

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1170

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

BOLIGOMRÅDE PÅ SLOTS BJERGBY BAKKE,  
SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2017

## 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. Der er registreret i alt 12 bemærkninger inden for høringsfristen, herunder indeholder en af indsigelserne 14 underskrifter, og en anden indsigelse har støtte fra 4 naboer.

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. 1170 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 42, for nyt boligområde i Slots Bjergby Vest. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

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



SLOTS BJERGBY VEST

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Dansk Gas Distribution  
Kraftværksvej 53, 7000 Fredericia
2. Jan Lyngsø  
Bakketoppen 6, 4200 Slagelse
3. Jørgen Uldall Ekman inkl. 4 naboer  
Byvangen 14, 18 og 36, 4200 Slagelse
4. Slots Bjergby Landsbyråd
5. Maj-Britt Larsen og Rasmus Hansen  
Byvangen 16, 4200 Slagelse
6. Lokalrådet Hashøj Nordvest
7. Jakob Hansen  
Askebjergvej 6, 4200 Slagelse
8. Hans-Henrik Sannerúd  
Felixvej 47, 4200 Slagelse  
Inkl. 14 underskrifter fra naboer
9. Torben Hovmark  
Byvangen 125, 4200 Slagelse
10. Mette Høgh  
Blæsenborgvej 2, 4200 Slagelse
11. Jacob Jensen  
Felixvej 45, 4200 Slagelse

## 12. Danmarks Naturfredningsforening

## 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:

*Slagelse Kommune har svaret DGD på mail, at der ikke er en transmissionsledning i området. Det er en zone, der markerer et udlæg til en transmissionsledning. Dette udlæg er der taget højde for i planlægningen af det nye boligområde, og dermed er bebyggelsen holdt uden for sikkerhedszonen.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Slagelse Kommune har svaret JL på mail, at kommunen ikke har hensigter om at ændre planlægningen af boligområdets forbindelse til den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby til en broforbindelse over Skælskør Landevej.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Hensigten med lokalplanen har været at bevare udsigten fra de eksisterende boliger i Slots Bjergby ved at indpasse den nye bebyggelse i det faldende terræn, begrænse bygningshøjderne tættest på byens eksisterende bebyggelse samt indarbejde udsigtskiler, der friholder området for bebyggelse.*

**Planafdelingen indstiller:** Højden for de 6 parcelhuse, der har indkørsel fra Jættehøjvej, fastsættes til maks. 4 meter, så udsigten fra de eksisterende ejendomme i Slots Bjergby sikres. Derudover laves der visualiseringer af de 6 huse, så der kan dannes et indtryk af, hvordan det nye boligområde kommer til at se ud fra

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. DANSK GAS DISTRIBUTION (DGD)

DGD spørger, hvilken type ledning der henvises til i lokalplanen (transmissionsledning).

#### 2. JAN LYNGSØ (JL)

JL spørger, hvorvidt Slagelse Kommune har planer om at ændre tunnelloøsningen under Skælskør Landevej til en broforbindelse over vejen.

#### 3. JØRGEN ULDALL EKMAN INKL. 4 NABOER (JUE)

JUE gør opmærksom på, at Lokalplanerne 305, 311 og 314 er udformede på en måde, så flest mulige ejendomme sikres udsigt over Storebælt. Desuden påpeges det, at de 9 grunde i forreste række ud til Skælskør Landevej blev solgt som udsigtsgrunde til dobbeltpris i forhold til de øvrige parceller. JUE er derfor imod, at der opføres huse i op til 7 meter i lokalplanområdets nordligste del, da han frygter, at disse bygninger vil tage udsigten fra de eksisterende. JUE foreslår, at de 6 huse, som er placeret nordligst i lokalplanområdet, tages helt ud af lokalplanen, eller at deres tilladte højde sættes til maks. 4 meter.

de eksisterende boliger i byen. Visualiseringerne er at finde i lokalplanens redegørelse under afsnittet "Visualiseringer" på side 45. Der fastsættes desuden en højdekurveplan for det nye boligområde, og der må ikke terrænreguleres over +/- 0,5 m i området. Følgende tekst skrives ind i lokalplanen:

### **"9.3 Terrænregulering**

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

*Beplantningen er en væsentlig del af lokalplanen, så beplantningsbilaget revideres i lokalplanen, så der opnås det ønskede udtryk og en begrænsning af højder på beplantningen af hensyn til udsigten fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby.*

*Det er desuden en mulighed at skrive en maks. højde på beplantningen ind i grundejerforeningens vedtægter. På den måde forpligtes grundejerforeningen til at vedligeholde beplantningen i en bestemt højde.*

**Planafdelingen indstiller:** Der foretages en række ændringer i beplantningsplanen, som er at finde i lokalplanens Bilag A. På overdrevet er der mulighed for at plante buske, som maksimalt kan nå en højde på 6 m. I frugtunden er der valgt en blanding af lave træer og buske, som ikke bliver højere end 10 m. I vådområdet er det muligt at plante mellemhøje træer, som kan nå op på 15 m. På den måde sikres udsigten, ved at lade beplantningens maksimale højde følge det faldende terræn. For høje planter og planter med et uhensigtsmæssigt udtryk er fjernet fra plantelisterne.

*Slagelse Kommune vurderer, at det nye boligområde er i tråd med kommunens bosætningsstrategi, hvor der bl.a. er fokus på at skabe gode boligmuligheder for tilflyttere, så kommunen kan blive et attraktivt sted at flytte til. Se i øvrigt ovenstående kommentar om hensyntagen til de landskabelige værdier.*

JUE nævner, at lokalplanen giver en grundig gennemgang af beplantningen i området, men han påpeger, at der bør sættes en maks. højde på 3-4 meter for træer, så de ikke tager udsigten fra den eksisterende bebyggelse i byen.

## **4. SLOTS BJERGBY LANDSBYRÅD (SBL)**

SBL ønsker ikke at støtte, at der udlægges et område til boligformål vest for Skælskør Landevej på baggrund af de landskabelige værdier, der er karakteristiske for området. SBL opfordrer kommunen til at forkaste lokalplanforslaget.

---

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

---

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

**Planafdelingen indstiller:** Det vurderes, at løsningen i skitseprojektet er forenelig med andre steder, hvor kommunen har etableret en stikrydsning over en større vej. Det vurderes desuden, at skitseprojektets løsning med helleanlæg gør krydsningen af Skælskør Landevej mere sikker i forhold til status quo. Skitseprojektet vedlægges den politiske sagsfremstilling i forbindelse med behandlingen af den endelige vedtagelse af lokalplanen.

---

Slagelse Kommune oplever en efterspørgsel på byggegrunde i Slots Bjergby, da der pt. næsten udelukkende findes ledige byggegrunde til dobbelthuse. Det vurderes, at det nye boligområde støtter op om de allerede eksisterende to lokalplanlagte boligom-

SBL påpeger, at der ikke er taget højde for de trafikale udfordringer i området. Skolebørn fra det nye boligområde vil være nødt til at krydse Skælskør Landevej på deres vej til og fra skole på de tidspunkter af dagen, hvor vejen er mest befærdet.

SBL påpeger, at lokalplanen er i modstrid med mange års politisk enighed om at beskytte det åbne land mod tilfældigt placeret, spredt bebyggelse og med tankerne om udbygning af Slots Bjergby i henhold til Lokalplan 1044. SBL nævner, at der er betydelige arealer til rådighed inden for landsbyens naturlige grænser, og det er landsbyrådets opfattelse, at ny bebyggelse i

*råder i Slots Bjergby, som endnu ikke er udbyggede. Det nye boligområde giver mulighed for anderledes boliger end de eksisterende lokalplaner, hvilket er hensigtsmæssigt, så flere forskellige målgrupper kan tiltrækkes. Det vurderes derfor, at der er et behov for nye boligudlæg i byen, da Slots Bjergby er en af Slagelse Kommunes vigtige bosætningsbyer, der oplever befolkningstilvækst. Danmarks Statistik viser, at der i 2010 var 692 borgere i byen, og i 2015 var befolkningstallet steget til 792 borgere. Den forholdsvis store befolkningstilvækst skyldes primært Slots Bjergbys umiddelbare nærhed til Slagelse, hvilket gør byen attraktiv.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Se ovenstående kommentar om hensyntagen til udsigten fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby.*

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

*Se ovenstående kommentar vedr. beplantning og beplantningshøjder i det nye boligområde.*

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

*Det vurderes ikke, at trafikken vil blive øget væsentligt på Jættehøjvej, da der kun planlægges for 6 nye boliger med tilkørsel her til.*

*Se desuden ovenstående kommentarer om trafiksikkerheden.*

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

øst vil skabe sammenhæng og integration mellem den gamle landsby og de allerede etablerede boligområder ved Højen, Byvangen og Skovgårdsparken. En ny bebyggelse i øst vil ligeledes sikre mere hensigtsmæssige trafikforhold til kirke, skole og daginstitutioner.

## 5. MAJ-BRITT LARSEN OG RASMUS HANSEN (MR)

MR tilslutter sig de to indsigelser, som Jan Lyngsø og Jørgen Uldall Ekman har fremsendt. De ønsker ikke, at den første række huse nær Jættehøjvej bliver etableret, da de vil tage udsigten fra alle husene i forreste række på Byvangen. Disse ejendomme blev købt som udsigtsgrunde til dobbeltpris. MR nævner, at der på orienteringsmødet den 17. januar 2017 blev gjort opmærksom på, at der ikke er illustreret udsigtspunkter fra de eksisterende huse i landsbyen, som skal kigge over de 6 boliger nær Jættehøjvej.

MR påpeger, at der ikke er specificeret, hvilken slags botanik der må plantes ved Jættehøjvej, samt en manglende maks. højde på træer. MR nævner, at de 3 typer af træer/buske, der må anvendes i området, kan blive op til 15 meter i højden, hvilket vil tage udsigten fra den eksisterende bebyggelse i byen.

MR er bekymret over den øgede trafik, der vil komme på tværs af Skælskør Landevej i forbindelse med det nye boligområde. MR nævner, at det kan være både svært og farligt at køre ud fra Jættehøjvej, og at det heller ikke er optimalt, at skolebørn skal på tværs af rundkørslen ved skolen, når der heller ikke er gangsti herfra til skolen.



*Se ovenstående kommentarer vedr. lokalplanens sammenhæng med Slagelse Kommunes bosætningsstrategi samt hensyntagen til landskabet.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Det er korrekt, at lokalplanen har en sammenhæng med både Slagelse Kommunes bosætningsstrategi samt de lokale udviklingsplaner for Slots Bjergby.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Se ovenstående kommentarer om trafiksikkerheden.*

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

*Se ovenstående kommentarer vedr. de 6 boliger med tilkørsel fra Jættehøjvej.*

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

*Bemærkningen er videresendt til bygherre.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

MR påpeger, at byudviklingsplanen for Slots Bjergby beskriver, at udviklingen skal ske øst for Skælskør Landevej, og at projektet derfor er i modstrid med dette. Desuden er lokalplanområdet udpeget som nationalt geologisk interesseområde samt særlig værdifuldt landbrugsområde, som skal bevares og beskyttes.

## 6. LOKALRÅDET HASHØJ NORDVEST (LHN)

LHN glæder sig over, at der er en bygherre, der er villig til at investere i Slots Bjergby, og at forslaget er kommet så langt, at der nu kan drøftes konkrete justeringer og forbedringer af projektet. Lokalrådets Lokale Udviklingsplan har som udgangspunkt områdets udvikling for øje med særlig interesse for et funktionelt læringshus, og dette forudsætter bosætningsaktivitet i Slots Bjergby. LHN mener, at lokalplanen understøtter denne positive udvikling markant. LHN bemærker yderligere, at institutionsbestyrelserne arbejder på et prospekt som følge af kommunalbestyrelsens budgetforlig, hvor der er reserveret 20 mio. kr. til tilblivelsen af et fremtidsorienteret kombineret institutionsbyggeri. Dette er en god begyndelse i forhold til bosættningen i området.

LHN påpeger, at der bør skabes en sikker overgang i rundkørslen ved Brovej, så de lette trafikanter tilgodeses i trafikken.

LHN påpeger, at kommunen bør lytte til bekymringer vedr. bygningshøjderne ud til Jættehøjvej, som naboerne udtrykte på borgermødet den 17. januar 2017. Her blev det udtrykt, at bygninger på 7 meter vil tage udsigten fra de eksisterende ejendomme i Slots Bjergby.

LHN opfordrer bygherren til at beskære sit læhegn, der allerede nu generer for udsigten fra de eksisterende boliger i Slots Bjergby.

*Fibernet-forbindelser for naboområder kan ikke reguleres i lokalplanen.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Under projekteringen af boligområdet vil diverse regnvandsgrøfter samt vådområde blive dimensioneret. Såfremt der viser sig at være udfordringer med håndteringen af regnvandet i lokalplanområdet, er der en række forskellige muligheder. Nord for området løber en regnvandsledning. Regnvand kan efter aftale med SK Forsyning A/S kobles på her, dog ligger ledningen højt i terrænet i forhold til lokalplanområdet. Det vil kræve pumpe-systemer, at få regnvandet op til regnvandsledningen. Rundt om planområdet ligger der også en del dræn. Det kræver en medbenyttertil-ladelse at koble sig på disse dræn. Det betyder bl.a., at drænejere skal godkende en eventuel tilkobling. Det kan også være en mulighed at anlægge en ny ledning, som fører regnvandet til Vårby Å. Strækningen er på ca. 1,5 km. Dette forudsætter, at regnvandet kan tilbageholdes, hvad der svarer til minimum 0,5 l/s/ha.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

*Lokalplaneområdet overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen. Boligområdet ligger imellem den eksisterende bymæssige bebyggelse i Slots Bjergby mod øst og landbrugsmæssig åben bebyggelse mod vest. I lokalplanen er der derfor taget højde for, at området kommer til at fremtræde helt særligt som en overgang fra tæt bebyggelse til en mere åben struktur. På den måde danner det nye boligområde en sammenhæng mellem den eksisterende bebyggelse både i øst og vest. Se i øvrigt ovenstående kommentarer om rummelighed og hensyntagen til landskabet.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

## 7. JAKOB HANSEN (JH)

JH ønsker, at kommunen får udviklet fibernet-forbindelser til det nye boligområdes nabo-grunde, da de i området generelt er dårligt stillede i forhold til internet. JH opfordrer til, at kommunen i forbindelse med anlægsarbejder og samarbejde med bygherre får indarbejdet krav om passende udbygning af fibernet-forbindelser til berørte naboområder.

JH påpeger, at han kommer til at være nabo til det nye boligområde. Da hans ejendom ligger lavere i terrænet i forhold til det nye boligområde, gør han opmærksom på, at der i perioder kan være meget vand i undergrunden. Derfor gør han opmærksom på, at man ved dimensionering af diverse overløbsbassiner og regnvandshåndtering sikrer sig, at nabogrunde, som terrænæssigt ligger under det nye boligområde, ikke lider under øgede vandmængder.

## 8. HANS-HENRIK SANNERÛD INKL. 14 UNDERSKRIFTER FRA NABOER (HHS)

HHS påpeger, at planlovgivningen foreskriver, at enkelte boliger eller små klynger af boliger i videst muligt omfang undgås i landzonen. Dette gør sig endnu mere gældende i lokalplanområdet, da det ligeledes er udpeget som nationalt geologisk interesseområde og særlig værdifuldt landbrugsområde, som skal bevares og beskyttes.

HHS understreger, at bebyggelse uden for byerne skal ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og dette overholder den nye lokalplan ikke. HHS påpeger, at der er lokalplanlagt tilstrækkelige arealer (Lokalplan 1044 og Lokalplan 1156) til at imødekemme den vækst, der antages at komme. Ved at fastholde bebyggelse på den østlige side af Skælskør Landevej, som vil være den naturlige udvikling af landsbyen, bevares det nationalt geologiske interesseområde, og de overordnede planhensyn for landzoner overholdes.

HHS mener, at de helt særlige og unikke landskabsmæssige værdier med udsigten fra gravhøjene kan bevares ved ikke at etablere projektet.

Se ovenstående kommentarer om trafiksikkerheden.

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at det nye boligområde vil medføre en væsentligt øget trafikmængde. Slagelse Kommune kan ikke vurdere projektets betydning for ejendomspriserne i området.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Se ovenstående kommentarer vedr. de 6 boliger med tilkørsel fra Jættehøjvej.

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

Se ovenstående kommentarer vedr. de 6 boliger med tilkørsel fra Jættehøjvej.

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling om samme emne.

HHS påpeger, at bebyggelse vest for Skælskør Landevej medfører trafiksikkerhedsmæssige problemer, fordi landevejen skal krydses af skolebørn.

HHS mener, at et større antal grundejere på Byvangen og Felixvej pådrages et uvurderligt og uigenkendeligt tab af herlighedsværdi samt markant værdiforringelse af ejendomme. Grundejerne pådrages desuden gener ved den stærkt forøgede trafikmængde, der vil opstå i vejkrydset Blæsenborgvej/Skælskør Landevej, såvel som op ad Blæsenborgstien via muligheden for en tunnelloøsning under Skælskør Landevej. HHS tilføjer, at tunnelloøsningen vil være stærkt beskæmmende for området.

HHS mener ikke, at lokalplanforslaget tager hensyn til udsigten fra de eksisterende huse i Slots Bjergby. Det er især de 6 huse, der er tættest på Jættehøjvej, der vil være en direkte forhindring for det frie udsyn fra husene i forreste række i Byvangen. De eksisterende ejendomme i forreste række blev solgt som udsigtsgrunde til højere pris end de resterende. Beliggenheden med fri udsigt over marker og Vårby Dalen er enestående i området, og dette fortabes, hvis det opdannes til et boligområde, uanset om der udvises hensyn ved begrænsning af højde på nybyggeri.

## 9. TORBEN HOVMARK (TH)

TH mener ikke, at lokalplanforslaget tager hensyn til udsigten fra de eksisterende huse i Slots Bjergby. TH gør opmærksom på, at Lokalplanerne 305, 311 og 314 er udformede på en måde, så flest mulige ejendomme sikres udsigt over Vårby Ådalen. TH nævner, at der ikke er illustreret udsigtspunkter fra de eksisterende huse i landsbyen, som skal kigge over de 6 boliger nær Jættehøjvej. TH påpeger, at der er en række af de nye boliger, der vil være en direkte forhindring for det frie udsyn fra de eksisterende huse i Slots Bjergby. TH foreslår, at der fastsættes højdekoter for alle de nye parceller, der udstykkes i lokalplanområdet, således at det sikres, at ny bebyggelse ikke generer udsigten fra eksisterende bebyggelse. TH opfordrer til, at det tilføjes som formål i lokalplanen, at udsigten fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby skal fastholdes, og at der fastsættes en maks. højdekote på 67 m (målt i DVR90) for ny bebyggelse.

*Se ovenstående kommentar vedr. beplantning og beplantningshøjder i det nye boligområde.*

**Planafdelingen indstiller:** *Se ovenstående indstilling om samme emne.*

*Beplantningen på MH's grund er ikke en del af lokalplanen, og der er derfor ingen begrænsninger på højden for denne. Dog opfordrer Slagelse Kommune, at hensynet til udsigten i området tænkes ind, når der planlægges for beplantning. Det anbefales desuden, at træerne tættest på Blæsenborgvej opstammes, så de ikke er til gene for kørsel med evt. større køretøjer.*

**Planafdelingen indstiller:** *Ingen ændringer.*

*Hvis der opstår flueklager fra naboer, kan kommunen udstede påbud om afhjælpende foranstaltninger, såfremt det vurderes, at det er en "væsentlig gene" for naboer. Det vil sige, det afhænger af en konkret vurdering af forholdene, hvorvidt forholdet anses som væsentligt. Hvorvidt kommunen tager klagen til efterretning afhænger af en konkret vurdering af flueantallet på naboens grund.*

**Planafdelingen indstiller:** *Ingen ændringer.*

*Visualiseringer vil altid være tilnærmelser til virkeligheden og er svære at gøre målfaste. Hovedformålet med visualiseringerne er at give et indtryk af, hvordan området kan komme til at se ud. Der er taget forskellige metoder i brug for at sikre, at de forskellige visualiseringer er nogenlunde retvisende, i forhold til det de skal illustrere.*

*Visualiseringerne, der illustrerer udsigten fra Skælskør Landevej, er baseret på fotografier af området. Før billederne blev taget,*

TH nævner, at lokalplanen giver en gennemgang af beplantningen i området, men han påpeger, at der ikke er fastsat en maks. højde på træer, hvilket gør det svært at håndhæve. Beplantning og hegn bør ikke tage udsigten fra den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby.

## 10. METTE HØGH (MH)

MH spørger, hvor høj beplantningen må være mellem byzone og landzone. Hun ønsker at beplante med træer på 10-12 m rundt om sin egen matrikel. MH gør opmærksom på, at hendes matrikel går til midt på asfalten på Blæsenborgvej langs den private del af vejen, og hun vil derfor gerne oplyses om, hvor langt væk fra asfalten hun kan plante træer.

MH gør opmærksom på, at hun har heste, hvilket betyder, at der er mange fluer i området, og at hun jævnligt skal køre halm, gødning mv. igennem det nye boligområde på Blæsenborgvej. MH ønsker at gøre opmærksom på dette allerede nu, så hun ikke på et senere tidspunkt får klager fra naboer.

## 11. JACOB JENSEN (JJ)

JJ synes, at illustrationerne og visualiseringerne i lokalplan virker urealistiske og spørger, hvad kommunen har gjort for at sikre, at de er retvisende.

blev der blevet placeret målepinde i området. Målepindene markerer husenes hjørner, som de er vist på illustrationsplanen, for at kunne fastslå placering af og højden på husene. Husene er tegnet i 3D-programmet Google SketchUp baseret på illustrationsplanen og derefter placeret virtuelt i det geolokaliserede område på det faldende terræn. 3D-modellen er blevet affotograferet fra de samme vinkler som de udvalgte fotografier af området. 3D-modellen og fotografierne af området er tilpasset hinanden i photoshop baseret på målepindene. Visualiseringerne set fra luften er baseret på dronefotos og viser et tilnærmet billede af det nye boligområde, som ikke er målfast.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Der er udarbejdet en omfattende beplantningsplan for området, som bl.a. tager højde for, at der ikke etableres høj beplantning ud til Skælskør Landevej. Det tilføjes hertil, at der ikke må etableres hegn i den del af lokalplanen, der er udlagt til fælles friarealer.

**Planafdelingen indstiller:** At teksten i bestemmelse 9.2 rettes til følgende:

#### **”9.2 Hegn**

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

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

JJ påpeger, at der ikke er nogen højdegrænse for levende hegn, og kommunen i planen bør tillægges en myndighed til at fjerne sådanne hegn og træer, som tager udsigten fra eksisterende bebyggelse. JJ mener, at det bør sikres, at der aldrig etableres hegn, beplantning eller andre støjdæmpende foranstaltninger i den del af lokalplanområdet, der ligger tættest på Skælskør Landevej.

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

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

*Der må ikke etableres hegn i delområde 4.*

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

*I lokalplanen er der fastsat byggefelter, der sikrer, at udsigtskilerne friholdes for bebyggelse. Derudover er der fastsat en begrænset bygningshøjde på de huse, der ligger nærmest den eksisterende bebyggelse i Slots Bjergby.*

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

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

*For at sikre, at landskabet bevares, er der fastlagt detaljerede bestemmelser for både bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, sikring af udsigtskiler imellem bebyggelsen og beplantning af de store fælles friarealer, der omkranser bebyggelsen. Det særlige landskab i og omkring lokalplanområdet har været meget styrende for udformningen af bebyggelsesplanen, som er en let åben bebyggelsesstruktur, hvor det eksisterende underliggende grundlag fortsat har fået lov til at fylde meget.*

*Ønsker om byudvikling vurderes individuelt, og opstart af planlægning er en politisk beslutning.*

JJ mener ikke, at parcelhusgrundene i lokalplanen kan udstykkes og sælges som almindelige parceller, da det ikke sikrer, at udsynet fra de eksisterende boliger bevares. JJ henviser til, at der i lokalplanen for Felixvej-området var byggefelter på alle grunde for at sikre, at alle havde en udsigt.

## **12. DANMARKS NATURFREDNINGSFORENING (DN)**

DN påpeger, at lokalplanforslaget bør opgives helt af flere grunde. Lokalplanområdet er udpeget som nationalt geologisk interesseområde, hvor der står, at de geologiske landskabsformer skal fremtræde intakte og klare. Dette er svært at overholde, når arealet bebygges.

DN spørger, hvordan det kan undgås, at det visuelle udtryk i området forringes, når området bebygges. DN spørger yderligere, hvad det vil sige, at oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres væsentligt og således er intakt, og hvad der skal til, for at landskabet sløres væsentligt og ikke længere er intakt.

DN spørger, om et kommende ønske om byudvikling fra en anden lodsejer vil kunne godkendes med samme argumentation som i denne lokalplan. DN mener, at det er svært at forstå, at et landskab af national interesse skal bebygges, bare fordi en lodsejer ønsker at tjene penge på at sælge jord til byudvikling. DN opfordrer til, at udviklingen af Slots Bjergby sker nord for Skælskør Landevej, da det vil skabe sammenhæng og ikke byspredning i det åbne land.

**Planafdelingen indstiller:** Ingen ændringer.

Lokalplanen tager højde for, at der er en særlig sårbarhed over for byudvikling helt ud til bakkekammen. Bakkekammen, som løber langs Skælskør Landevej, friholdes derfor for bebyggelse. Den bebyggelse, der i planen er placeret tættest på landevejen, ligger ca. 60-80 m væk. Bebyggelsen er tilpasset til områdets nøglekarakter, som er et åbent landskab med markante udsigtspunkter. Dette er gjort på forskellige måder:

- Der er med byggefelter sikret udsigtskiler
- Der er begrænsede byggehøjder (4 meter tættest på Skælskør Landevej) samt beplantningshøjder
- Bebyggelsen er placeret med udgangspunkt i hensyntagen til det skrånende terræn
- Der er bestemmelser om, at hver beboelsesbygning fremstår i én samlet bygningsmasse, så landskabet ikke domineres af bygningsdetaljer og småbygninger
- Der må kun anvendes afdæmpede bygningsmaterialer

**Planafdelingen indstiller:** Se ovenstående indstilling til de 6 huse med indkørsel fra Jættehøjvej.

DN påpeger, at det nye byudlæg ikke er en del af den gældende kommuneplan, og at der derfor udarbejdes et kommuneplantillæg. DN er bekymret for, at denne ændring i kommuneplanen udelukkende sker på baggrund af en lodsejers ønske om udvikling af arealet, selvom det ikke er i tilknytning til eksisterende by og i et sårbart landskab. DN mener ikke, at en gennemførelse af projektet tager højde for landskabets sårbarhed over for byudvikling. DN påpeger, at det ikke er korrekt, at den bebyggelse, som placeres ned ad skråningen, ikke vil kunne ses fra Skælskør Landevej. Det påpeges yderligere, at de boliger, som placeres tættest på Skælskør Landevej, vil spærre og forstyrre for udsigten. DN mener, at bebyggelsen vil være meget synlig fra den anden side af Vårby Å, så indtrykket af den store smeltevandsskråning vil blive sløret og utydelig.

## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

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



## Dijana Lubarda

---

**Fra:** Torben Bonde Andersen <TOBAN@danskgasdistribution.dk>  
**Sendt:** 22. december 2016 15:12  
**Til:** Dijana Lubarda  
**Cc:** Jeff Jakobsen; Christian Bruun  
**Emne:** RE: Kommentar til "Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Boligområde på Slots Bjergby bakke, Slots Bjergby"

Hej Dijana

Tak for din mail. Jo, det forklarer meget præcist. Så har jeg ikke yderligere bemærkninger til lokalplanen.

Også god jul og godt nytår til dig.

Med venlig hilsen/kind regards  
Torben B. Andersen  
Senior driftsupporter  
Myndighed & Support



Dansk Gas Distribution  
Kraftværksvej 53, bygning 21  
7000 Fredericia  
+45 25 19 46 39  
toban@danskgasdistribution.dk  
www.danskgasdistribution.dk

---

**From:** Dijana Lubarda [mailto:dijal@slagelse.dk]  
**Sent:** 22. december 2016 14:25  
**To:** Torben Bonde Andersen <TOBAN@danskgasdistribution.dk>  
**Cc:** FP Planlægning <planlaegning@Danskgasdistribution.dk>; Jeff Jakobsen <JEFJA@danskgasdistribution.dk>  
**Subject:** VS: Kommentar til "Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Boligområde på Slots Bjergby bakke, Slots Bjergby"

Hej Torben

Der er ikke nogen transmissionsledning i området – det er en zone, der markerer et udlæg til en transmissionsledning. Dette udlæg har vi taget hensyn til i planlægningen af det nye boligområde og dermed holdt bebyggelsen uden for sikkerhedszonen.

Jeg håber, at det svarer på dit spørgsmål.

God jul og godt nytår!

Med venlig hilsen

### Dijana Lubarda

Planlægger og byfornyelseskoordinator



Plan og Udvikling  
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Direkte telefon : 58 57 95 34

EAN : 5798007391850

---

**Fra:** Torben Bonde Andersen [<mailto:TOBAN@danskgasdistribution.dk>]  
**Sendt:** 22. december 2016 09:20  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse <[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)>  
**Cc:** FP Planlægning <[planlaegning@Danskgasdistribution.dk](mailto:planlaegning@Danskgasdistribution.dk)>; Jeff Jakobsen <[JEFJA@danskgasdistribution.dk](mailto:JEFJA@danskgasdistribution.dk)>  
**Emne:** Kommentar til "Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Boligområde på Slots Bjergby bakke, Slots Bjergby"

Hej

Med henvisning til Lokalplan nr. 1170 er der på side 54 skrevet følgende:

**Ledningsanlæg**

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

Sikkerhedszonens udbredelse kunne lede tankerne hen på en gastransmissionsledning, men jeg kan ikke se i vores system, at der skulle være placeret en sådan ledning i det nævnte område.

Er det muligt at få løftet sløret for, hvilken type ledning der henvises til?

Med venlig hilsen/kind regards  
Torben B. Andersen  
Senior driftsupporter  
Myndighed & Support



Dansk Gas Distribution  
Kraftværksvej 53, bygning 21  
7000 Fredericia  
+45 25 19 46 39  
[toban@danskgasdistribution.dk](mailto:toban@danskgasdistribution.dk)  
[www.danskgasdistribution.dk](http://www.danskgasdistribution.dk)

---

**From:** FP Planlægning  
**Sent:** 21. december 2016 12:16  
**To:** Jeff Jakobsen <[JEFJA@danskgasdistribution.dk](mailto:JEFJA@danskgasdistribution.dk)>; Torben Bonde Andersen <[TOBAN@danskgasdistribution.dk](mailto:TOBAN@danskgasdistribution.dk)>  
**Subject:** VS: Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Boligområde på Slots Bjergby bakke, Slots Bjergby

Hej tjek lige redegørelsen side mellem 50-55.

**Med Venlig Hilsen**  
Christian Bruun



+45 99 55 65 02  
[chrbr@danskgasdistribution.dk](mailto:chrbr@danskgasdistribution.dk)  
[www.danskgasdistribution.dk](http://www.danskgasdistribution.dk)

---

**Fra:** [plansystemdk@erst.dk](mailto:plansystemdk@erst.dk) [<mailto:plansystemdk@erst.dk>]

**Sendt:** 20. december 2016 10:59

**Til:** [plansystemdk@erst.dk](mailto:plansystemdk@erst.dk)

**Emne:** Meddelelse om ny plan i PlansystemDK: Boligområde på Slots Bjergby bakke, Slots Bjergby

Dato: d. 20. december 2016

### **Meddelelse om ny plan i PlansystemDK**

Følgende plan (ændringer til) er blevet indberettet til PlansystemDK:

PlanID: 3286650

Kommune: Slagelse

Plantype: Lokalplan

Planstatus: Forslag

Plannr: 1170

Plannavn: Boligområde på Slots Bjergby bakke, Slots Bjergby

Start dato for offentliggørelsesperiode: d. 28. december 2016

Slut dato for offentliggørelsesperiode: d. 22. februar 2017

Ikrafttrædelsesdato:

Generel anvendelse: Boligområde

Konkret anvendelse:

Specifik anvendelse: Blandet boligområde

Planen er nu offentliggjort på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

Vis Plan: [http://kort.plansystem.dk/cbkort?profile=plandk2&selectorgroups=\\*&page=vis-lokalplan&planid=3286650&type=20](http://kort.plansystem.dk/cbkort?profile=plandk2&selectorgroups=*&page=vis-lokalplan&planid=3286650&type=20)

Vis Plandokument: <http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=3286650&plantype=20&status=F>

## Dijana Lubarda

---

**Fra:** Dijana Lubarda  
**Sendt:** 26. januar 2017 13:23  
**Til:** 'jly@hashojnet.dk'  
**Emne:** SV: forslag til lokalplan 1170, spørgsmål

Hej Jan

Tak for din mail.

Vi har ingen hensigter om at ændre planlægningen for stiforbindelsen/tunnelløsningen under Skælskør Landevej til en broforbindelse over Skælskør Landevej.

Med venlig hilsen

### Dijana Lubarda

Planlægger og byfornyelseskoordinator



Plan og Udvikling  
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Direkte telefon : 58 57 95 34

EAN : 5798007391850

**Fra:** [jly@hashojnet.dk](mailto:jly@hashojnet.dk) [<mailto:jly@hashojnet.dk>]

**Sendt:** 25. januar 2017 15:38

**Til:** Elisabeth Parsner <[elpar@slagelse.dk](mailto:elpar@slagelse.dk)>; Planhøring – officielle postkasse <[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)>

**Emne:** forslag til lokalplan 1170, spørgsmål

Slagelse kommune  
Plan afdelingen

Hej

Som formand for grundejerforeningen Højen (Felixvej og Bakketoppen) Slots Bjergby, har jeg fået oplyst fra en af vores grundejere som var med til infomødet den 17 januar, at i har planer om at ændre stiforbindelsen under Skælskør landevej som tunnel løsningen ved Blæsenborgvej til en bro-løsning, kan i venligst bekræfte for mig, at dette ikke er aktuelt, og at ideerne i lokalplanforslaget fastholdes som en tunnelløsning.

<http://www.slagelse.dk/tag-del/hoeringer/i-hoering-nu/hoeringer/hoeringer/forslag-til-lokalplan-nr-1170-boligomraade-paa-slots-bjergby-bakke>

med venlig hilsen  
GF Højen

Formand

Jan Lyngsø

## Indsigelse og kommentarer til Lokalplans forslag 1170, Boligområde på Slots Bjergby bakke

I lokalplansforslaget fremgår det flere steder, at der skal tages hensyn til udsigten fra de eksisterende parcelhusgrunde i Byvangen. De pågældende udstykninger (lokalplan 305, 311 og 314) er alle udformet, så alle huse skulle kunne få enten frit udsyn (i forreste række) eller begrænset udsyn over Storebælt. Det fremgår af alle 3 lokalplaner, at diverse begrænsninger er "lavet for at give mulighed for en smuk udsigt fra parcelhusgrundene ned over Vårby Å området".

De 9 grunde i forreste række, blev af det daværende Hashøj kommune solgt som "udsigtsgrunde" til en pris der i flere tilfælde var mere end dobbelt så høje som de øvrige parceller i området. Mange af disse parceller er specielt udformet, således at udsigten kan nydes fra de fleste rum, terrasser m.m.

Forslaget til lokalplan 1170, giver imidlertid mulighed for at bygge nye parceller i 7 meters højde ud for de eksisterende parceller mod Vest, hørende under de før omtalte lokalplaner.

I materialet er der inddraget 5 visualiseringer, som alle viser udsigten fra Skælskørvej mod Storebælt med de planlagte boliger sat ind. Problemet er her, at alle 5 visualiseringer er lavet fra Blæsenborgvej og mod syd, hvor højdeniveauet falder betydeligt mere end det gør i den nordlige del af planen. Havde man lavet tilsvarende visualiseringer på den nordlige del, ville man se at de 6 planlagte huse i den nordlige del, vil tage en væsentlig del af udsigten fra alle 9 nuværende parceller samt kig til Storebælt fra de øvrige, da byggehøjden er planlagt til 7 meter.

Grunden til dette er, at højdeforskellen fra de eksisterende parceller (alle i 68 meters højde) ned til de planlagte parceller ligger mellem 3 og 4 meter (64 til 65 meters højde), lavest i den nordligste af området. "Google maps højdeservice" er anvendt til disse beregninger.

I forhold til **beplantning**, er der i planen en grundig gennemgang og plan for hvilke træer der må plantes og hvor de må plantes, og der gøres flere steder opmærksom på at disse kun vokser til "en begrænset højde" som der er skrevet. Dette giver ikke mulighed for at håndhæve planen, da begrænset højde er et individuelt skøn, så der skal en angives en maks. højde hvis dette skal kunne håndhæves. Denne **maks. højde må i så fald ikke blive mere end 3-4 meter**, afhængigt af hvor på planen de plantes, set i forhold til den omtalte højdeforskel til de nuværende parceller. Hvis der ikke angives en maks. højde, vil udsigten fra de eksisterende parceller kunne blive væsentligt forringet.

Grundet disse forhold, er det vore forslag, at der **ikke bygges de planlagte 6 parceller på den nordligste del (Overdrevet)**. Hvis det imidlertid besluttet, at **der skal bygges, vil vi mene at en maks. højde på 4 meter må være et krav, hvis udsigten skal bevares**, hvilket en visualisering i den nordlige del også vil vise berettigelsen af.

Hjningen Uldal Skovman  
Byvangen 36  
Slots Bjergby

## Indsigelse og kommentarer til Lokalplans forslag 1170, Boligområde på Slots Bjergby bakke

I lokalplansforslaget fremgår det flere steder, at der skal tages hensyn til udsigten fra de eksisterende parcelhusgrunde i Byvangen. De pågældende udstykninger (lokalplan 305, 311 og 314) er alle udformet, så alle huse skulle kunne få enten frit udsyn (i forreste række) eller begrænset udsyn over Storebælt. Det fremgår af alle 3 lokalplaner, at diverse begrænsninger er "lavet for at give mulighed for en smuk udsigt fra parcelhusgrundene ned over Vårby Å området".

De 9 grunde i forreste række, blev af det daværende Hashøj kommune solgt som "udsigtsgrunde" til en pris der i flere tilfælde var mere end dobbelt så høje som de øvrige parceller i området. Mange af disse parceller er specielt udformet, således at udsigten kan nydes fra de fleste rum, terrasser m.m.

Forslaget til lokalplan 1170, giver imidlertid mulighed for at bygge nye parceller i 7 meters højde ud for de eksisterende parceller mod Vest, hørende under de før omtalte lokalplaner.

I materialet er der inddraget 5 visualiseringer, som alle viser udsigten fra Skælskørvej mod Storebælt med de planlagte boliger sat ind. Problemet er her, at alle 5 visualiseringer er lavet fra Blæsenborgvej og mod syd, hvor højdeniveauet falder betydeligt mere end det gør i den nordlige del af planen. Havde man lavet tilsvarende visualiseringer på den nordlige del, ville man se at de 6 planlagte huse i den nordlige del, vil tage en væsentlig del af udsigten fra alle 9 nuværende parceller samt kig til Storebælt fra de øvrige, da byggehøjden er planlagt til 7 meter.

Grunden til dette er, at højdeforskellen fra de eksisterende parceller (alle i 68 meters højde) ned til de planlagte parceller ligger mellem 3 og 4 meter (64 til 65 meters højde), lavest i den nordligste af området. "Google maps højdeservice" er anvendt til disse beregninger.

I forhold til **beplantning**, er der i planen en grundig gennemgang og plan for hvilke træer der må plantes og hvor de må plantes, og der gøres flere steder opmærksom på at disse kun vokser til "en begrænset højde" som der er skrevet. Dette giver ikke mulighed for at håndhæve planen, da begrænset højde er et individuelt skøn, så der skal angives en maks. højde hvis dette skal kunne håndhæves. Denne **maks. højde må i så fald ikke blive mere end 3-4 meter**, afhængigt af hvor på planen de plantes, set i forhold til den omtalte højdeforskel til de nuværende parceller. Hvis der ikke angives en maks. højde, vil udsigten fra de eksisterende parceller kunne blive væsentligt forringet.

Grundet disse forhold, er det vore forslag, at der **ikke bygges de planlagte 6 parceller på den nordligste del (Overdrevet)**. Hvis det imidlertid besluttet, at der skal bygges, vil vi mene at en maks. højde på 4 meter må være et krav, hvis udsigten skal bevares, hvilket en visualisering i den nordlige del også vil vise berettigelsen af.

Lene Lundgaard  
Byvangen 36  
Slots Bjergby

## Indsigelse og kommentarer til Lokalplans forslag 1170, Boligområde på Slots Bjergby bakke

I lokalplansforslaget fremgår det flere steder, at der skal tages hensyn til udsigten fra de eksisterende parcelhusgrunde i Byvangen. De pågældende udstykninger (lokalplan 305, 311 og 314) er alle udformet, så alle huse skulle kunne få enten frit udsyn (i forreste række) eller begrænset udsyn over Storebælt. Det fremgår af alle 3 lokalplaner, at diverse begrænsninger er "lavet for at give mulighed for en smuk udsigt fra parcelhusgrundene ned over Vårby Å området".

De 9 grunde i forreste række, blev af det daværende Hashøj kommune solgt som "udsigtsgrunde" til en pris der i flere tilfælde var mere end dobbelt så høje som de øvrige parceller i området. Mange af disse parceller er specielt udformet, således at udsigten kan nydes fra de fleste rum, terrasser m.m.

Forslaget til lokalplan 1170, giver imidlertid mulighed for at bygge nye parceller i 7 meters højde ud for de eksisterende parceller mod Vest, hørende under de før omtalte lokalplaner.

I materialet er der inddraget 5 visualiseringer, som alle viser udsigten fra Skælskørvej mod Storebælt med de planlagte boliger sat ind. Problemet er her, at alle 5 visualiseringer er lavet fra Blæsenborgvej og mod syd, hvor højdeniveauet falder betydeligt mere end det gør i den nordlige del af planen. Havde man lavet tilsvarende visualiseringer på den nordlige del, ville man se at de 6 planlagte huse i den nordlige del, vil tage en væsentlig del af udsigten fra alle 9 nuværende parceller samt kig til Storebælt fra de øvrige, da byggehøjden er planlagt til 7 meter.

Grunden til dette er, at højdeforskellen fra de eksisterende parceller (alle i 68 meters højde) ned til de planlagte parceller ligger mellem 3 og 4 meter (64 til 65 meters højde), lavest i den nordligste af området. "Google maps højdeservice" er anvendt til disse beregninger.

I forhold til **beplantning**, er der i planen en grundig gennemgang og plan for hvilke træer der må plantes og hvor de må plantes, og der gøres flere steder opmærksom på at disse kun vokser til "en begrænset højde" som der er skrevet. Dette giver ikke mulighed for at håndhæve planen, da begrænset højde er et individuelt skøn, så der skal angives en maks. højde hvis dette skal kunne håndhæves. Denne **maks. højde må i så fald ikke blive mere end 3-4 meter**, afhængigt af hvor på planen de plantes, set i forhold til den omtalte højdeforskel til de nuværende parceller. Hvis der ikke angives en maks. højde, vil udsigten fra de eksisterende parceller kunne blive væsentligt forringet.

Grundet disse forhold, er det vore forslag, at der **ikke bygges de planlagte 6 parceller på den nordligste del (Overdrevet)**. Hvis det imidlertid besluttet, at **der skal bygges, vil vi mene at en maks. højde på 4 meter må være et krav, hvis udsigten skal bevares**, hvilket en visualisering i den nordlige del også vil vise berettigelsen af.

*Kirsten Madsen*

*Byvangen 18  
Slots Bjergby*

## Indsigelse og kommentarer til Lokalplans forslag 1170, Boligområde på Slots Bjergby bakke

I lokalplansforslaget fremgår det flere steder, at der skal tages hensyn til udsigten fra de eksisterende parcelhusgrunde i Byvangen. De pågældende udstykninger (lokalplan 305, 311 og 314) er alle udformet, så alle huse skulle kunne få enten frit udsyn (i forreste række) eller begrænset udsyn over Storebælt. Det fremgår af alle 3 lokalplaner, at diverse begrænsninger er "lavet for at give mulighed for en smuk udsigt fra parcelhusgrundene ned over Vårby Å området".

De 9 grunde i forreste række, blev af det daværende Hashøj kommune solgt som "udsigtsgrunde" til en pris der i flere tilfælde var mere end dobbelt så høje som de øvrige parceller i området. Mange af disse parceller er specielt udformet, således at udsigten kan nydes fra de fleste rum, terrasser m.m.

Forslaget til lokalplan 1170, giver imidlertid mulighed for at bygge nye parceller i 7 meters højde ud for de eksisterende parceller mod Vest, hørende under de før omtalte lokalplaner.

I materialet er der inddraget 5 visualiseringer, som alle viser udsigten fra Skælskørvej mod Storebælt med de planlagte boliger sat ind. Problemet er her, at alle 5 visualiseringer er lavet fra Blæsenborgvej og mod syd, hvor højdeniveauet falder betydeligt mere end det gør i den nordlige del af planen. Havde man lavet tilsvarende visualiseringer på den nordlige del, ville man se at de 6 planlagte huse i den nordlige del, vil tage en væsentlig del af udsigten fra alle 9 nuværende parceller samt kig til Storebælt fra de øvrige, da byggehøjden er planlagt til 7 meter.

Grunden til dette er, at højdeforskellen fra de eksisterende parceller (alle i 68 meters højde) ned til de planlagte parceller ligger mellem 3 og 4 meter (64 til 65 meters højde), lavest i den nordligste af området. "Google maps højdeservice" er anvendt til disse beregninger.

I forhold til **beplantning**, er der i planen en grundig gennemgang og plan for hvilke træer der må plantes og hvor de må plantes, og der gøres flere steder opmærksom på at disse kun vokser til "en begrænset højde" som der er skrevet. Dette giver ikke mulighed for at håndhæve planen, da begrænset højde er et individuelt skøn, så der skal angives en maks. højde hvis dette skal kunne håndhæves. Denne **maks. højde må i så fald ikke blive mere end 3-4 meter**, afhængigt af hvor på planen de plantes, set i forhold til den omtalte højdeforskel til de nuværende parceller. Hvis der ikke angives en maks. højde, vil udsigten fra de eksisterende parceller kunne blive væsentligt forringet.

Grundet disse forhold, er det vore forslag, at der **ikke bygges de planlagte 6 parceller på den nordligste del (Overdrevet)**. Hvis det imidlertid beslutes, at **der skal bygges, vil vi mene at en maks. højde på 4 meter må være et krav, hvis udsigten skal bevares**, hvilket en visualisering i den nordlige del også vil vise berettigelsen af.

Elisabeth & Vagn Møller  
Byvangen 14  
4200 Slagelse

Telf. 58500705

Mail: vem.lo@hashojnet.dk





[www.sb-l.dk](http://www.sb-l.dk)

Slots Bjergby, 20. februar 2017

Til Slagelse kommune

**Indsigelse vedr. Lokalplan 1170 – nyt boligområde ved Slots Bjergby**

I forbindelse med kommunens behandling af Lokalplan 1170 vedr. en ny udstykning til boligformål ved Slots Bjergby, ønsker Slots Bjergby Landsbyråd at indgive flg. indsigelse:

1)

Vi finder det generelt betænkeligt at dispensere fra reglerne om bebyggelse i det åbne landskab, og i betragtning af de landskabelige værdier, der er karakteristiske for det område, der er omfattet af lokalplanen, kan vi som landsbyråd *ikke* støtte, at der på dette sted udlægges et område til boligformål.

2)

Efter vores opfattelse lider projektet yderligere af nogle alvorlige mangler, idet der ikke er taget hensyn til de trafikale udfordringer, som byggeriet vil medføre. Her tænker vi ikke mindst på de problemer, som trafik fra området og til skole og daginstitutioner på den anden side af Skælskør Landevej vil medføre.

Placeringen medfører alvorlige risici for de børn, der daglig skal passere landevejen på de

stærkest befærdede tidspunkter af døgnet: om morgenen og igen om eftermiddagen. Vi står helt uforstående over for, at kommunen i debatten og på orienteringsmøder bagatelliserer og / eller ignorerer disse risici.

3)

Det er yderligere vores opfattelse, at placeringen af udstykningen ikke bare er et brud på mange års politisk enighed om at beskytte det åbne land imod mere eller mindre tilfældigt placerede spredte bebyggelser, men at ***Lokalplan 1170 også er i modstrid med de tanker om udbygning af Slots Bjergby, som tidligere er kommet til udtryk – fx i Lokalplan 1044 fra august 2009.***

Hvis man ønsker at udbygge Slots Bjergby, er der betydelige arealer til rådighed inden for landsbyens naturlige grænser, og det er Landsbyrådets opfattelse, at man ved at placere udbygning på disse arealer *øst* for Skælskør Landevej vil kunne udbygge området, samtidig med at man fastholder sammenhæng og integration imellem den gamle landsby og de allerede nu etablerede boligområder ved Højen og Byvangen samt Skovgårdsparken.

Ved bebyggelse på disse arealer, vil der desuden være langt flere muligheder for at skabe sikre og hensigtsmæssige trafikforhold til kirke, skole og daginstitutioner.

På baggrund af ovenstående opfordrer Slots Bjergby Landsbyråd kommunen til at forkaste forslaget til Lokalplan 1170.

På vegne af Slots Bjergby Landsbyråd

Steen Laursen

Formand



## Dijana Lubarda

---

**Fra:** Rasmus Hansen <rh@rhpumper.dk>  
**Sendt:** 20. februar 2017 17:22  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** indsigelser mod plan 1170

Vi ved der er kommet en indsigelse skrevet af Jan Lyngsøe fra Felixvej, samt Jørgen Christian Uldall-Ekman. Dette tilslutter vi os til fulde.

Vi ønsker ikke at den første række huse nær Jættehøj vej bliver etableret.

Det tager udsigten fra alle vores huse i første række ved Byvangen som blev købt som udsigtsgrunde tilbage i 2001. Prisen var dobbelt så høj som andre grunde på Byvangen pga udsigten.

Desuden blev der ved det høringsmødet gjort opmærksom på at der ikke var illustreret nogen udsigtspunkt fra de første huse nær Jættehøj vej. Tillige er højderne på udstykningsplanen ikke i henhold til højderne målt på Google earth.

Yderligere bliver der heller ikke specificeret hvilken slags botanik der må plantes samt specificeret højder på disse træer.

I materialet i udsender, bliver der nævnt 3 typer træer/ buske. Disse træer kan blive op til 15 m i højden, hvilket igen vil tage udsigten fra vores grunde

Det vækker også en del bekymring omkring den øgede trafik på tværs af Skælskør landevej, der vil komme i forbindelse med den nye udstykning. Det virker ikke gennemtænkt idet det i forvejen kan være svært og farligt at køre ud fra Jættehøj vej. Det er heller ikke tilfredsstillende at skolebørn skal på tværs af den "nye" rundkørsel ved skolen. Når de har passeret rundkørslen, er der ingen gangsti hen mod skolen.

Byudviklingsplanen beskriver at udvikle Slotsbjergby øst for Skælskør landevej – hvilken denne udstykning ikke er. Lokalplansområdet er statsligt udpeget som nationalt geologisk interesseområde, som skal bevares og beskyttes. Hertil kommer, at kommunen har udpeget lokalplanområdet som særligt værdifuldt landbrugsområde, som skal bevares.

Med venlig hilsen

Maj-Britt Larsen og Rasmus Hansen, Byvangen 16



Vedr. lokalplan 1170 som er i høring frem til d. 22.02.17

## Kære EPM udvalg

Vi takke for muligheden for, at give replik på denne plan og vi vil gerne kvittere for det veltilrettelagte høringsarrangement d.06.02.17 i Slots Bjergby forsamlingshus.

Lokalrådet glæder sig over at der er en bygherrer, der er villig til at investere i vores områder og at forslaget er kommet så langt, at der nu kan drøftes konkrete justeringer og forbedringer gennem den hvidbog, der fremstilles med baggrund i debatten i forsamlingshuset og de efterfølgende skriftlige høringssvar.

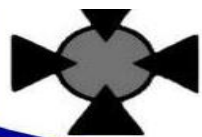
**Lokalrådets LUP** – den lokale udviklingsplan, har som udgangspunkt områdets udvikling for øje, med særlig interesse for et funktionelt kombineret læringshus, og dette forudsætter bosætningsaktivitet i vores område, som det allerede har været tilfældet i en årrække. Initiativet bag lokalplan 1170 understøtter denne positive udvikling markant. Institutionsbestyrelserne ved de 2 kommunale institutioner arbejder i øjeblikket på et prospekt, der er en realitet i kraft af kommunalbestyrelsens budgetforlig i 2016. Et forlig som har reserveret samlet 20 millioner kr. til tilblivelsen af et fremtidsorienteret kombineret institutionsbyggeri. Vi kunne selvfølgelig frygte, at denne bevilling synes for lille i relation til disse mere omfattende kommunale planer for bosætning i vores område. Men lad os blot her bemærke, at vi er godt begyndt.

**I forhold til enkelte justeringer til det bedre, så skal det absolut være lokalrådets forventning, at der skabes en sikker overgang, til beskyttelse af de ”bløde små og store trafikanter”, i rundkørslen ved Brovejen fra en evt. kommende ny udstykning.**

Endelig skal vi bede om at kommunen inddrager de bekymringer, som en række boligejere rejste på mødet. Her tænker vi på de forskelle i højderne i terrænet, så ikke allerede eksisterende bebyggelser risikerer, at få ødelagt udsigten til kommunens varer tegn Storebæltsbroen og i stedet skal nøjes med udsigten til husene i den nye bebyggelse.

Endelig skal vi blot opfordre til, at bygherrer beskærer sit læhegn, der allerede nu tilsyneladende generer for udsigten fra de eksisterende bebyggelser. Denne gestus kunne synes hensigtsmæssig.

Mvh  
Troels Brandt  
Formand Hashøj NV.



# Hashøj Nordvest

Lundforlund ▲ Gerlev ▲ Slotsbjergby ▲ Sludstrup ▲

## Dijana Lubarda

---

**Fra:** Jakob Peter Irgens Hansen <jpi@kerteminde.dk>  
**Sendt:** 21. februar 2017 09:28  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Cc:** 'jakobirgens@gmail.com'  
**Emne:** Privat: Svar på LokalPlan 1170, Boligområde på Slots Bjergby Bakke, Slots Bjergby

Til rette vedkommende,

Modtag venligst kommentarer i forhold til : LokalPlan 1170, Boligområde på Slots Bjergby Bakke, Slots Bjergby

Som ejer af ejendommen "Askebjergvej 6, 4200 Slagelse" har jeg følgende kommentarer ovennævnte lokalplansforslag.

- 1) I forbindelse med anlæg af den kommende bebyggelse vil jeg henstille til , at man gør sig det ypperste for at få udviklet fibernet forbindelser også til områdets nabo-grunde. Vi er i området generelt dårligt stillede i forhold til fremtidens kommunikations-infrastruktur, og det vil være rigtigt godt, hvis man i forbindelse med anlægsarbejder og samarbejde med bygherre, kan få indarbejdet krav om passende udbygning af fibernet-forbindelser til berørte naboområder.
- 2) Som nabo med ejendom "nedenfor" benævnte boligområde, ved jeg erfaringsmæssigt at der i perioder med megen regnfald kan være ekstraordinært meget vand i undergrunden. Jeg gør hermed opmærksom på problemstillingen og henstiller til, at man i dimensionering af diverse overløbsbassiner og overflade vand håndtering sikrer sig, at nabogrunde umiddelbart "nedenfor" boligområdet ikke lider under de øgede vandmængder. (overflade-vand og vandafledning som følge af ændringer i jordstruktur i forbindelse med byggeriet og kørsel med tunge maskiner.)

Vh

Jakob Hansen  
Askebjergvej 6  
4200 Slagelse

Slagelse den 21.2.2017

Indsigelse og kommentar til lokalplanforslag 1170, fra grundejere i Slots Bjergby omhandlende Byvangen og Felixvej

Som en fælles indsigelse mod lokalplanforslag 1170, har vi følgende:

Overordnede hensyn i planlovgivningen i relation til landzoner bestemmer, at enkelte boliger eller små klynger af boliger i videst muligt omfang undgås.

Hensynet gør sig så meget desto mere gældende her, hvor lokalplanområdet er statsligt udpeget som nationalt geologisk interesseområde, som skal bevares og beskyttes. Hertil kommer, at kommunen har udpeget lokalplanområdet som særligt værdifuldt landbrugsområde, som skal bevares.

Bebyggelse udenfor byerne skal efter planlovene ske i tilslutning til eksisterende, og her er faktum, at al bebyggelse til landsbyen Slots Bjergby er placeret øst for Skælskør Landevej, hvilket må og med lethed kan fastholdes.

Faktum er, at der allerede er lokalplanlagt tilstrækkelige arealer til at imødekomme den vækst, der antages at komme - dels med lokalplan 1044, der muliggør boliger, hvor der i dag er hestefold, og dels med den nye lokalplan 1056 udstykning ved skolen.

Ved at fastholde bebyggelse på den østlige side af Skælskør Landevej, som vil være den naturlige udvikling af landsbyen, bevares såvel det nationale geologiske interesseområde såvel som det særlige værdifulde landbrugsområde samtidig som at de overordnede planhensyn for landzoner tilgodeses.

Der er således intet behov for at starte bebyggelse på den vestlige side af landevejen for derigennem at starte yderligere pres for nye udstykninger i tilslutning hertil.

Holdes bebyggelse på den østlige side af landevejen, vil der heller ikke opstå de trafiksikkerhedsmæssige problemer, som uvægerligt vil opstå når mennesker, og her særligt børn på vej til og fra skolen, fra lokalplanområdet skal krydse den stærkt trafikerede Skælskør Landevej.

Endelig vil de helt særlige og unikke landskabsmæssige værdier kunne bevares med udsigten fra gravhøjene mv.

Ved lokalplanens eventuelle gennemførelse pådrages et større antal grundejere med huse beliggende i første række på henholdsvis Byvangen og Felixvej, uvurderligt og uigenkaldeligt tab af herlighedsværdi, samt markant værdiforringelse af ejendom.

Ydermere pådrages grundejere på Byvangen og Felixvej gener, ved den stærkt forøgede trafikmængde der vil opstå i vejkrydset fra fra Blæsenborgvej og op til Skælskør Landevej, såvel som op ad Blæsenborgstien. Sidstnævnte via den annoncerede tunnel løsning under Skælskør Landevej. Tunnelløsningen vil endvidere være stærkt beskæmmende for området.

I lokalplanforslaget fremgår det flere steder, at der skal tages hensyn til udsigten fra de eksisterende parcelhusgrunde. De pågældende udstykninger (lokalplan 305, 311, 314 og 316) er alle udformet, så alle huse i forreste række skulle kunne få frit udsyn, og for de bagvedliggende et begrænset udsyn, for at give en smuk udsigt fra parcelhusgrundene ned over Vårby Å området og Storebælt.



De 7 huse, som er vist i lokalplanforslagets nordlige del (etape 5, lilla) foran den eksisterende bebyggelse på Byvangen, vil være en direkte forhindring for det frie udsyn fra husene i forreste række i Byvangen.

Grundene i forreste række øst for Skælskør Landevej, blev under daværende Hashøj kommune markedsført og solgt som "udsigtsgrunde" til en pris, i flere tilfælde mere end dobbelt så høj som de øvrige parceller i området.

Alle husene i forreste række er qua den eksklusive beliggenhed udformet mere eksklusivt end normalt for parcellhuse, deriblandt på en sådan måde, at udsigten kan nydes fra de fleste rum og terrasser.

Beliggenheden med fri udsigt over marker og Vårby Dalen, var manges argument for at købe grunde til ekstra ordinært høje priser og bygge eksklusive huse i forreste række af nuværende udstykning. Herligheden heri fortabes hvis denne udsigt omdannes fra natur til boligområde. Uanset der forsøges udvist hensyn ved begrænsning af højdekote på nybyggeri.

Vedtages en lokalplan pådrages vi som allerede omtalt et uvurderligt og uigenkaldeligt tab af herlighedsværdi såvel som vi lider et økonomisk tab i reduktion af vore ejendommens værdi.

Med venlig hilsen grundejere på Bakketoppen, Byvangen og Felixvej

Underskrifter fra grundejere:

Bakketoppen 5: Robin Jørgensen

Byvangen 10: [Signature]

Byvangen 12: Michael Nilsen

Byvangen 16: SE BILAG 3/SIDE 3

Byvangen 36: Lene Lødegaard

Byvangen 38: \_\_\_\_\_

Byvangen 123: [Signature]

Byvangen 125: OLE NILSEN

Byvangen 127: [Signature]

Felixvej: 31: \_\_\_\_\_

Felixvej 33: \_\_\_\_\_

Felixvej 35: \_\_\_\_\_

Felixvej 39: [Signature]

Felixvej 41: [Signature]

Felixvej 43: \_\_\_\_\_

Felixvej 45: [Signature]

Felixvej 47: [Signature]

BYVANGEN 14: Elisabeth Olsen

BYVANGEN 12: [Signature]

Beliggenheden med fri udsigt over marker og Vårby Dalen, var manges argument for at købe grunde til ekstra ordinært høje priser og bygge eksklusive huse i forreste række af nuværende udstyknng. Herligheden heri fortabes hvis denne udsigt omdannes fra natur til boligområde. Uanset der forsøges udvist hensyn ved begrænsning af højdekote på nybyggeri.

Vedtages en lokalplan pådrages vi som allerede omtalt et uvurderligt og uigenkaldeligt tab af herlighedsværdi såvel som vi lider et økonomisk tab i reduktion af vore ejendommers værdi.

Med venlig hilsen grundejere på Bakketoppen, Byvangen og Felixvej

Underskrifter fra grundejere:

Bakketoppen 5: \_\_\_\_\_

Byvangen 10: \_\_\_\_\_

Byvangen 12: \_\_\_\_\_

Byvangen 16: Rasmussen

Byvangen 36: \_\_\_\_\_

Byvangen 38: \_\_\_\_\_

Byvangen 123: \_\_\_\_\_

Byvangen 125: \_\_\_\_\_

## Indsigelse og kommentarer til lokalplanforslag 1170

I tillæg til undertegnedes indsigelse i forening med en række øvrige grundejere fra Byvangen og Felixvej i Slots Bjergby, indgives desuden nedenstående bemærkninger og nuanceringer.

Udstykningerne i lokalplanerne 305, 311 og 314 er alle udformet, så husene i forreste række har frit udsyn mens de bagvedliggende kunne have begrænset udsyn. Af alle tre lokalplaner fremgår det, at der er lavet en række begrænsninger ”for at give mulighed for en smuk udsigt fra parcelhusgrundene ned over Vårby Å området”. Det fremgår af lokalplanforslag 1170, at der skal tages hensyn til udsigten fra de eksisterende parcelhusgrunde. I lokalplanforslaget er der således vist flere visualiseringer og snit, som viser udsigten fra Skælskør landevej mod Storebælt med de planlagte boliger sat ind. Problemet er, at alle disse visualiseringer kun er for området syd for Blæsenborgvej. Der er ingen visualisering, der viser den planlagte bebyggelse nord for Blæsenborgvej foran Byvangen. Her hæver terrænet sig, hvilket vil indebære, at udsigten mistes for eksisterende grundejere under lokalplanerne 305, 311 og 314. Højdeforskellen mellem det eksisterende byggeri på Byvangen og lokalplanforslagets parceller udgør blot 3 til 4 meter med den mindste forskel i den nordlige ende. I lokalplanforslaget angår det de 7 huse, som er vist i lokalplanforslagets nordlige del i etape 5 (lilla), de 2 nordligst beliggende i etape 1 (gul), de 3 nordligst beliggende i etape 6 (blå), den nordligste i etape 2 (orange). Disse er alle beliggende foran den eksisterende bebyggelse på Byvangen, og med denne nuværende udformning og placering, vil de være en direkte forhindring for det frie udsyn fra husene i forreste række i Byvangen.

Ved lokalplanforslagets eventuelle gennemførelse må der derfor fastsættes højdekoter for alle parceller, der udstykkes i lokalplanområdet, således at det sikres, at ny bebyggelse ikke generer udsigten fra eksisterende bebyggelse. Det må tilføjes som et formål i lokalplanen, at udsigten for den eksisterende bebyggelse skal fastholdes. En mulighed er, at der ikke kommer nogen form for byggeri eller beplantning over en maksimal tag-højdekote på 67 meter over DVR. Dette vil sikre udsigten for eksisterende bebyggelse på en klar og simpel måde samtidig med, at det er enkelt for nybyggeriet at forholde sig til. I forhold til beplantning, er der i lokalplanforslaget en gennemgang og plan for hvilke træer, der må plantes, og hvor de må plantes. Det påpeges flere steder, at disse kun vokser til ”en begrænset højde”. Denne formulering er upræcis og giver ikke mulighed for efterfølgende at håndhæve planen, da en begrænset højde vil bero på et individuelt skøn. Hegn og træer må ikke kunne tage udsigt fra eksisterende bebyggelse.

Med venlig hilsen  
Torben Hovmark

## Dijana Lubarda

---

**Fra:** Mette Høgh <mette.hoegh@hk.dk>  
**Sendt:** 21. februar 2017 20:07  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** lokalplan 1170

Jeg skal hermed fremkomme med spørgsmål i forbindelse med lokalplan 1170.

Såfremt at lokalplan 1170 bliver en realitet, skal jeg venligst anmode om at få oplyst, hvor høj beplantningen må være mellem byzone og landzone.

Vi ser gerne, at vi rundt om vores matrikel langs Blæsenborgvej beplanter med træer ala Blæsenborgvej 1, hvor træerne ca. er 10-12 meter.

Vores matrikel går til midt på asfalten på Blæsenborgvej langs den private del af vejen, og jeg skal derfor høre om hvor langt væk fra asfalten vi skal være, før der må plantes.

Jeg skal for en god orden skyld gøre opmærksom på, at vi er en heste ejendom med dertil hørende millioner af fluer, og derfor vil vi skulle køre halm, hestegødning mv., igennem det nye boligområde.

Når dette nævnes, er det alene for at gøre opmærksom på dette vilkår, så vi ikke på et senere tidspunkt vil modtage klager fra nye naboer.

Med venlig hilsen  
Mette Høgh  
Blæsenborgvej 2  
4200 Slagelse

Slagelse den 21.2.2017

**Insigelse og kommentar til lokalplansforslag 1170, fra Pia og Jacob – Felixvej 45.**

Jeg har tilsluttet mig den fælles insigelse fra den 21/2-2017, fremsendt fra "grundejere i Slots Bjergby omhandlende Byvangen og Felixvej".  
Jeg har nogle yderligere indsigelser herunder.

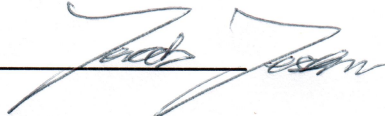
De fremsatte illustrationer og visualiseringer virker urealistiske.  
Hvordan er det sikret at illustrationer og visualiseringer er retvisende?

Jeg ser ingen højdegrænse for levende hegn, og kommunen bør i planen tillægges en myndighed til at fjerne sådanne hegn og træer, som i frodighed generer udsynet for andre.  
Det må sikres, at der ingensinde kan laves hegn, beplantning eller andre støjdæmpende foranstaltninger i den del af lokalplanområdet, der ligger tættest på Skælskørvej.

Lokalplanen giver mulighed for at de grunde der ikke opføres som sokkelhuse/klyngehuse vil kunne sælges som almindelige parceller. Jeg mener ikke at dette er en mulighed, hvis udsynet fra udsigtsgrundene skal bevares og den landskabelige herlighedsværdi bevares.  
I Felixvejområdet var der byggefelter på alle grundene, for at sikre at alle havde parceller kunne have udsyn over marker og broen.

Vi håber at forvaltningen/udvalget lytter til vores indsigelser.

Med venlig hilsen

21/2-2017 

Jacob Jensen  
Felixvej 45, 4200 Slagelse

**Fra:** Ib Larsen <iblarsen1955@gmail.com>  
**Sendt:** 22. februar 2017 22:48  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Korsør 22. februar 2017

Korsør 22. februar 2017

Til  
Slagelse Kommune  
Plan

Danmarks Naturfredningsforening, Slagelse afdelings kommentarer/ indsigelser til lokalplan 1170. Boligområde på Slots Bjergby bakke.

Det er vores opfattelse, at dette lokalplanforslag helt skal opgives af følgende grunde:

1)  
Området er en del af et nationalt geologisk interesseområde.  
Beskrivelse af området.

"Geologi

Storslået terrænskrænt med omgivelser, både den højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby og lavlandsområdet neden for terrænskrænten.

De meget store gravhøje, Hashøj og Galgebakke, er ideelle udsigtspunkter, hvorfra man kan se Storebæltsgletsjerens glacielle lavland.

Værdi

Det varierede landskab, iagttaget fra udsigtspunktet, har stor værdi begrundet i de morfologiske forhold omkring Storebæltsgletsjerens Sprogø-stadium.

Naturforvaltning

Det er vigtigt, at de geologiske landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhæng fremtræder intakte og klare i landskabet."

Det er svært at forestille sig, at geologiske landskabsformer kan fremtræde intakte og klare, når området bebygges.

2)

Det ønskede byområdeudlæg er ikke en del af den gældende kommuneplan, hvorfor der også er udarbejdet et kommuneplantillæg.

Det vi ser, er at den gældende kommuneplan nu ønskes ændret, fordi en enkelt lodsejer ønsker det, en placering uden sammenhæng med den eksisterende landsby, en placering i et seværdigt og sårbart landskab.

Nedenstående er fra byrådets dagsorden december 2016.

Lokalplanen er igangsat på anmodning fra bygherre, som ønsker at udvikle et nyt boligområde vest for Skælskør Landevej i Slots Bjergby. Projektet indeholder ca. 50-60 boliger med mulighed for både parcel- og rækkehuse. Området har flere særlige kvaliteter, der kan skabe grundlag for attraktive boligmuligheder. Den store skråning ned mod Vårby Å giver en udsigt langt ud mod vest, hen over Storebælt og samtidig er det et

oplevelsesrigt landbrugslandskab. Placeringen tæt på Slagelse by og motorvejsafkørsel betyder, at de nye boliger vil være tæt forbundet til hele det infrastrukturelle system i hovedstadsregionen.

Under planlægningen er der blevet taget højde for landskabets sårbarhed over for byudvikling. Bakkekammen, der løber langs Skælskør Landevej, friholdes for bebyggelse. Bebyggelsen tættest på Skælskør Landevej holdes i én etage med en maks. højde på 4 m for at sikre en optimal udsigt ind over boligområdet. Den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet, som ligger mere tilbagetrukket og lavere i terrænet, må opføres i 2 etager med en maks. højde på 7 m for at sikre en diskret indplacering i landskabet. Denne bebyggelse vil ikke være synlig fra Skælskør Landevej pga. terrænforhold. Der er sikret klare udsigtskiler igennem hele lokalplanområdet ved hjælp af fastlagte byggefelter samt en beplantningsplan, der sørger for, at beplantningen ikke vokser sig alt for høj og dominerende i landskabet.

Det er jo en fantastisk påstand, at der kan tages højde for landskabets sårbarhed over for byudvikling, - ved at byudvikle landskabet. Det er en helt speciel form for logik.

Endvidere er det noget udenomssnak når det fremhæves, at den bebyggelse, der vil ligge ned ad skråningen ikke kan ses fra Skælskør Landevej. Nej, men som Visualiseringen i lokalplanens redegørelse viser, så ses de øverst placerede boliger helt tydeligt og spærrer og forstyrrer udsigten, - desuden vil bebyggelsen vil være meget synlig fra den modsatte side af Vårby Å, så indtrykket af den store smeltevandsskråning vil blive sløret og utydelig.

Nedenstående er citat fra lokalplanen.

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

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

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

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

Der vil blive taget højde for, at planen ikke forringer det visuelle udtryk i området, men lægger sig tæt op ad landskabets karakter og terræn. Dette vil blive sikret gennem en meget åben og let bebyggelsesstruktur, hvor lokalplanområdets beplantning kommer til at spille en væsentlig rolle, og markante udsigtskiler gennem boligområdet.

Ovenstående er godt nok mange ord, hvor formålet er alene er at legitimerer en bebyggelse i et område, som burde friholdes og beskyttes.

Hvordan kan det undgås, at det visuelle udtryk i området ikke forringes, når området bebygges? - Hvad vil det sige, at oplevelsen af landskabet og udsigten ikke sløres væsentligt og således er intakt? Hvad skal der til for at landskabet sløres væsentligt og således ikke er intakt?

Vil et kommende ønske om byudvikling fra en anden lodsejer kunne godkendes med samme argumentation?

Kort sagt, så det er svært at forstå, at et landskab, der er af national interesse, skal bebygges, bare fordi en lodsejer vil tjene nogle penge på at sælge jord til byudvikling.

Det vil derimod være fornuftigt, som planlagt, at udvikle Slots Bjergby nord for Skælskør Landevej. Det vil skabe sammenhæng og ikke byspredning i det åbne land.

Venlig hilsen

Ib Larsen.

Danmarks Naturfredningsforening. Slagelse afdeling.

Sendt fra min iPad