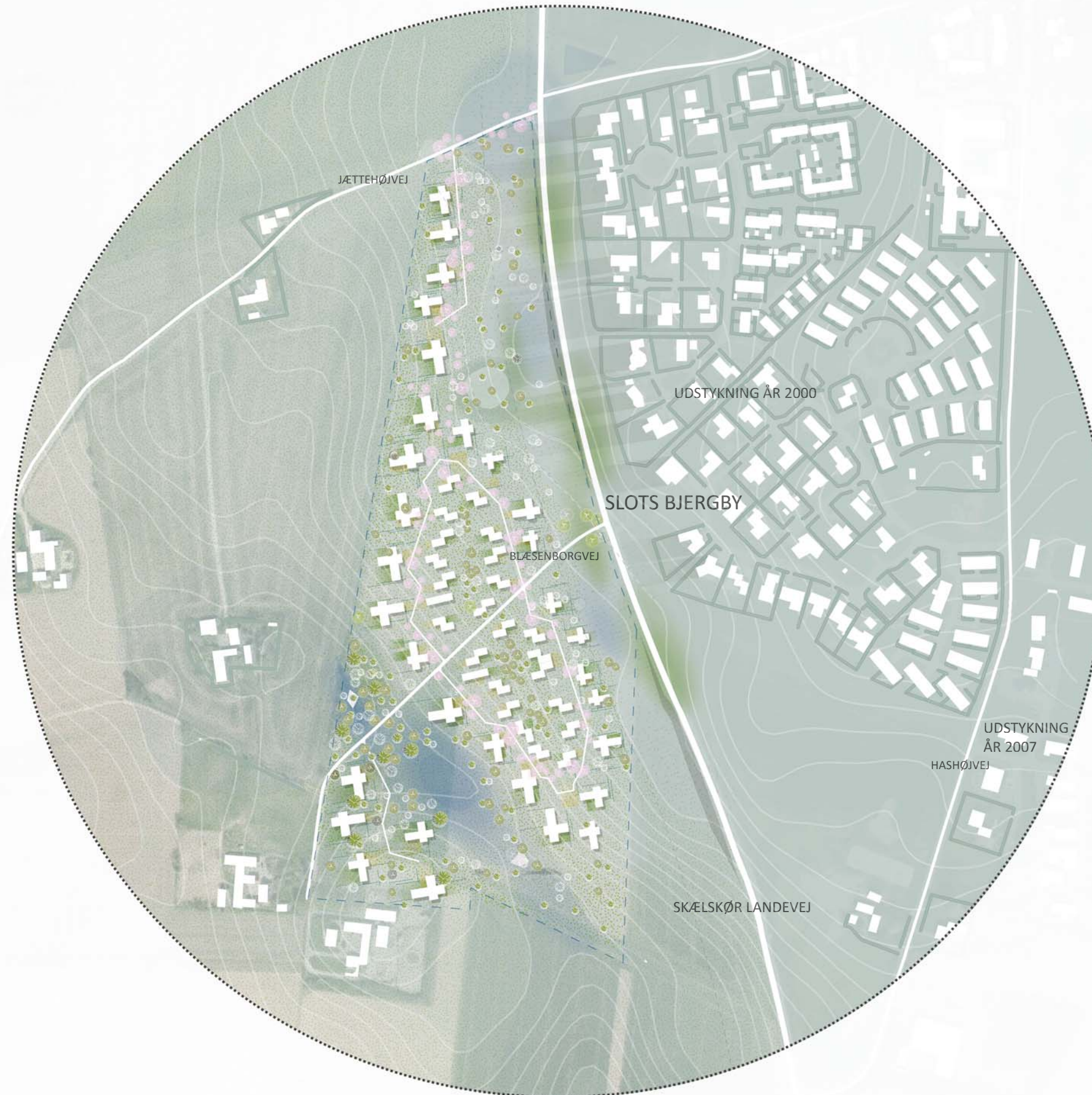
Projektområdet skal ses i sammenhæng med de andre igangværende udviklingsprojekter omkring Slots Bjergby. Et nyt boligområde bør på samme tid være et anderledes, positivt supplement til de øvrige boligområder og samtidig virke som en naturlig del af den større helhed.

## PROJEKTOMRÅDET OG LANDSKABET



- PROJEKTOMRÅDE  
CA. 120.000 M<sup>2</sup>
- PLATEAU I LANDSKABET
- SKRÅNING I LANDSKABET
- NORD

PROJEKTFORSLAG

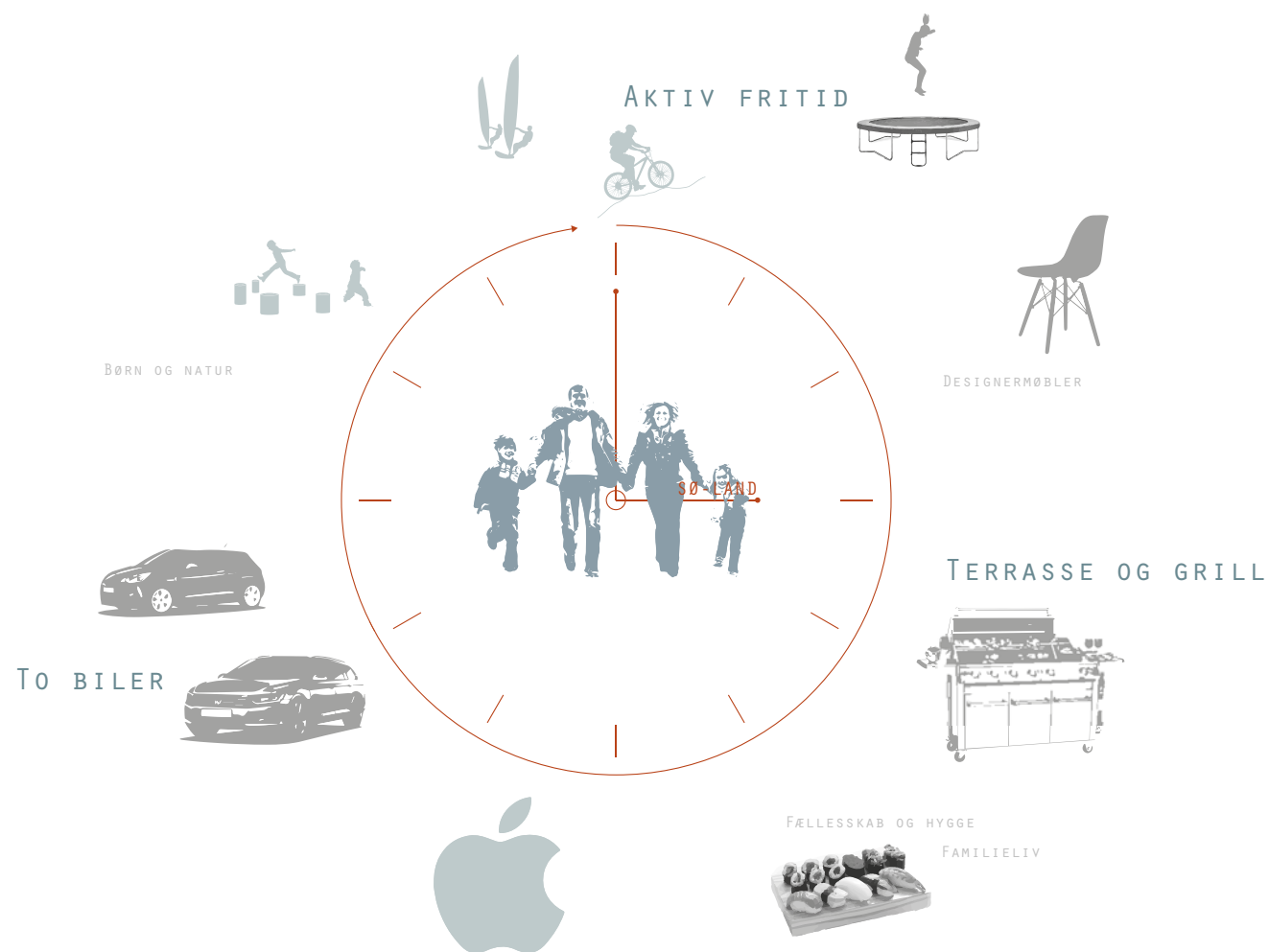


## HVEM SKAL BO HER? MÅLGRUPPER

Søren Kolberg bor allerede i projektområdet og ved gennem lokale bolighandler og mange besøg udefra, at det er et område, som interesser potentielle tilflyttere, ikke mindst på grund af de særlige landskabsforhold og den storslåede udsigt mod Storebælt i vest. Det er dog vigtigt at være bevidst om det konkrete marked og målgrupper, som området taler bedst til. Gennem de indledende afklaringer har vi særlig sat fokus på to overordnede retninger her: den travle, ressourcestærke børnefamilie og det kræsne seniorpublikum.

### Børneparadis

Nærheden til det åbne land, den forholdsvis åbne bebyggelseskarakter 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. Boligtyperne er på den måde – lidt forenklet – særlig rettet mod dem, der foretrækker velfungerende nybyggeri, god plads til garagen og en hyggelig grillplads frem for selvbyg og store arealer med egne grøntsager og husdyr. Kvaliteten af byggeriet skal tilsvare en relativt ressourcestærk målgruppe, som både kan og vil betale lidt mere end prisen på et gennemsnitligt hus, for til gengæld at komme til at bo i et spændende boligmiljø med landskabsoplevelser lige uden for døren. Projektforslaget indeholder, i sin nuværende udformning, lidt varierende størrelser på huse og byggegrunde, som alle ligger fra en mellemstørrelse op til store enheder. Det giver på samme tid rum til at få et passende antal boligenheder ind i den samlede plan, samtidig med, at der fortsat er en række store og attraktive byggegrunde at vælge mellem.



## BØRNEPARADIS

250 KVM - FAMILIE LUKSUS

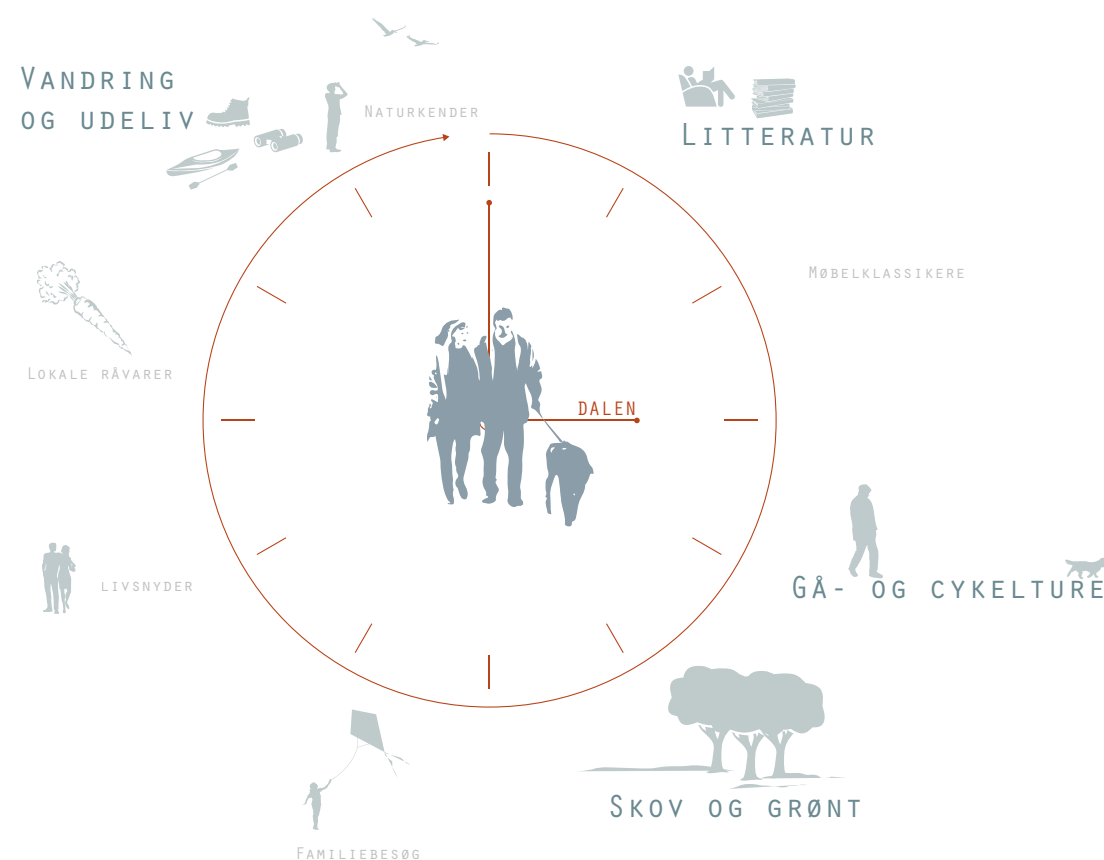
200 KVM - DEN STORE FAMILIE

150 KVM - DEN LIDT MINDRE FAMILIE



### Seniordrømmen

Særligt snakken med de professionelle ejendomsudviklere har sat fokus på potentialet i at tilbyde attraktive boligenheder med færre kvadratmeter. Det taler særligt til et seniorsegment, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og man derfor har brug for mindre plads. Mange i denne målgruppe har i princippet mindst ligeså mange ressourcer til rådighed som en børnefamilie, der leder efter hus, men i Slagelse og omegn er der få valgmuligheder for den kræsne køber, der leder efter en attraktiv villa på for eksempel 130 kvm. Særligt hvis man ikke er interesseret i at bruge meget tid på at holde hus og have. Projektforslaget består derfor ikke kun af enfamiliehuse, men også af mindre boligtyper, hvor udenomsarealerne er reduceret til det væsentligste: gode terrasser og udeopholdsrum omkring huset, og en god udsigt. Det giver den store fordel, at der bliver plads til relativt flere boligenheder på relativt mindre plads – og dermed bliver det også lettere at nøjes med et mindre fodtryk på det eksisterende landskab. Det kunne være relevant at tænke de mindre boligenheder som både eje- og/eller lejeboliger. Der peges fra flere retninger på, at der mangler attraktive lejeboliger i Slagelse-området, måske også for unge tilflyttere, der lige er kommet hertil, og de foreslåede boligenheder her kan i princippet fungere både i et eje- og et lejekoncept.



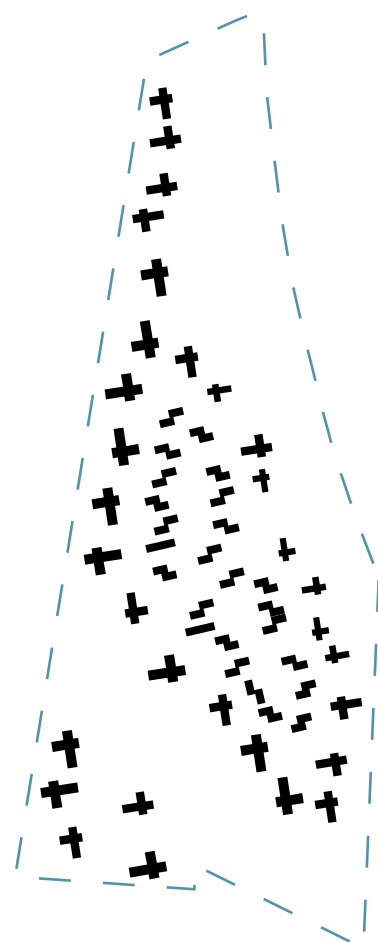
## SENIORDRØMMEN

150 KVM - SENIORPARRET  
- MED GOD PLADS TIL BESØG

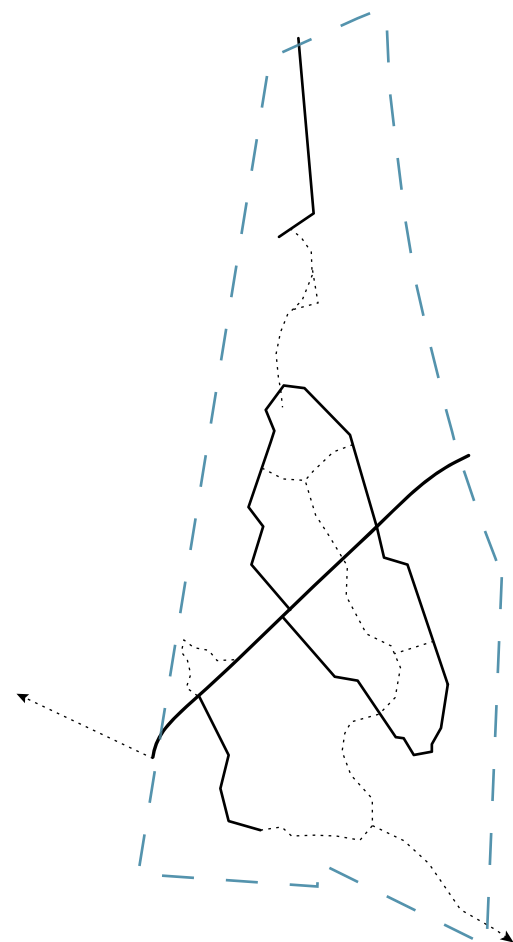
130 KVM - SENIORPARRET



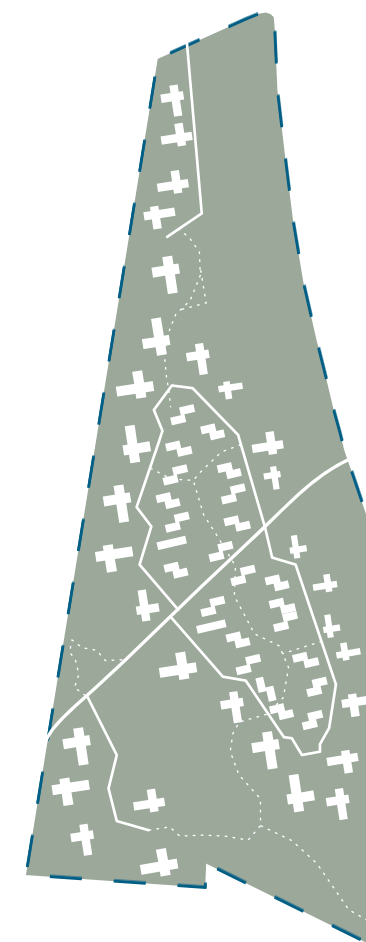
## HELHEDSPLAN



BEBYGGET



BEFÆSTET



DET GRØNNE



# HELHEDSPLANEN I TAL

SAMLET ANTAL BOLIGER: 56

6 BOLIGER AF 250 KVM

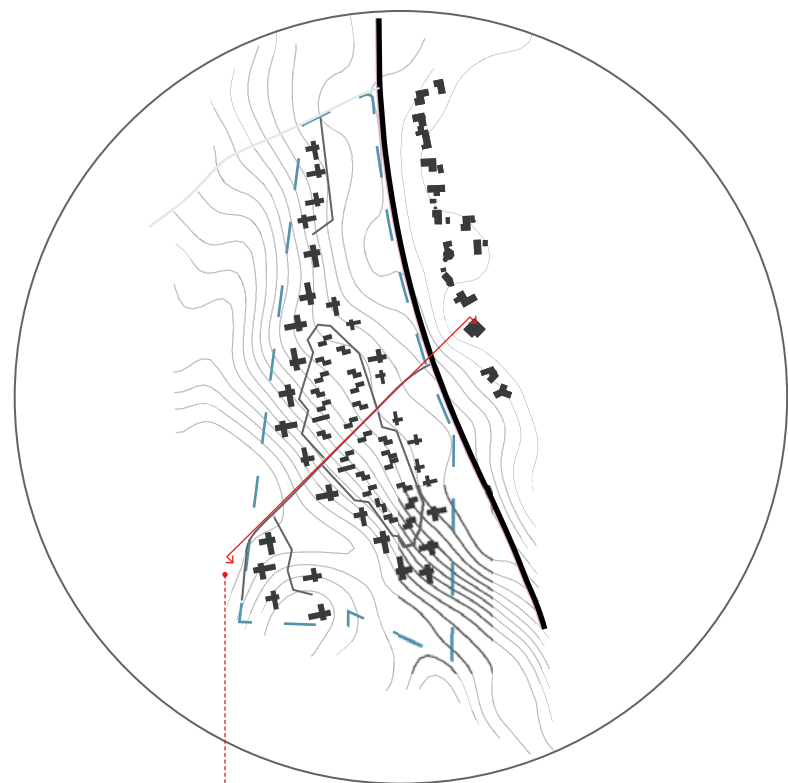
12 BOLIGER AF 200 KVM

18 BOLIGER AF 150 KVM

20 BOLIGER AF 130 KVM



# SNIT



SNIT GENNEM BLÆSENBORGVEJ



Eksisterende huse  
på Felixvej

Skælskør Landevej

Eng

Parceller

Ny vej

Klyngehuse



NYE BOLIGER MED UDSIGT MOD STOREBÆLTSBROEN





## BÆREDYGTIGHED

Det særlige landskab i og omkring projektområdet har været meget styrende for udformningen af ideforslaget her, som en let og åben bebyggelsesstruktur, hvor det eksisterende, underliggende grundlag fortsat skal have lov at fylde meget. Det giver et godt udgangspunkt for at tiltænke bæredygtige tiltag ind i projektforslaget.

Et LAR-koncept (Lokal Afledning af Regnvand) virker som et oplagt element. Der er mange muligheder for at tænke LAR ind i en ny bebyggelsesplan og herved spare ressourcer til et separat regnvandsnet og den åbne struktur i planen her gør det kun endnu mere oplagt. LAR medfører behov for nedsivningsvenlige overfladearealer, og

det stemmer fint overens med at begrænse befæstede arealer til køreflader mm. mest muligt og samtidig indrette dem med lette og evt. grønne flader såsom grus eller græsarmering. LAR kan også give behov for lokale regnvandsbassiner til overskudsvand, og det kan være udgangspunkt for at omdanne nogle af de eksisterende drænedes lavbundsstykker i området til mere oplevelsesrige blå rekreative elementer.

Den åbne bebyggelsesstruktur efterlader god plads til fauna og flora. Her er plads til lokal biodiversitet. Det meste af arealerne inden for projektområdet er i dag dyrkede markstykker med monokulturer, som giver begrænsede føde- og ynglemuligheder for

det lokale dyreliv. Med lidt opmærksomhed på plantevalg, og evt. også ved at indtænke reder og ynglepladser, kan områderne mellem husene danne rum for en spændende og levende eng- og overdrevsstruktur med et mere varieret lokalt dyreliv.

LAR



BO01



## BEPLANTNING

Beplantningen i og omkring det nye boligområde kan være 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 væsentlig af høje træer. I projektforslaget har vi indarbejdet forslag til en løs struktur af spredte busk og træbeplantninger. Særligt er der

fokus på trætyper, som kun vokser til en begrænset højde og samtidig har et naturligt tilhørsforhold til egnen her. Frugttræer såsom æbler, pærer, kirsebær har begrænsede størrelser og kan alle tænkes ind på skråningen uden at tage for meget udsyn, og giver samtidig et godt fødegrundlag for fugle- og dyreliv. Hassel og bærmispel har en meget buskagtige karakterer som passer godt

ind i de grønne rum og samtidig kan fungere godt som afskærmende elementer mellem naboboliger. Navr og seljerøn er træer med en stærk karakter, som ikke så høje som mange andre trætyper. I den videre lokalplanlægning kan det være en mulighed at operere med både bygge- og plantefelter, som sikrer, at hele området ikke kan tilplantes med høje træer eller afskærmes med hække og hegn.

En vejledende manual for beplantning af større træer og buske i egen have kan samtidig være et godt supplement til at sætte fokus på en relativ åben og udsynsvenlig beplantning.

### VÅDOMRÅDE



### ENG



### KLYNGEHAVEN



### PRIVATE OMRÅDER



### VEJE



## MATERIALER

Næste skridt fra den overordnede helhedsplan er så selve udformning og design af de nye boliger. På dette projektstadium er der ikke gennemarbejdede designforslag for de enkelte boligtyper og for materialer og byggeteknik for disse. Som for de overordnede landskabsarkitektoniske elementer: beplantning og befæstelser, virker det dog oplagt at sætte fokus på stedets følsomhed og koblingen til bæredygtige tiltag. I en ambitiøs udgave kunne det kommende boligområde blive base for en udfordring af de nutidige bygge- og materialevalg. Man kan for eksempel forestille sig en mindre vestsjællandsk pendant til Malmøs Bo01, hvor en ny bydel oprindeligt tog udgangspunkt i en boligmesse, men her med

fokus på den fritliggende bolig i en åben bebyggelsesstruktur, og med udgangspunkt i 2016. Uanset modellen er ambitionen at skabe boliger med både kvalitet, oplevelser og nytænkning, som kan skabe opmærksomhed også uden for Slagelse-området.

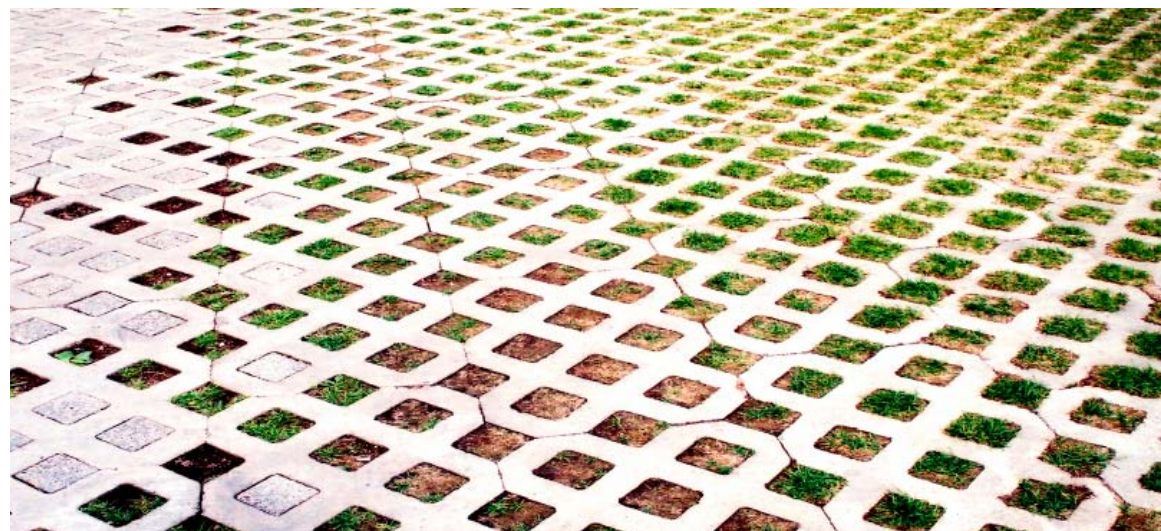
### GRUS - VEJE



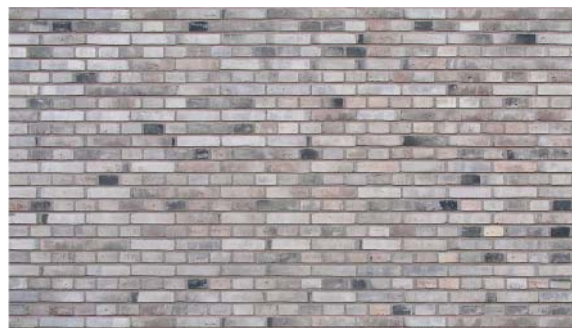
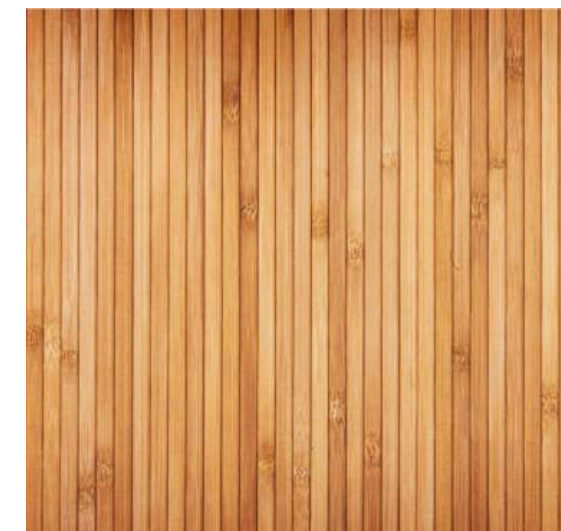
### STENMEL - STIER OG INDKØRSLER



### GRÆSARMERING



### TRÆ PÅ FACADEN











## STØJ

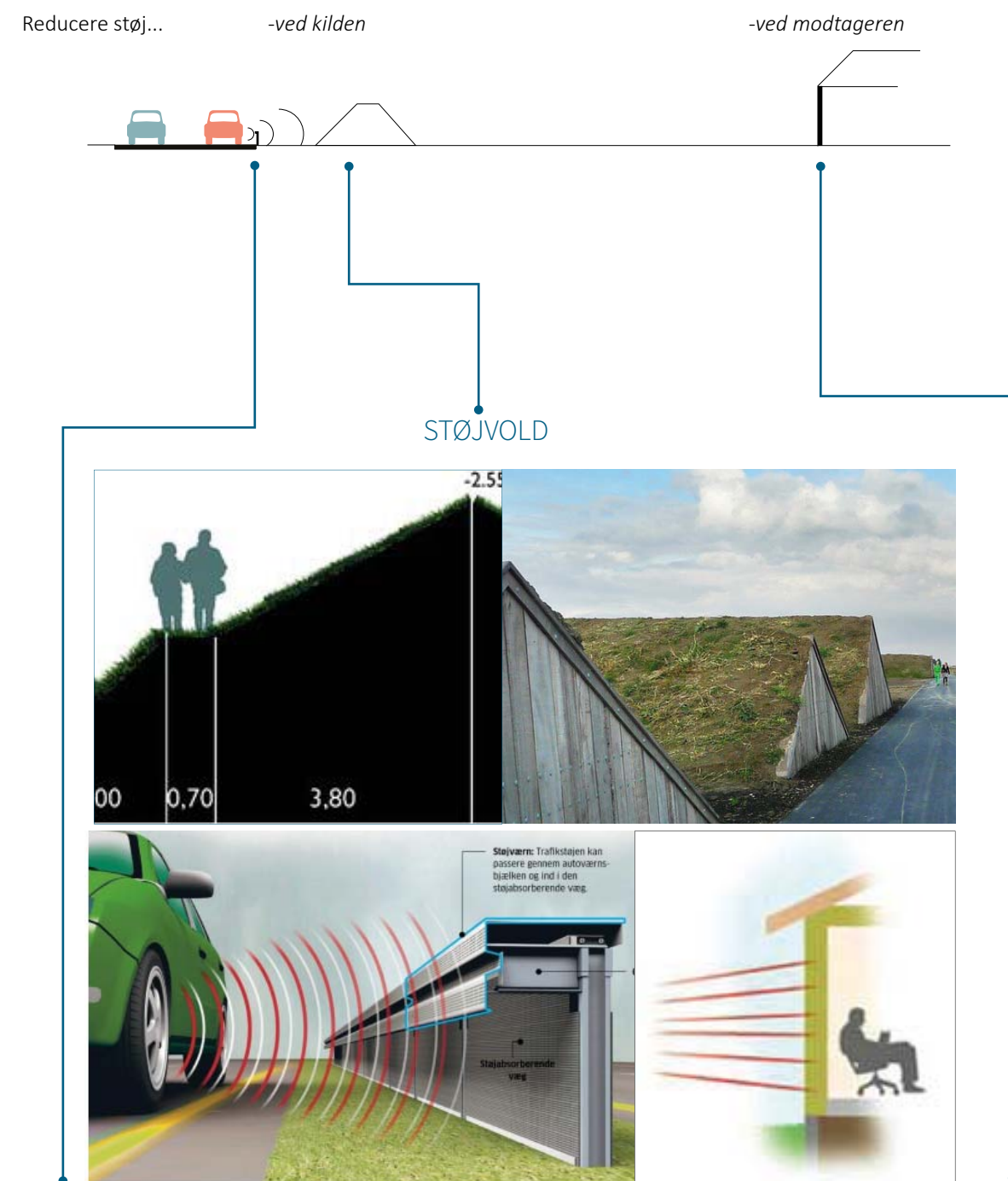
Det nye boligområde ligger ved Skælskørvej, og støjen fra trafikken er relevant at få afklaret nærmere. Dansk Akustik Rådgivning har udarbejdet beregninger af de støjniveauer vest for Skælskør Landevej, se kort, som viser udbredelsen af en 58 dB(A) kurve, svarende til den vejledende støjgrænse for trafikstøj i boligområder. Beregningerne viser, hvordan støjen fra vejen, uden brug af støjreducerende foranstaltninger, netop holder sig uden for de bebyggede arealer i projektforslaget. Det er særligt terrænet, som skråner væk fra vejen, som hjælper til at minimere udfordringerne med trafikstøj ved de nye boliger væsentligt. Samtidig er afstanden til motorvej E20 i nord så stor, at de kumulative støjffekter herfra er minimale.

Der er en række muligheder for at dæmpe støjen yderligere med støjreducerende foranstaltninger, hvis det skulle være nødvendigt i forhold til den videre tilpasning af projektet. Støjvolde og -vægge er et meget almindeligt anvendt værktøj; af hensyn til udsigten og det særlige landskab her vil de visuelle konsekvenser heraf dog gerne undværes på dette sted. Der er efterhånden veludviklede metoder til at mindske støjen via støjreducerende autoværn. Det kan være en effektiv metode på dette sted, som vil reducere støjen i området vest for vejen som helhed. Endelig findes der en del byggetekniske metoder, som kan reducere støjen i og omkring selve boligen.



STØJBeregning foretaget af Dansk Akustik Rådgivning  
FOR FLERE DETALJER SE BILAG

## REFERENCER PÅ STØJREDUCERENDE TILTAG

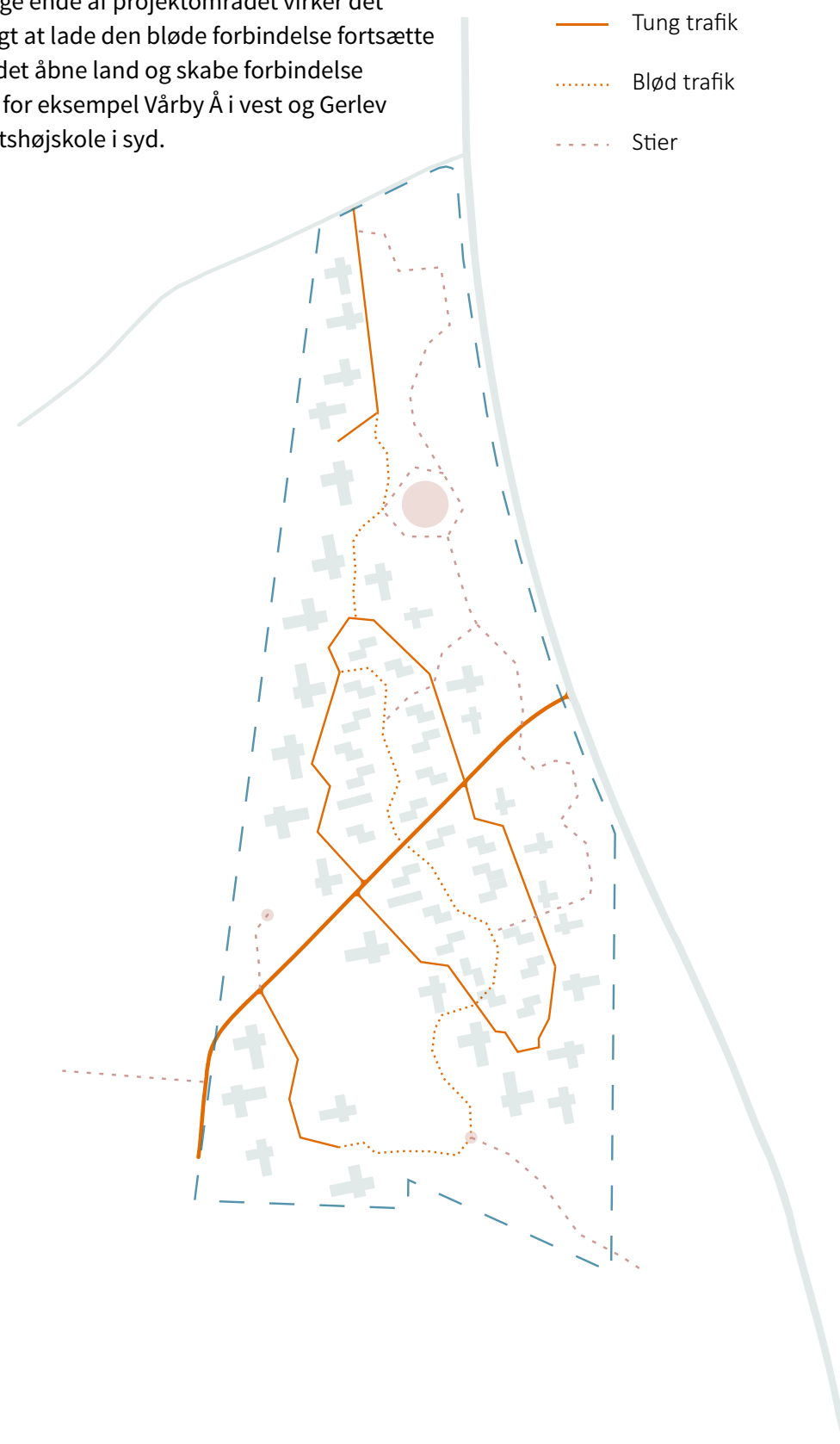


## TRAFIK

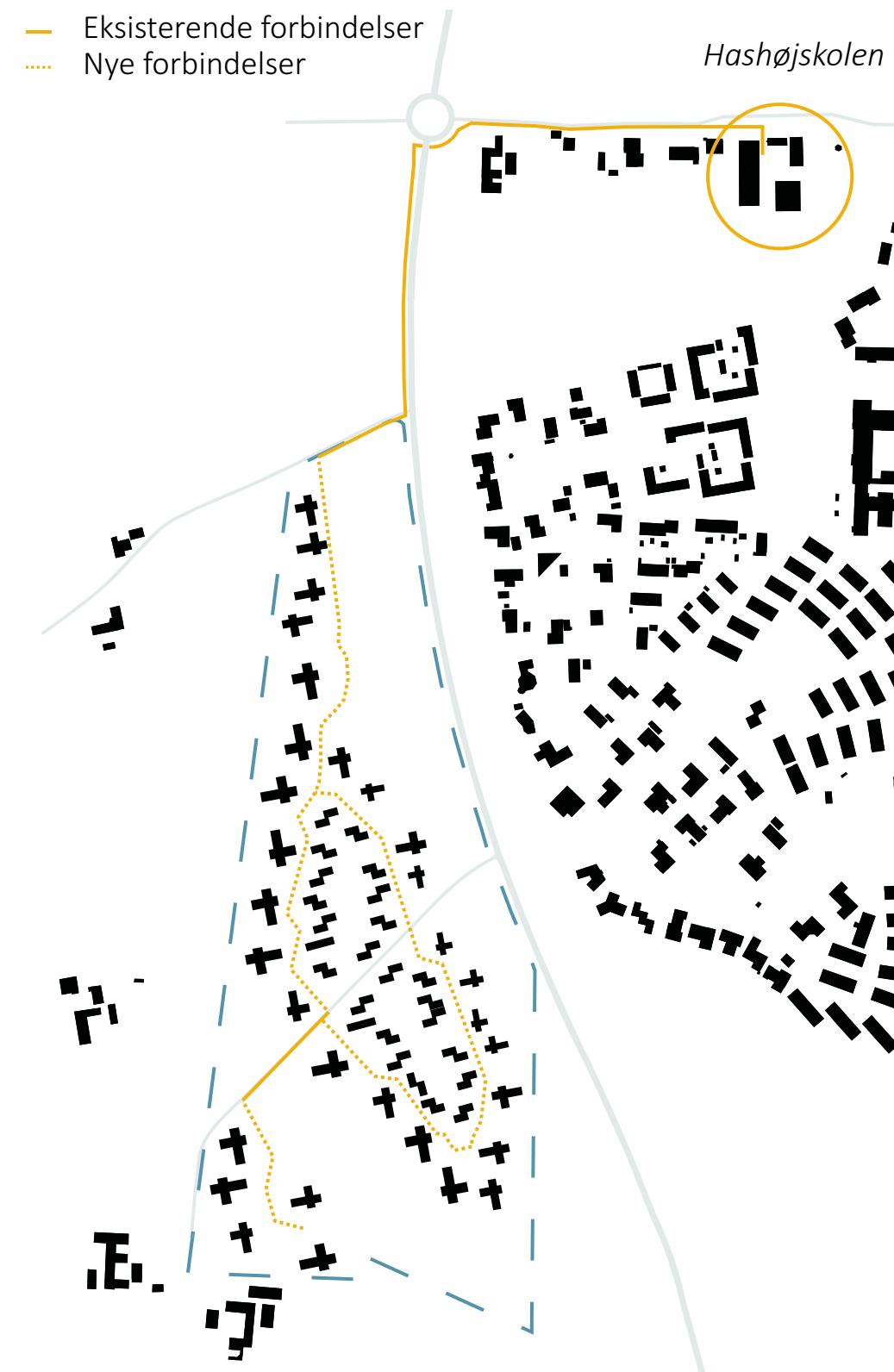
De trafikmæssige løsninger i boligområdet tænkes i al væsentlighed at kunne bindes op på de eksisterende trafikforbindelser i området. Projektområdet forbindes til Skælskør Landevej via en primær fordelingsvej ad den nuværende Blæsenborgvej. Mod nord kan en mindre gruppe boliger, fem i alt, tilsluttes via den nuværende Jættehøjvej. Begge eksisterende veje er i dag små asfalterede landeveje, som trafikmæssigt passer fint til en ny rolle som tilslutningsvej for boligområdet. De interne forbindelsesveje er tænkt som små siveveje for langsomt kørende trafik. Her kan det være relevant at tænke i andre typer belægninger end asfalt, som både reducerer det visuelle fodaftryk i området, og virker hastighedsdæmpende, så der skabes gode forhold for bløde trafikanter.

For de bløde trafikanter, særligt cyklister, er det væsentligt med en sikker forbindelse til og fra det øvrige Slots Bjergby. Rundkørslen ved Brovej, lidt nord for projektområdet, virker til at være et oplagt forbindelsespunkt. Dels er her allerede etableret forbindelse henover Skælskørvej for bløde trafikanter, i form af en cykelsti rundt i rundkørslen og ned mod Jættehøjvej, på den vestlige side af Skælskørvej. Dels er her via rundkørslen en god, kort rute frem mod børnehaven og skole, lidt længere henne af Brovej. Cykel- og gangforbindelsen fra nord føres ned gennem det nye boligområde for at skabe sammenhæng gennem hele bebyggelsen. Ved som her at lade cykelruten nogenlunde følge koterne på tværs af skråningen kan det også lade sig gøre at komme frem uden alt for meget terræn, der skal bestiges. Fra den

sydlige ende af projektområdet virker det oplagt at lade den bløde forbindelse fortsætte ud i det åbne land og skabe forbindelse med for eksempel Vårby Å i vest og Gerlev Idrætshøjskole i syd.

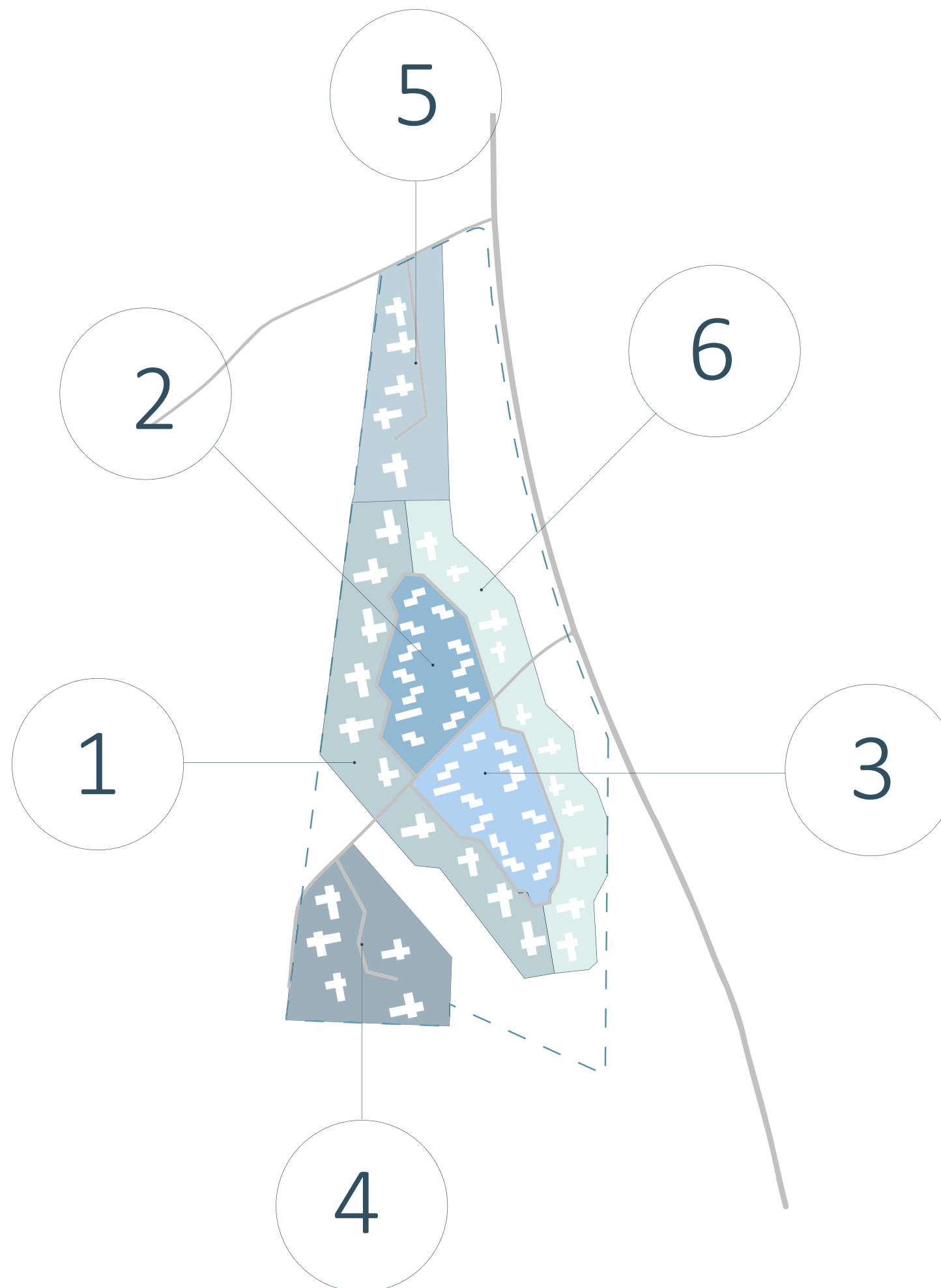


## CYKEL- OG GANGFORBINDELSEN TIL HASHØJSKOLEN



## ETAPER

Der er endnu et stykke forberedende arbejde forude, og derfor er det også for tidligt at sige noget om den præcise, forventede udbygningstakt. Det forventes dog, at den samlede udbygning vil foregå henover en række etaper. Det afgørende er her en udbygningstakt, som sker i takt med efterspørgslen for at sikre, at nye udstykninger hurtigt bliver bebygget og beboet. I projektforslagets nuværende udformning kunne en opdeling i 5-6 udbygningsfaser have relevans i forhold til en hensigtsmæssig byggemodning og en fornuftig sammenhæng med de eksisterende, omgivende miljø. Et fuldt udbygget projektforslag vil medføre en betydelig udvidelse af Slots Bjergby, ikke mindst, må det forventes, i forhold til antallet af børn i området. En udbygningstakt henover en årrække giver byen mulighed for i nogenlunde ro og mag at tilpasse service og naboskab til de nye beboere.

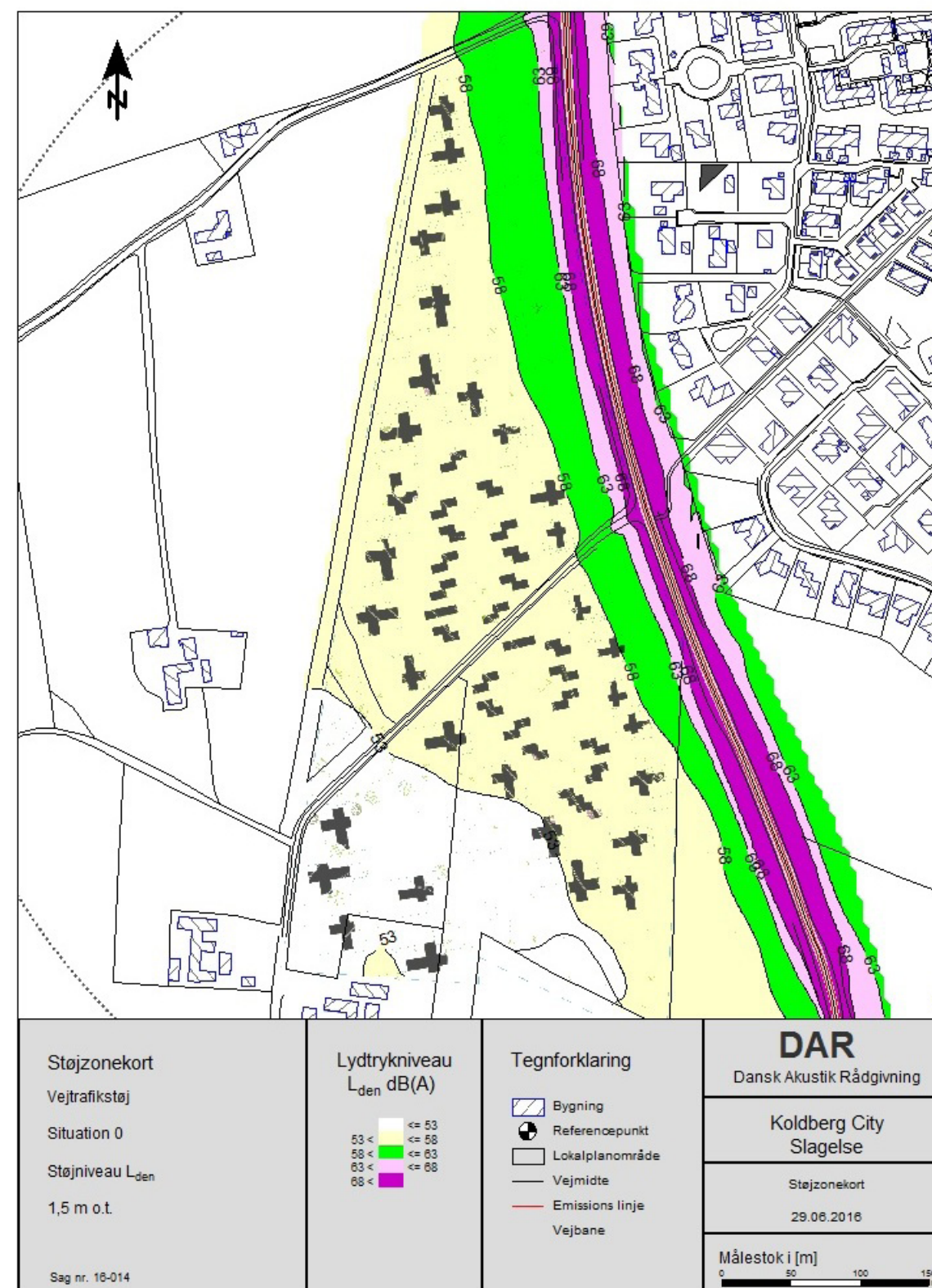


## BILAG

### UDVALGT BAGGRUNDSMATERIALE

- SLAGELSE KOMMUNE: KOMMUNEPLAN 2013
- SLAGELSE KOMMUNE: KLÆDT PÅ TIL FREMTIDEN – PLAN- OG AGENDA 21 STRATEGI FOR SLAGELSE KOMMUNE
- LOKALRÅDET HASHØJ NORDVEST OG SLAGELSE KOMMUNE: LOKAL UDVIKLINGS PLAN FOR HASHØJ NORDVEST
- EXOMETRIC: BOSÆTNINGSPOTENTIALE - SLAGELSE KOMMUNE, JANUAR 2016
- SLAGELSE KOMMUNE: FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1044 – RAMMELOKALPLAN FOR BOLIGOMRÅDET PRÆSTEGÅRDS-PARKEN I SLOTS BJERGBY, MARTS 2010
- SLAGELSE KOMMUNE: FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1156 – HØJE BJERGBY, SLOTS BJERGBY, APRIL 2016.

## STØJMÅLING





Ny bolig udvidelse af Slots Bjergby  
Sommeren 2016

SØREN KOLBERG

