



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2022

VILLA FJORDHØJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2025

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2025 til den 28. marts 2025.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. marts 2025.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 150a Skælskør Markjorder, beliggende på adressen Rådmandsvej 23 B, 4230 Skælskør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeafgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 3.2D5 Kirkegården m.v. og 3.2B11 Rådmandsvej så ovenstående ejendom indgår i en ny boligramme 3.2B15 Rådmandsvej, hvorved kommuneplanramme 3.2D5 reduceres. Derudover udlægges en ny ramme 3.2R7 til rekreative formål, hotel for en del af ovenstående ejendom.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Natura 2000:

Sagen omhandler en ændring af kommuneplanrammen for ejendommen fra offentlige formål, Kirkegård til boligformål og rekreative formål, hotel. Der er således udelukkende tale om en ændret planramme, som ikke giver mulighed for yderligere bebyggelse. Arealet, hvor kommuneplanrammen ønskes ændret, ligger ned til Skælskør Fjord, som er udpeget som Natura 2000-område ("Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" med områdenummer 162 som indeholder Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør Nor, Skælskør Fjord og Gammelø" og Habitatområde nr. 143 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø") Skælskør Fjord er kortlagt som naturtypen "Bugter og Vige".

Da der udelukkende er tale om en ændring af en kommuneplanramme, vil dette hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, kunne påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

Bilag IV-arter:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i planområdet. Ændringen af kommuneplanrammen, forudsætter ikke nedlæggelse af (potentielle) yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Ændringen af kommuneplanrammen kan derfor gennemføres, uden at forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

BEBYGGELSESFORLD I DEN KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN

Hele Skælskør by er beliggende i byzone og er beliggende indenfor kystnærhedszonen. For de kystnære dele af byzonerne skal de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder vurderes, med henblik på

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ejendommen Rådmandsvej 23B i Skælskør, som kommuneplantillægget omfatter, fremstår med en hovedbygning i 2½ etager og en række mindre bygninger, der har indgået i ejendommens funktion som pensionat/kursted. Til ejendommen hører en større have som strækker sig ned til fjorden, hvor der til ejendommen er opført en badebro og en sauna.

Ejendommen fremstår fuldt integreret i bystrukturen og eksisterende bygninger forventes i fremtiden at blive benyttet til hhv. bolig (hovedbygningen) og bed & breakfast (i tilhørende mindre bygninger). Der forventes ikke at skulle bygges nyt i væsentligt omfang. Ejendommen vil således ikke ændre karakter og vil således fortsat fremstå som en del af kystlandskabet omkring Skælskør by og vil ikke påvirke naturinteresser i området (primært fjorden).

Ejendommen vil fortsat blive vejbetjent via den eksisterende vejadgang til Rådmandsvej. Planlægningen vil ikke få betydning for infrastrukturanlæg eller Skælskør havn ligesom der ikke

ændres på offentlighedens adgang til kysten. I denne del af Skælskør (langs Rådmandsvej fra lystbådehavnen og frem til og med Rådmandsvej 23B) strækker private haver sig helt ned til kysten.

Samlet set vurderes planlægningen ikke at få betydning for den kystlandskabelige helhed, Skælskørs bystruktur, naturinteresser, nødvendig infrastruktur, herunder Skælskør havn, og offentlighedens adgang til kysten.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet planforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

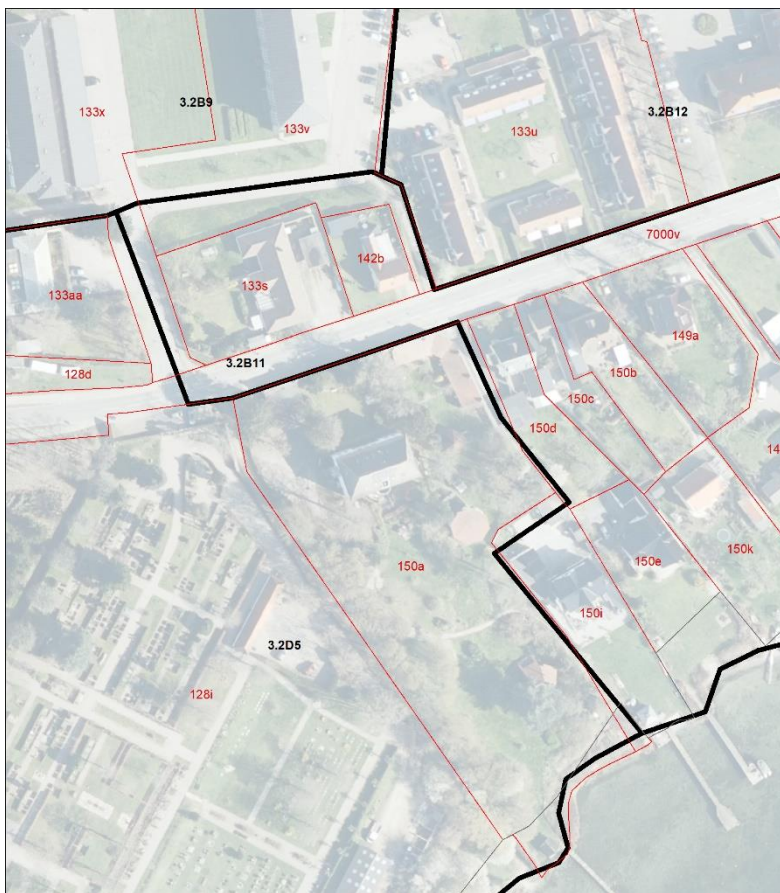
Den gennemførte screening har ikke påvist væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres

omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

På den baggrund er det vurderingen, at Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2022 ikke skal miljøvurderes.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.2D5.

For 3.2D5 gælder:

Plannummer: 3.2D5

Rammenavn: Kirkegården m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Religiøse institutioner og gravpladser

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.2B11.

For 3.2B11 gælder:

Plannummer: 3.2B11

Rammenavn: Rådmandsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

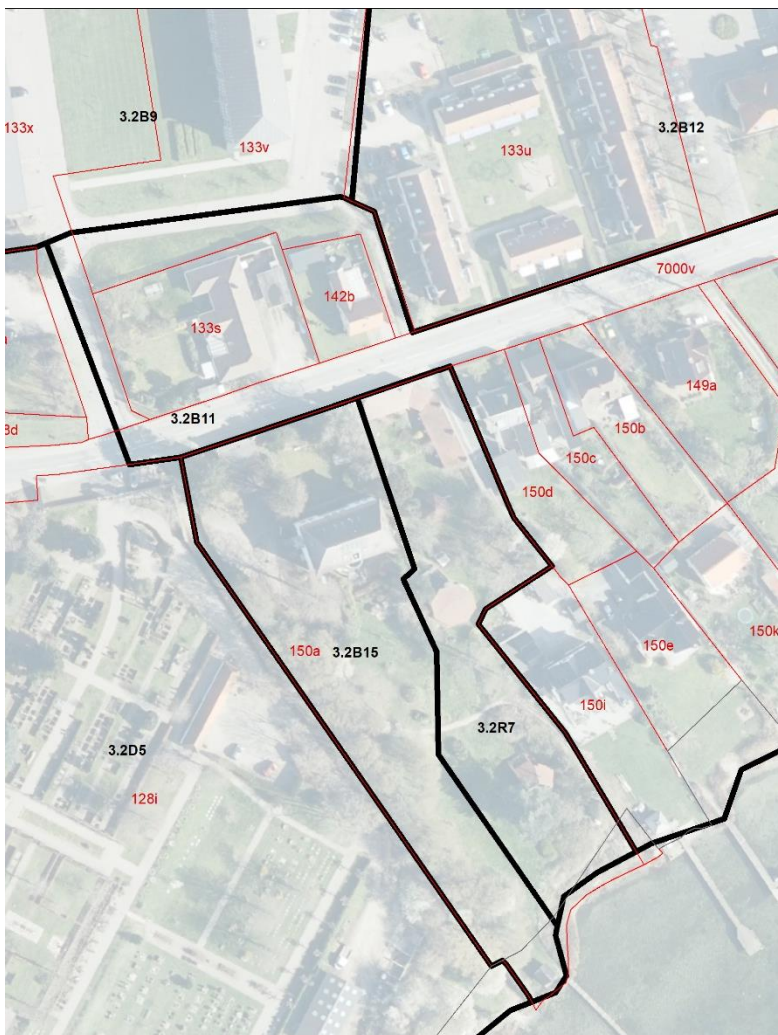
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1,5

Minimums udstykningsstørrelse: 700 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der foretages en ændring af afgrænsningen mellem rammeområde 3.2D5 og 3.2B11. Der foretages ikke ændringer i rammebestemmelserne for de to rammeområder. Som en del af justeringen af afgrænsningen mellem de to rammeområder, udlægges en ny boligramme 3.2B15 samt en rekreativ ramme 3.2R7 med en specifik anvendelse til hotel.

For 3.2D5 gælder:

Plannummer: 3.2D5

Rammenavn: Kirkegården m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Religiøse institutioner og gravpladser

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 3.2B11 gælder:

Plannummer: 3.2B11

Rammenavn: Rådmandsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1,5

Minimums udstykningsstørrelse: 700 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 3.2B15 gælder:

Plannummer: 3.2B15

Rammenavn: Rådmandsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5

Minimums udstykningsstørrelse: 4.000 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 3.2R7 gælder:

Plannummer: 3.2R7

Rammenavn: Rådmandsvej

Anvendelse generelt: Område til rekreative formål

Anvendelse specifik: Hotel

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1,5

Minimums udstykningsstørrelse: 3.000 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. januar 2025.



MILJØVURDERINGSSCREENING

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

VILLA FJORDHØJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2025

HER GÆLDER PLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 150a Skælskør Markjorder, beliggende på adressen Rådmandsvej 23 B, 4230 Skælskør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeafgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 3.2D5 Kirkegården m.v. og 3.2B11 Rådmandsvej så ovenstående ejendom indgår i en ny boligramme 3.2B15 Rådmandsvej, hvorved kommuneplanramme 3.2D5 reduceres. Derudover udlægges en ny ramme 3.2R7 til rekreative formål, hotel for en del af ovenstående ejendom.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9094 af 21. februar 2024 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).



VILLA FJORDHØJ, SKÆLSKØR

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 3.2D5 Kirkegården m.v. og 3.2B11 Rådmandsvej ejendommen indgår i en ny boligramme 3.2B15 Rådmandsvej, hvorved kommuneplanramme 3.2D5 reduceres. Derudover udlægges en ny ramme 3.2R7 til rekreative formål, hotel for en del af ejendommen således at bebyggelsen kan anvendes til bed & breakfast. Såfremt der gives tilladelse til ændret antal boligenheder eller erhvervsenheder på samme matrikel, så kan det udløse supplerende tilslutningsbidrag på drikkevand. Et evt. øget vandforbrug kan også kræve ændring af stikledning og/eller vandmåler.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanens anvendelse for den konkrete ejendom således at en del af ejendommen indgår i den tilstødende boligramme. Derudover omfattes en del af ejendommen af en ny rekreativ ramme. Derved reduceres udstrækningen af kommuneplanramme 3.2D5 Kirkegården m.v.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	X			Kommuneplantillægget giver mulighed for at den eksisterende hovedbygning kan benyttes som bolig samt at øvrige bygninger kan benyttes til bed & breakfast. Ejendommen har indtil nu fungeret som hotel- og kursted. Kommuneplantillægget vil ikke ændre væsentligt på det bestående miljø. Planen vurderes således ikke at have relevans for integreringen af miljøhensyn mht. fremme af en bæredygtig udvikling.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Størstedelen af ejendommen ligger indenfor kommuneplanens udpegning af Klimazone - erosion hvor der kan være risiko for erosion i forbindelse med oversvømmelser eller intens nedbør. En mindre del af ejendommen ligger indenfor klimazonen for oversvømmelse. Her er der alene tale om friarealer.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes affaldsordning. Planlægningen ændrer ikke på det bestående miljø. Eksisterende bebyggelse vil fortsat blive anvendt og friarealer vil blive fastholdt.

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			Hovedbygningen er registreret med en bevaringsværdi 2 jf. SAVE-metoden. Bygningen skal som hovedregel opretholde den bevaringsværdi, som bygningen er vurderet til. Evt. ændringer og nedrivning må ikke ske før Slagelse Kommune har meddelt om der nedlægges forbud. Ombygning af og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal udformes i respekt for bygningens arkitektur og den sammenhæng, som bygningen indgår i. Kommuneplantillægget vurderes ikke at få indvirkning på bevaringsværdige bygningsværker.
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Ejendommen ligger op ad et eksisterende boligområde og er nabo til Skælskør Kirkegård.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Ejendommen ligger i Skælskør by med relativ kort afstand til offentlig og privat service.
Offentlige transportmuligheder.		X		Der er busforbindelse på Rådmandsvej med forbindelse til Skælskør busstation hvorfra der er busforbindelse til Slagelse, Korsør og Næstved.
Opholdsarealer.	X			Ejendommen rummer en have med park-karakter
Tryghed, kriminalitet mv.	X			
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Ejendommen vil fortsat kunne anvendes til bed & breakfast særligt den del der udlægges til rekreative formål.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.	X			Anvendelsen medfører ikke påvirkninger i form af støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.
Trafiksikkerhed.	X			Der forventes mindre trafik til ejendommen som følge af den ændrede anvendelse.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			Anvendelsen medfører ikke påvirkninger på mennesker sundhed og sikkerhed.
Grønne områder, skovrejsning	X			
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.	X			Anvendelsen medfører ikke luftforurening.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			Anvendelsen vil ikke påvirke klimatiske faktorer som mikroklima og drivhuseffekt samt ændret vandstand som følge af global opvarmning.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			Anvendelsen vil ikke påvirke klimatiske faktorer som mikroklima og drivhuseffekt samt ændret vandstand som følge af global opvarmning.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Anvendelsen medfører ikke en risiko for forurening af grundvand. Den hidtidige anvendelse som pensionat/kursted udgør ikke nogen trussel i forhold til grundvandet. Anvendelsen ændres ikke til et mere grundvandstruende formål. Området vandforsynes af SK Vand A/S.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Afledning af overfladevand ændres ikke som følge af kommuneplantillægget. Hvis der sker terrænændringer kan det ændre på vandets afstrømning.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Der vil ikke ske en recipientpåvirkning fra overfladevand som følge af planlægningen. Da der ikke forventes store ændringer, vurderes det umiddelbart, at der ikke vil opstå væsentlige problemer.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Overfladevand og regnvandsledningen har sit udløbspunkt i en NATURA2000-beskyttet fjord. Det anbefales derfor at udvise omhu ved valg af materialer og det vand, der ledes til regnvandsledningen.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Spildevand håndteres iht. gældende spildevandsplanlægning. Det må forventes at afledning af spildevand fra ejendommen vil blive reduceret som følge af den ændrede anvendelse. Da der ikke forventes store ændringer, vurderes det umiddelbart, at der ikke vil opstå væsentlige problemer.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Der forventes ikke at ske yderligere recipientpåvirkning fra spildevandsudledning som følge af planlægningen. Da der ikke forventes store ændringer, vurderes det umiddelbart, at der ikke vil opstå væsentlige problemer.
Havmiljø.	X			Der vil ikke ske en påvirkning af havmiljøet som følge af planlægningen.
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			Anvendelsen medfører ikke risiko for forurening af jord.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Ejendommen er omfattet af områdeklassificering med krav om analyser.
Flytning af jord.	X			Der skal ikke flyttes jord.
Deponering af jord.	X			Der skal ikke deponeres jord.
Råstoffer.	X			Der er ikke råstofinteresser.
Deponi af affald.	X			Der skal ikke deponeres affald.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.		X		Ejendommen ligger i byzone. Skælskør ligger indenfor kystnærhedszonen. Kommuneplantillægget med den ændrede anvendelse vil ikke påvirke oplevelsen af kystlandskabet. Ejendommen ligger i Skælskør by op ad et eksisterende boligområde og en kirkegård. Ejendommen ændrer ikke karakter som følge af kommuneplantillægget.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der forventes ikke at skulle fjernes eller tilføres jord til ejendommen.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.	X			Ejendommen ændrer ikke karakter som følge af kommuneplantillægget og vil derfor ikke medføre en ændret visuel påvirkning.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		X		Sagen omhandler en ændring af kommuneplanrammen for ejendommen fra offentlige formål, Kirkegård til bolig-formål og rekreative formål, hotel. Der er således udelukkende tale om en ændret planramme, som ikke giver mulighed for yderligere bebyggelse. Arealet, hvor kommuneplanrammen ønskes ændret, ligger ned til Skælskør Fjord, som er udpeget som Natura 2000-område ("Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" med områdenummer 162 som indeholder Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør Nor, Skælskør Fjord og Gammelsø" og Habitatområde nr. 143 " Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø") Skælskør Fjord er kortlagt som naturtypen "Bugter og Vige". Da der udelukkende er tale om en ændring af en kommuneplanramme, vil dette hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, kunne påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.
Røddistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Planlægningen vil ikke medføre en påvirkning af røddistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter. Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i planområdet. Ændringen af kommuneplanrammen, forudsætter ikke nedlæggelse af (potentielle) yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Ændringen af kommuneplanrammen kan derfor gennemføres, uden at forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		Planlægningen vil ikke påvirke spredningskorridorer yderligere eller skabe yderligere barrierer for spredningskorridorer.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

Kommuneplantillæg nr. 9 ændrer rammeafgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 3.2D5 Kirkegården m.v. og 3.2B11 Rådmandsvej så ejendommen indgår i en ny boligramme 3.2B15 Rådmandsvej, hvorved kommuneplanramme 3.2D5 reduceres. Derudover udlægges en ny ramme 3.2R7 til rekreative formål, hotel for en del af ovenstående ejendom.

Den gennemførte screening har ikke påvist væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

På den baggrund er det vurderingen, at Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2022 ikke skal miljøvurderes.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Kommuneplantillæg nr. 9, Villa Fjordhøj		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeafgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 3.2D5 Kirkegården m.v. og 3.2B11 Rådmandsvej så ovenstående ejendom indgår i en ny boligramme 3.2B15 Rådmandsvej, hvorved kommuneplanramme 3.2D5 reduceres. Derudover udlægges en ny ramme 3.2R7 til rekreative formål, hotel for en del af ovenstående ejendom.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Kommuneplantillæg nr. 9, Villa Fjordhøj til Kommuneplan 2022 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er en væsentlig indvirkning på den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9, Villa Fjordhøj til Kommuneplan 2022.

28. november 2024, Carsten Sloth Møller, Planlægger