



SLAGELSE
KOMMUNE

HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 15. APRIL – 29. APRIL 2021

LOKALPLAN NR. 1249 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10.

BOLIGBEBYGGELSE I FÅRDRUP

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2022

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner og kommuneplantillæg, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1249 og Kommuneplantillæg nr. 10 er der afholdt en foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af planerne. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til planlægningen.

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

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.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til Lokalplan 1249 - Boligbebyggelse i Fårdrup samt Kommuneplantillæg nr. 10. I den forbindelse er der foretaget en foroffentlighedsfase. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 15. april 2021 til den 29. april 2021.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 4 bemærkninger inden for høringsfristen.



FÅRDRUP

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Miljøstyrelsen v Emil Fredensborg Mathiesen
Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C
2. Annette Nielsen
(Adresse ikke oplyst)
3. Museum Vestsjælland v. Helle Ålsbøl
4. Christian Sørensen og Michelle Luijk
Fårdrupvej 32, 4200 Slagelse

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 Kommunes har gennem landsskabskarakteranalysen fra 2013 udpeget kommunes forskellige landsskabstyper samt en strategiske mål for disse. Fårdrup er en del af Skørpinge morænelandskab, som hovedsageligt har karakter af at være en landbrugsflade, hvis strategiske mål er vedligeholdelse, hvor særligt stjerneudstyknings, som den i Fårdrup er vigtige at bevare.

Lokalplanen følger stjerneudstykningsens matrikelstruktur og bryder derfor ikke med denne. Lokalplanen ændrer på synligheden af stjerneudstykningsen fra landsbyen, da området i dag er tæt bevokset.

Bemærkningen tages til efterretning. Det er administrationens vurdering, at den nuværende anvendelse af lokalplanområdet til juletræsplantage medfører at området ikke egner sig som, hverken leve- eller ynglested for bilag IV arter.

De nye dobbelthuse bygges i 1 etage med udnyttet tagetage, og vil derfor ikke skille sig ud i højden i forhold til resten af byen. Der lægges stor vægt på at den nye bebyggelse passer ind i landsbyen, og at lokalplanens bestemmelser om det arkitektoniske udtryk udformes med udgangspunkt i den bevarende lokalplan nr. 209 for landsbyen.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. MILJØSTYRELSEN

Miljøstyrelsen gør opmærksom på potentielle konflikter med nationale interesser, som skal redegøres for i den kommende lokalplan.

at lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

at der ved et kommuneplantillæg medfølger en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

2. ANETTE NIELSEN

Anette Nielsen mener at byggeriet vil være stort og dominerende ift. den uspolerede karakter af det eksisterende landsbymiljø.

I det udarbejdede lokalplanforslag er antallet af boliger nedjusteret således der planlægges for 8 boliger. Dette skal sikre at boligerne indpasses hensigtsmæssigt på grunden og i landsbyen.

Beslutningen omkring at udarbejde en ny lokalplan for området, som tillader opførelsen af flere huse, er truffet af Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget, på baggrund af en anmodning fra bygherre.

Administrationen anerkender naboers bekymringer. Store dele af matriklen, med den eksisterende juletræsplantage, vil ikke blive ændret som følge af den nye lokalplan. Lokalplanområdet udgør et område på ca. 6000 m² i den nordlige del af matriklen.

Ved opførelse af den nye bebyggelse på denne placering, bidrages der til synligheden af landsbyens oprindelige stjerneudstyknin-gen, som lige nu brydes af den eksisterende juletræsplantage.

Med den nye bebyggelse, vil landsbyens stjerneudstyknin-g tydeliggøres yderligere end den er nu. Gennem lokalplanforslaget ud-arbejdelse har der været fokus på at de nye boliger, relaterer til den eksisterende landsby, og dermed kan fungere som en natu-rig udvidelse af byen, som en samlet bebyggelse.

Dobbelthusene udfordrer det nuværende byggemønster i lands-byen, men det skal tilstræbes at husene indpasses bedst muligt i den eksisterende bebyggelse. Dobbelthusene fungerer som læn-gehuse og opføres med sadeltag. Der sættes krav omkring det

Annete Nielsen havde forventet, at der kunne opføres et hus i henhold til den gældende beva-rende lokalplan, ikke op til 10 huse som foreslået.

Annete Nielsen mener, at bebyggelsen vil forringe natur- og herlighedsværdien for de omkring-liggende boliger.

Annete Nielsen forslår, at der findes en anden placering til bebyggelsen.

3. MUSEUM VESTSJÆLLAND

Museum Vestsjælland gør opmærksom på, at Fårdrup landsby er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Hovedfortællingen er den meget tydelige stjerneform, som landsbyen fik ved jord-reformen i 1789. Det er vigtigt for oplevelsen af kulturmiljøet, at disse markskel med hegn/diger opretholdes, og det er vigtigt at landsbyens bebyggelse forbliver samlet.

Det anbefales at der hovedsageligt udstykes i den større grundstørrelse med enkelthuse, da gårdenes bebyggelsesmønster bør dominere. Bygningerne beskrives som længeform med sa-deltag, og det anbefales at formsprog og materialevalg tilpasses til omgivelser med mursten og tegltage fx længeform, vinkelform, sekundære bygninger, vinduesrytmer. Derimod bør helvalm og store rudeflader undgås.

arkitektoniske udtryk, i lokalplanen, og det tilstræbes at overholde de retningslinjer som er specificeret i den bevarende lokalplan nr. 209.

Dette er taget til efterretning i lokalplanens udarbejdelse.

En udtalelse fra Museum Vestsjælland indhentes som en del af lokalplan udarbejdelsen, og skrives ind i lokalplanen. anbefalingen om en udtalelse jf. museumslovens §25 bringes i lokalplanforslaget.

Der er stor fokus på at den nye bebyggelse passes ind i landsbyen og at det arkitektoniske udtryk overholder den bevarende lokalplan nr. 209. I det udarbejdede lokalplanforslag er antallet af boliger nedjusteret således der planlægges for 8 boliger. Dette skal sikre at boligerne indpasses hensigtsmæssigt på grunden og i landsbyen.

Beslutningen omkring at udarbejde en ny lokalplan for området, som tillader opførelsen af flere huse, er truffet af Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget, på baggrund af en anmodning fra bygherre.

Vejen der skal betjene den nye bebyggelse bør skille sig ud fra de omgivne veje i skel, måske så den tydeligt fremstår som underordnet. Det er ligeledes vigtigt at grundene ikke gemmes i tætte høje hække, men at bygninger er synlige fra vej som gavle eller facader.

Museet anbefaler at bygherre i god tid før byggemodning og byggeri indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25, så omfang og bevaringsgrad af arkæologiske interesser kan afklares og bygherre kan undgå uplanlagte og fordyrende standsninger p.g.a. arkæologiske udgravninger ved standsning af anlægsarbejdet.

4. CHRISTIAN SØRENSEN OG MICHELLE LUIJK

Høringsafgiver gør opmærksom på, at de har bosat sig i Fårdrup med et ønske om at bo på landet.

Ændringen fra den gældende lokalplan nr. 209, som tillader opførelsen af 1 parcelhus, til en bebyggelse med 4 dobbelthuse og 2 parcelhuse vil, i høringsafgiverens øjne, fjerne herlighedsværdien fra deres bolig og landsbyen generelt.

Høringsafgiver spørger til hvorfor, der igangsættes ændringer af plangrundlaget for området, da høringsafgiver mener at tidligere ansøgninger om lignende projekter er blevet afvist.

Lokalplanen vil have fokus på at der holdes en passende afstand mellem den nye bebyggelse og naboejendomme, samt at der etableres beplantning mellem matrikelskel.

I tillæg er høringsafgiver bekymret for, hvad lokalplanen vil betyde for værdien af deres bolig samt deres privatliv ift. indblik fra kommende naboer.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

1. Miljøstyrelsen v Emil Fredensborg Mathiesen Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Miljøstyrelsens bemærkninger til planlægning for et nyt boligområde i Fårdrup - Slagelse Kommune

Miljøstyrelsen har modtaget ovennævnte debatoplæg. Det fremgår, at dele af planområdet er udlagt som: bevaringsværdigt landskab.

Husk, et kommende kommuneplantillæg skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Oplægget kan således potentielt være i konflikt med de nationale interesser, jf. "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018".

Miljøstyrelsen forventer, at disse forhold bliver behandlet i kommunens videre planproces og har dermed ikke yderligere bemærkninger på nuværende tidspunkt.

Venlig hilsen

Emil Fredensborg Mathiesen
Studertermedhjælper | Plantilsyn
+45 21 80 97 48 | +45 21 80 97 48 | emfrm@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet
Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

[Sådan håndterer vi dine personoplysninger](#)

2. Annette Nielsen

- **Jeg er en af de omkring liggende husejer og har ingen forslag el. Ideer til så stort og dominerende byggeri i en uspoleret landsby som Fårdrup, viste godt at der kunne være risiko for 1 parcelhus i henhold til bevarende lokalplan 209 for Fårdrup, men ikke at der var mulighed for at bygge et boligkvarter på 10 huse.**
- **Med hensyn til landskabet vil byggeriet ødelægge naturen og herligheds værdien for de omkring liggende husejer.**
- **Jeg har et forslag – ”Byg den lille by et sted hvor det ikke generer og fjerner herligheds værdien for andre husejer”!!**



Slagelse kommune, Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse

Forten 10
DK-4300 Holbæk
Tlf. +45 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk
SE-nr. 32689760
Arkæologi P-nr. 1020197745

Holbæk d. 28-04-2021
J.nr. MVE.P01181

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til kommuneplantillæg 59 (kommuneplan 2017) - boligområde i Fårdrup (udvidelse og ændring af bebyggelsesform/type). i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget planforslaget til forhøring og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

Fårdrup landsby er som ejerlav udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Hovedfortællingen er den meget tydelige stjerneform, som landsbyen fik ved jordreformen i 1789. I første omgang forblev gårdene inde i byen, med tiden er nogle gårde flyttet ud. Landsbyen fremstår dog stadig meget samlet, og jorderne ligger tydeligt i den gamle stjerneform adskilt af skel. Det er vigtigt for oplevelsen af kulturmiljøet, at disse markskel med hegn/diger opretholdes, og det er vigtigt at landsbyens bebyggelse forbliver samlet.

Der ønskes i planoplægget en udstykning af matr. 13a, der i dag ligger ubebygget. Planområdet ligger næsten indenfor den gamle tofte, altså landsbyens bebyggede del, og dette taler for muligheden for at opføre bygninger her. Det anbefales at der hovedsageligt udstykkes i den større grundstørrelse med enkelthuse, da gårdenes bebyggelsesmønster bør dominere. Bygningerne beskrives som længeform med sadeltag, og det anbefales at formsprog og materialevalg tilpasses til omgivelser med mursten og tegltage fx længeform, vinkelform, sekundære bygninger, vinduesrytmer. Derimod bør helvalm og store rudeflader undgås.

Vejen der skal betjene den nye bebyggelse bør skille sig ud fra de omgivne veje i skel, måske så den tydeligt fremstår som underordnet. Det er ligeledes vigtigt at grundene ikke gemmes i tætte høje hække, men at bygninger er synlige fra vej som gavle eller facader.

Arkæologi/jordfund:

Kontrol i arkiver og ældre kort viser, at der på planarealet har ligget to større, nu nedlagte gårde. Det fremgår dels af Rytterdistriktskort og det lidt yngre originale matrikelkort (jf. kortbilag 2). Der er meget stor sandsynlighed for at der området er bevaret væsentlige spor af den tidligere bebyggelse, der jf. undersøgelser andre steder i Fårdrup strækker sig tilbage i middelalderen og evt. til vikingetid.

Museet anbefaler at bygherre i god tid før byggemodning og byggeri indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25, så omfang og bevaringsgrad af arkæologiske interesser kan afklares og bygherre kan undgå uplanlagt og fordyrende standsninger p.g.a. arkæologiske udgravninger ved standsning af anlægsarbejdet.

Dette forhold bør indskrives tydeligt i planer og evt. kendt bygherre/udvikler kan med fordel oplyses om dette forhold, fx ved kopi af denne skrivelse.

Museum Vestsjælland er det statsanerkendte, kulturhistoriske museum for Holbæk, Kalundborg, Odsherred, Slagelse, Sorø og Ringsted kommuner. I henhold til museumslovens kapitel 8 samarbejder vi med kommunerne om sikring af kulturarven.

3. Museum Vestsjælland v. Helle Ålsbøl

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27. Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

Med venlig hilsen



Helle Ålsbøl
Museumsinspektør, nyere tid

Hugo Hvid Sørensen
Museumsinspektør, arkæologi

4. Christian Sørensen og Michelle Luijk Fårdrupvej 32, 4200 Slagelse

Fra: Christian Sørensen [mailto:sorensen1984@hotmail.com]

Sendt: 28. april 2021 21:46

Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>

Emne: Høring af bebyggelse i Fårdrup

Svar på høring af bebyggelse i Fårdrup, samt ændring af lokalplan 209.

Forslag og ideer har vi ingen af grundet nedenstående.

Da vi købte huset for 5 år siden gjorde vi det for at bo på landet, i en mindre landsby.

Ændring af lokalplan 209 og et så markant byggeri vil i vores øjne fjerne hele herligheds værdien fra vores hus og vores lille landsby.

Inden vi købte huset gennem gik jeg alle papir, dokumenter og lokalplanen, i den stod der, at hvis der skulle bygges og udstykkes så var det på en grund størrelse på 5500 m³, og hvor der kun kunne ligge et parcelhus på, men med den ændring af lokalplan 209 skal der presses 4 dobbelt huse og 2 enkelt huse ind, på en grund størrelse tilsvarende de 5500 m³, hvor der i dag kun kan bygges 1 parcelhus.

Vi var godt klar over at der måske kunne bygges et parcelhus en dag, men ikke et stort byggeri. Det vil vores øjne udskille sig markant fra resten af byen og vores hus.

Jeg kan forstå at der er blevet søgt to gange før, hvor lokalplanen 209 ikke kunne ændres, så hvorfor kan det pludselig lade sig gøre nu?

Udover det er vi kede af, at det skal ligge lige ud for vores hus, da det på sigt kan få betydning ifht. Vores hus værdi, men også grundet privat liv.

Med venlig hilsen.

Christian Sporh Sørensen og Michelle Luijk

Fårdrupvej 32

4200 Slagelse