

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 306A

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8

ÆNDRING AF LOKALPLAN NR. 306
OMBYGNING AF TIDLIGERE MEJERI TIL BOLIGER

HVAD ER EN HVIDBOG

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

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

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 306A med tilhørende kommuneplantillæg nr. 8, plan for ombygning af tidligere mejeri til boliger ved ændring af Lokalplan nr. 306. Planforslaget omfatter området markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 24. juni 2022 til den 19. august 2022.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLOTS BJERGBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Museum Vestsjælland v/ Helle Ålsbøl
Forten 10, 4300 Holbæk
2. Bestyrelsen for Slots Bjergby Forsamlingshus
3. Bestyrelsen for Slots Bjergby Landsbyråd

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:

Lokalplanændringen er igangsat med udgangspunkt i mejeribygningsens anvendelsesændring samt at fastholde dens bevaringsværdi.

Planafdelingen vurderer ikke, at funktionærboligen skal udpeges som bevaringsværdig i forbindelse med lokalplanændringen, men dog sikres, at den med sin karakter bidrager til og understøtter mejeribygningen og landsbymiljøet.

Der er derfor bestemmelser i lokalplanen, som blandt andet skal sikre, at funktionærboligen på matriklen fortsat udføres med tag i røde teglsten, og at ydervægge fremstår pudsede i farven hvid, jf. § 7.9 og 7.10.

Desuden fastsætter lokalplanen i § 6.11 bestemmelser om, at der ikke opføres nye beboelsesbygninger. Jf. § 6.11 kan kommunalbestyrelsen tillade, at der i tilfælde af nedrivning eller brand opføres ny bebyggelse af samme omfang og med samme beliggenhed som den nedrevne eller nedbrændte.

Lokalplanændringen har kun omhandlet den ene matrikel, hvorfor der ikke er ændret på de bestemmelser, der vedrører de øvrige matrikler i lokalplanområdet. Mange af de eksisterende bestemmelser i lokalplanen er bestemmelser, som henviser til bevaringsvejledningen. Vejledningen kan ikke håndhæves, hvilket kan være

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. MUSEUM VESTSJÆLLAND V/ HELLE ÅLSBØL

Museum Vestsjælland har fremsendt en supplerende udtalelse, hvori de skriver, at funktionærboligen på matriklen bør udpeges som bevaringsværdig ligesom mejeribygningen.

Museum Vestsjælland spørger, om den omtalte bevaringsvejledning i lokalplanen er udgået. Heraf påpeges det, at der er sket mange ombygninger, som har udhulet bevaringsværdierne på trods af bevaringsvejledningen og den bevarende lokalplan.

årsagen til de mange ombygninger, som har udhulet bevaringsværdierne i Slots Bjergby. For netop at sikre mejeribygningsbevaringsværdi er lokalplanændringen udarbejdet med mere specifikke bestemmelser om f.eks. mejeribygnings omfang og ydre fremtræden.

Kommunens hjemmeside med lokalplaner er opdateret, således bevaringsvejledningen kan findes af beboerne i Slots Bjergby eller af andre interesserede borgere.

Planafdelingen indstiller, at Museums Vestsjællands supplerende udtalelse indsættes sammen med tidligere udtalelse på side 5 i lokalplanen. Den supplerende udtalelse giver dog ikke anledning til ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Bestemmelsen, der refereres til, er en eksisterende bestemmelse i lokalplanen og er ikke blevet ændret i forbindelse med lokalplanændringen.

Mejeribygningen vil med ombygningen få et andet udtryk end det, det har i dag. Dog vil det kommende facadeudtryk være tættere på det oprindelige udtryk end nuværende.

De nye bestemmelser for mejeriet er udarbejdet med udgangspunkt i bygningens oprindelige udtryk, hvorfor det vurderes, at der er taget hensyn til ejendommens form og udseende samt bygningens kulturelle og historiske værdi.

Planafdelingens indstilling: Ingen ændringer

Det nye område D var tidligere en del af område A, som i lokalplanen, jf. § 3.1, er udlagt til boligområde med tilhørende serviceanlæg som for eksempel daginstitutioner, boliger for ældre,

2. BESTYRELSEN FOR SLOTS BJERGBY FORSAMLINGSHUS

Bestyrelsen for Slots Bjergby Forsamlingshus refererer til § 7.1 i lokalplanen, hvori der står, at ved om- og tilbygning bør der tages hensyn til den pågældende ejendoms form og udseende samt at større bygningsændringer som vinduer, døre, materialer mm. bør ske i overensstemmelse med bevaringsvejledningen for Slots Bjergby.

I og med der med de nye bestemmelser for mejeriet skal etableres vinduer i hele facaden ud mod bygaden, mener bestyrelsen at dette vil ændre hele bygningens fremtræden.

Bestyrelsen for Slots Bjergby Forsamlingshus er bekymret for, at de kommende lejere i mejeribygningen vil klage over støj fra de nærliggende erhvervsdrivende samt fra forsamlingshuset.

fælleshuse, mindre detailhandelsbutikker, liberale erhverv samt mindre værksteder og håndværksvirksomheder, der ikke virker generende for omgivelserne.

Det nye område D grænser også op til område B, som i lokalplanen, jf. § 3.2, er udlagt til jordbrugsformål, dvs. landbrug, gartneri mv.

Det fremgår allerede af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, at der er eller kan etableres fælleshuse og erhverv i området, hvorfor det vurderes, at de kommende lejere vil være oplyst om dette, såfremt de læser lokalplanen. Det er desuden kendetegnet for en landsby, at der er boliger med gårde, mindre erhverv, forsamlingshuse, fælles aktiviteter og lignende.

Endvidere har bygherre oplyst, at de vil gøre meget ud af informere de kommende lejere om omgivelserne, og at der periodevist kan forekomme støj fra forsamlingshuset.

Det skal nævnes, at støj ikke er hjemlet i planloven. Reguleringen af støj fra erhverv sker med afsæt i miljøbeskyttelsesloven.

Planafdelingens indstilling: Ingen ændringer

Der er i lokalplanen taget stilling til parkeringsforhold.

Jf. lokalplanens § 5.3 skal parkering foregå på egen grund, og jf. lokalplanens § 5.4 skal der i område D anlægges 2 p-pladser pr. boligenhed.

På baggrund af ovenstående bestemmelser vurderer planafdelingen ikke, at parkering af biler vil være til gene for tung trafik, idet der skal anlægges 2 p-pladser pr. boligenhed inden for område D, hvor parkeringen også skal foregå.

Heraf er de bekymrede for, at disse klager potentielt kan være med til at lukke forsamlingshuset eller sætte begrænsninger for de erhvervsdrivende.

De mener, at det skal stå klart og tydeligt i lokalplanen, at der bliver drevet erhverv på begge sider af ejendommen samt at forsamlingshuset befinder sig på den anden side af vejen.

Bestyrelsen for Slots Bjergby Forsamlingshus er bekymret over parkeringsforholdene. De mener, at det kan blive en udfordring, hvis hvert lejemål har en bil og skal parkere ud mod vejen. Heraf beskrives dette som umuligt uden at være til gene for tung trafik fra de omkringliggende gårde.

Planafdelingens indstilling: Ingen ændringer

Der henvises til ovenstående kommentarer ved høringssvar 2.

3. BESTYRELSEN FOR SLOTS BJERGBY LANDSBYRÅD

Bestyrelsen for Slots Bjergby Landsbyråd har indsendt samme indsigelse som Bestyrelsen for Slots Bjergby Forsamlingshus.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Ebru Kuscü

Fra: Helle Ålsbøl <haa@vestmuseum.dk>
Sendt: 1. juli 2022 13:33
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: §23 høring vedr. lokalplanforslag for Slotsbjergby mejeri (MVEP 1371)
Vedhæftede filer: 01 07 2022 Udtalelse Museumslovens §23 LP unr Slotsbjergby Mejeri.pdf

Til planforvaltningen

Der er mangler tilsyneladende et stykke af museets udtalelse for nyere tid vedr. bevaringsværdi for funktionærboligen bag mejeriet. Det er en supplerende udtalelse fremsendt 2. maj 2022. Derfor fremsendes udtalelsen.

Venlig hilsen

Helle Ålsbøl
Museumsinspektør
Historie, Etnologi og Arkiv
D +45 61222520



Bredegade 11A
4200 Slagelse
T +45 2552 8383

vestmuseum.dk

[Tilmeld dig Museum Vestsjællands
nyhedsbrev](#)



Slagelse kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Holbæk d.
01 07 02022

J.nr. MVE.P01371

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforarbejde u.nr. - Boliger i tidligere mejeri-Slots Bjergbyvej 37 i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget høring af lokalplanforarbejdet og har gennemgået sagen.

Sendt 02 05 2022

Supplerende udtalelse: Genfremsendes

Lokalplan 306A udpeger mejeriets hovedbygning som bevaringsværdig. Funktionærboligen på samme matrikel bør også omfattes af denne udpegning, se kortbilag 2. I planen omtales en bevaringsvejledning. Er den udgået? Trods denne vejledning og den bevarende lokalplan er der jo sket mange ombygninger som har udhulet bevaringsværdierne.

Nyere tids interesser: fremsendt d. 21-03-2022

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

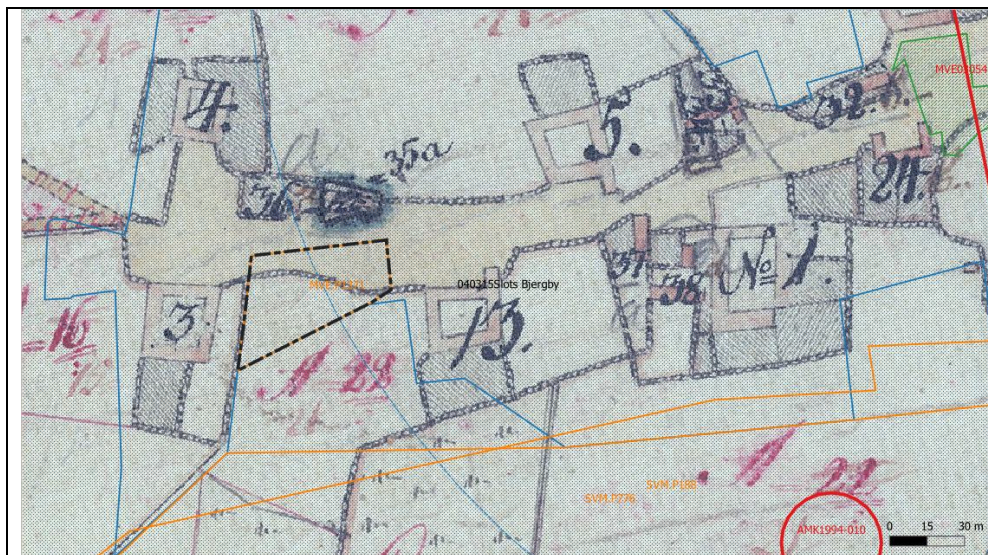
Overfor mejeriet ligger landsbyens forsamlingshus fra 1922. Bygningen har også huset dagligvareudsalg. I dag fremstår denne bygning ombygget bl.a. med blændede vinduer, hvilket gør det svært at aflæse bygningens funktion i gadebilledet. Dette svækker oplevelsen af landsbygade.

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

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

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Jf. originalt matrikelkort (figur 1) er mejeriet opført på en tom grund og delvis på landsbyens brede forte med adgang mod vest til vejen fra Slagelse mod Skælskør.



Figur 1.
Arealet jf.
signaturforklaring
i kortbilag.
Baggrund: Ældste
matrikelkort.

Arealet ligger indenfor det udpegede kulturarvsareal omkring slots bjergby med betydelige arkæologiske interesser.

Der er dog ikke sandsynlighed for at der på den tæt bebyggede og terrænregulerede matrikel er bevaret væsentlig arkæologisk information.

Bygherre har altid mulighed for at indhente juridisk gyldig udtalelse jf. museumslovens §25 forud for konkrete jordarbejder jf. nedenstående ramme.

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

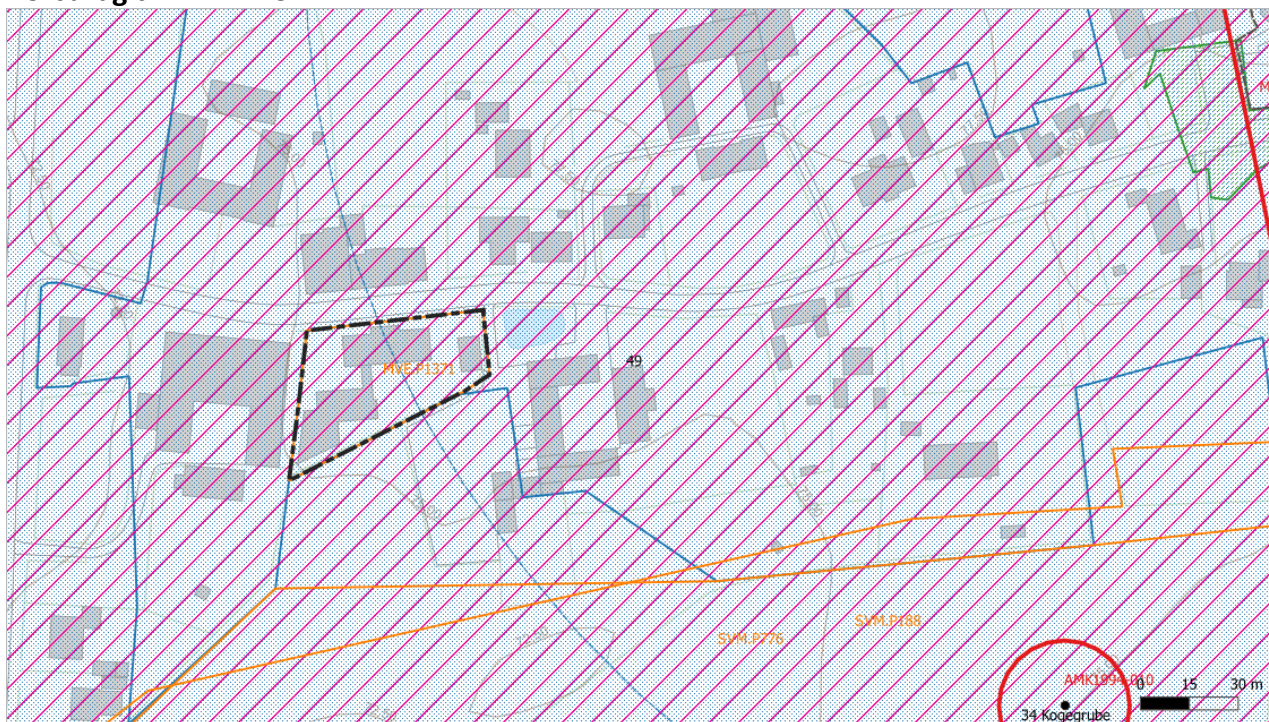
Helle Ålsbøl

Museumsinspektør, nyere tid

Hugo Hvid Sørensen

Museumsinspektør, arkæologi

Kortbilag til MVE.P1371



MVEP1371Areal

Plansager

MVE_Plansager

SVMplansager

Museumssager

Mvesager

GamleSager

Fund og Fortidsminder

public:fundogfortidsminder_punkt_ikkefredet

- Oldtid

public:fundogfortidsminder_areal_alle

public:fundogfortidsminder_areal_ka

Beskyttet_Kultur

Kulturmiljøer

vaerdfuldtkulturmiljoe_vedtaget

KIRKEBYGGELINJER

FREDEDE_OMR

Sagsareal (sort, stiplet omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Baggrundskort: Sagsbehandlingskort-basis med matrikelgrænser (aktuelt: 14-03-2022) Kortdata fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.



Detalje/facade, Slotsbjergbygade 37. DK set fra luften, 1959



Slotsbjergbygade 37. 1959, DK set fra luften.

Fotobilag til MVE.P1371



Overblik - DK set fra luften, 1950.

Fotobilag til MVE.P1371



Detalje/bagside af mejeri samt facade af forsamlingshus/butik. DK set fra luften, 1950.

Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Mail.plan@slagelse.dk

18. August 2022

**Indsigelse vedr. Forslag til lokalplan nr. 306A
Bevaringsplan for Slots Bjergby**

Bestyrelsen for Slots Bjergby forsamlingshus indgiver hermed indsigelse vedr. ændring af lokalplan 306A, som indeholder bygning af lejlighed i det gamle Mejeri. Denne bygning hører under bevaringsværdige bygninger og skal derfor også håndteres på en sådan måde i forhold til materialer etc.

Der bliver drevet erhverv på alle sider af denne ejendom, hvilket kan medføre støjgener for kommende lejere. Dette kunne danne grundlag for klager omkring larm og støj.

Det lokale Forsamlingshus ligger på den anden side af vejen, dvs. 10 meter væk fra bygningen. Forpagteren af forsamlingshuset er meget aktiv måde med a la carte; men også med selskaber i huset. Dette medfører naturligvis også støjgener til over midnat i weekenderne. Dette kunne også danne grundlag for klager etc.

Bekymring

- Jf. de fremsendte tegninger samt beskrivelse skal der monteres vinduer i hele facaden ud mod Slots Bjergbyvej. Dette vil ændre hele bygningens fremtræden.
 - *Ref. 7.1. Ved om- og tilbygning bør der tages hensyn til den pågældende ejendoms form og udseende i øvrigt. Større bygningsændringer, f.eks. vedrørende vinduer, udvendige døre, tagmaterialer, farver, nedrivning af skorsten o.s.v. samt almindelig vedligeholdelse bør ske i overensstemmelse med Bevaringsvejledningen for Slots Bjergby.*

- For mange klager fra lejere pga. støj fra de nærliggende erhvervsdrivende. Det kan potentielt være med til at lukke eksempelvis forsamlingshuset eller sætte begrænsninger for driften af de virksomheder der ligger på hver side. Hvis det gamle mejeri skal laves om til lejligheder skal der stå klart og tydeligt i lokalplanen at der bliver drevet erhverv på begge sider samt at landsbyens forsamlingshus befinder sig på den anden side af vejen.
- Parkeringsforhold, det kan blive en udfordring hvis hvert lejemål har en bil og skal parkere ud mod vejen. Da dette stort set er umuligt uden af være til gene for "tung" trafik fra det omkringliggende gårde.

På denne måde ser vi at klager ang. støj/anden gene fra de omkringliggende erhvervsdrivende bliver minimeret kraftigt. Og dermed ikke påvirker de lokales (vigtige) erhverv.

På forhånd tak. I må endelig sige til, hvis der er punkter som skal uddybes. Vi håber på at ovenstående punkter kommer med i Jeres overvejelser.

Mvh.

Bestyrelsen for Slots Bjergby Forsamlingshus

Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Mail.plan@slagelse.dk

18. August 2022

Indsigelse vedr. Forslag til lokalplan nr. 306A Bevaringsplan for Slots Bjergby

Bestyrelsen for Slots Bjergby landsbyråd indgiver hermed indsigelse vedr. ændring af lokalplan 306A, som indeholder bygning af lejlighed i det gamle Mejeri. Denne bygning hører under bevaringsværdige bygninger og skal derfor også håndteres på en sådan måde i forhold til materialer etc.

Der bliver drevet erhverv på alle sider af denne ejendom, hvilket kan medføre støjgener for kommende lejere. Dette kunne danne grundlag for klager omkring larm og støj.

Det lokale Forsamlingshus ligger på den anden side af vejen, dvs. 10 meter væk fra bygningen. Forpagteren af forsamlingshuset er meget aktiv måde med a la carte; men også med selskaber i huset. Dette medfører naturligvis også støjgener til over midnat i weekenderne. Dette kunne også danne grundlag for klager etc.

Bekymring

- Jf. de fremsendte tegninger samt beskrivelse skal der monteres vinduer i hele facaden ud mod Slots Bjergbyvej. Dette vil ændre hele bygningens fremtræden.
 - *Ref. 7.1. Ved om- og tilbygning bør der tages hensyn til den pågældende ejendoms form og udseende i øvrigt. Større bygningsændringer, f.eks. vedrørende vinduer, udvendige døre, tagmaterialer, farver, nedrivning af skorsten o.s.v. samt almindelig vedligeholdelse bør ske i overensstemmelse med Bevaringsvejledningen for Slots Bjergby.*

- For mange klager fra lejere pga. støj fra de nærliggende erhvervsdrivende. Det kan potentielt være med til at lukke eksempelvis forsamlingshuset eller sætte begrænsninger for driften af de virksomheder der ligger på hver side. Hvis det gamle mejeri skal laves om til lejligheder skal der stå klart og tydeligt i lokalplanen at der bliver drevet erhverv på begge sider samt at landsbyens forsamlingshus befinder sig på den anden side af vejen.
- Parkeringsforhold, det kan blive en udfordring hvis hvert lejemål har en bil og skal parkere ud mod vejen. Da dette stort set er umuligt uden af være til gene for "tung" trafik fra det omkringliggende gårde.

På denne måde ser vi at klager ang. støj/anden gene fra de omkringliggende erhvervsdrivende bliver minimeret kraftigt. Og dermed ikke påvirker de lokales (vigtige) erhverv.

På forhånd tak. I må endelig sige til, hvis der er punkter som skal uddybes. Vi håber på at ovenstående punkter kommer med i Jeres overvejelser.

Mvh.

Bestyrelsen for Slots Bjergby Landsbyråd