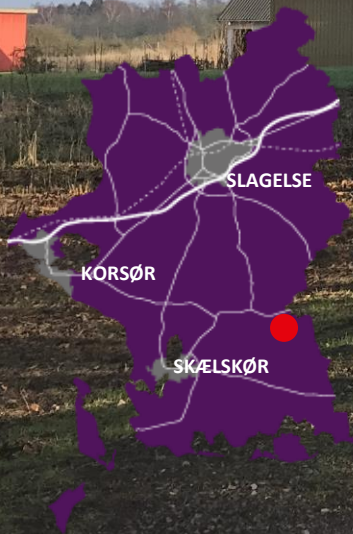




SLAGELSE  
KOMMUNE



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

FERIE- OG KURSUSCENTER OG NATURSKOLE,  
HYLLESTED, DALMOSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2022

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

## OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 4. februar 2022 til den 4. marts 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 4. marts 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 19a, Hyllested by, Hyllested, beliggende Hyllestedvej 17, 4261 Dalmose.

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i det åbne land og ikke omfattet af en ramme i kommuneplanen. Formålet med dette tillæg er derfor, at en del af landbrugsejendommen på Hyllestedvej 17 i Dalmose udlægges til rekreativt formål (L.R30) i Kommuneplan 2021. Kommuneplantillægget udarbejdes for at kunne lave en lokalplan for et ferie- og kursuscenter og naturskole.

Ca. 2,1 ha af landbrugsejendommens jordareal samt gårdens tilhørende driftsbygninger inddrages til indretning af et ferie- og kursuscenter, hvor der eventuelt kan kobles en naturskole på.

## FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. februar til den 15. februar 2021. Kommunen modtog to idéer og kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i den videre planlægning:

- Museum Vestsjællands udtalelse indarbejdes i lokalplanens redegørelsesdel.
- Miljøstyrelsens bemærkning om, at området ligger inden for bevaringsværdigt landskab, og at planerne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder, vil der blive redegjort for i lokalplanens redegørelsesdel.

## NYT UDLÆG I KOMMUNEPLANEN

Slagelse Kommune ønsker med dette udlæg at give mulighed for at omdanne en del af en landbrugsejendom i den sydøstlige del af kommunen nær Dalmose og tæt på Fodsporet til et attraktivt ferie- og kursuscenter.

Lokalplanen skal give mulighed for, at gårdens nu overflødige driftsbygninger indrettes til ferie- og kursusformål. Endvidere tillades opførelse af nye mindre bygninger i form af 3 trætophytter, 4 shelters samt en tilhørende servicebygning, 1 bålhytte samt anlæg af legeområde på ejendommen.

Beboelsen tilknyttet landbruget samt en bolig i en overflødiggjort driftsbygning opretholdes på ejendommen. Gårdejendommen vil fortsat drive landbrug på langt størstedelen af den tilhørende jord.

Omfanget af feriecenteret udgør ca. 2,1 ha, og dertil anvendes eksisterende driftsbygninger til ferie-, kursus- og driftsformål.

---

#### **KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.**

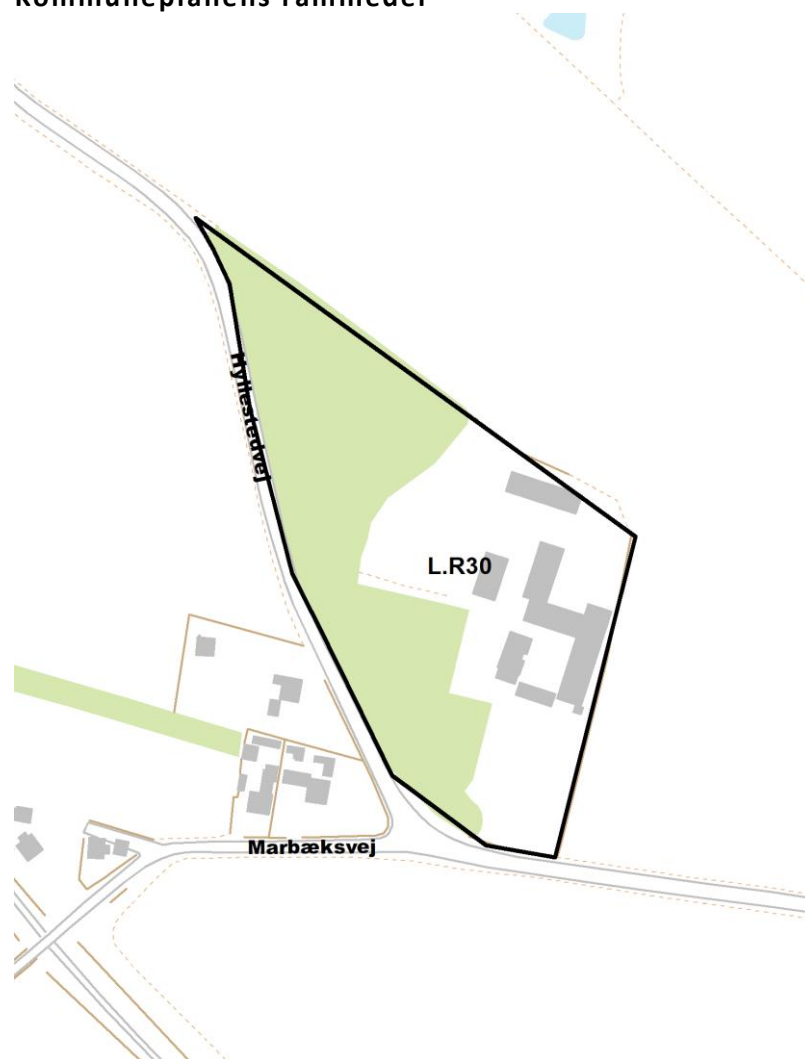
Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for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

Der er ca. 6,5 km til nærmeste Natura 2000 område "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" med områdenummer 162. På grund af afstand vurderes det, at planen og udførelsen heraf, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter kan påvirke arter og naturtyper på natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

På besigtigelsen kunne det konstateres, at arealet som skal lokalplanlægges består af bygninger i god stand og en velplejet have. Der er enkelte hule træer i indkørslen, dog sidder hullerne lavt, og træerne er således ikke egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus. Diget, som ligger øst for ejendommen, er tilgroet og dermed uegnet som yngle- eller rasteområde for markfirben. Det kan ikke udelukkes, at en padde kan passere gennem haven, men da der ikke er nogen vandhuller, er det vurderingen, at arealet ikke rummer yngle- eller egentlige rasteområder for bilag IV-padder.

Det er således kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

## Kommuneplanens rammedel



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde L.R30.

For L.R30 gælder:

Plannummer: L.R30

Rammenavn: Møllergårdens ferie- og kursuscenter og naturskole

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Øvrige ferie- og fritidsformål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 15

Maks. etageantal og højde: 1½

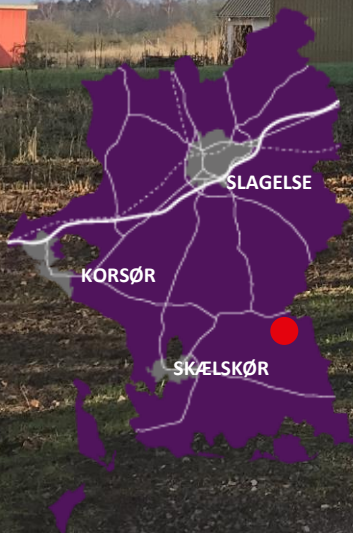
# VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

---

Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. januar 2022.



SLAGELSE  
KOMMUNE



# MILJØVURDERINGSSCREENING

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

FERIE- OG KURSUSCENTER OG NATURSKOLE,  
HYLLESTED, DALMOSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2022

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

En del af nuværende landbrugsejendom ønskes omdannet til ferie- og kursuscenter med en naturskole. Det er forventningen, at ejendommens nuværende bygningsmasse anvendes og ombygges i nødvendigt omfang med 4 boliger, opholdsareal, værksted mm. Dertil etableres der 3 trætophytter, 4 shelters, toiletfaciliteter, bålhytte, boldbane, legeplads og parkeringsplads.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020*) 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. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer*).



HYLLESTEDVEJ 17, DALMOSE

## 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:	RELEVANT IKKE	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		<p>Der skal udarbejdes en lokalplan, der kan omdanne en del af eksisterende landbrugsejendom til et feriecenter med trætophytter, shelters, en naturskole mv. Alle eksisterende driftsbygninger tænkes ind i projektet. Nye bygninger er shelters, trætophytte, bålhytter samt en toiletbygning. De to boliger, der er etableret på ejendommen i dag, fastholdes til familien. Dertil indrettes 4 nye helårsboliger i en tidligere driftsbygning.</p> <p>Arealet der lokalplanlægges er 2,1 ha.</p>
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		<p>Ejendommen er beliggende i det åbne land. I kommuneplanregi får ejendommen sin egen rekreative ramme.</p> <p>Ejendommen, der oprindeligt er opført som møllegård, er tidligere en del af en bestående kulturmiljøudpegning for Hyllested landsby. Kulturmiljøudpegningen er dog udgået i Kommuneplan 2021.</p>
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		<p>Det er hensigten, at alle sunde træer bevares. Endvidere plantes der til/suppleres til den eksisterende beplantning.</p>
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
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			



## 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	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.		X		Ejendommen ligger mellem Sønder Bjerger Kirke og Hyllested Kirke. Der er ikke ind- eller udsigtskiler fra selve ejendommens matrikel.
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.		X		Øst for bebyggelsen afgrænses området mod nabomatriklen med beskyttede jord- og stendiger.
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		Indsigtskiler mod Sønder Bjerge Kirke og mod Hyllested Kirke grænser op til området mod syd.
Kulturmiljø.		X		
Kulturhistoriske landskabstræk.		X		
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			Ingen.
Bevaringsværdige bygningsværker.		X		Stuehuset er opført efter en brand af den oprindelige beboelse til Møllergården. Stuehuset er ikke noteret bevaringsværdigt.
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		Ejendommens eksisterende bygninger udgør en samlet helhed.
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Ejendommen ligger i gåafstand til både Hyllested og Dalmore. Fodsporet ligger ca. 250 m fra gården.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.	X			Dalmore har lokal brugs samt tankstation.
Offentlige transportmuligheder.		X		
Opholdsarealer.		X		Fodsporet er en rekreativ færdselsåre. Desuden rummer planområdet meget udendørs opholdsareal.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Fodsporet.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Ejendommen er placeret højt i landskabet med fredelige omgivelser.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Trafiksikkerhed.		X		Der er tale om en mindre færdsel på små veje.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		Planområdet samt naboejendomme ligger inden for positivudpegning til skovrejsning i Kommuneplan 2021.
Husdyrbrug: lugtgener		X		Ejendommen har tidligere været landbrug med grise og agerbrug.
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.	X			
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger i OSD-område.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Det er sandsynligt, at ejendommen kan optage overfladevand uden yderligere tiltag. Der er tale om større arealer med græs, skovbeplantning, træer og store havearealer.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.	X			Der er tale om store arealer uden fast belægning mange steder inden for planområdet.
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.	X			Ingen registreringer.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Flytning af jord.		X		Der flyttes sandsynligvis ingen overskudsjord, da evt. muldlag fra driftsbygning/toiletbygning kan håndteres indenfor matriklen.
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			Ejendommen har flere forskellige træsorter. Mange af de nyere træer er plantet tilbage i 1972. Det er disse træer, hvor træophytterne placeres imellem.
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.		X		Landbrugsflade (en af de 5 karakteristiske landskabstyper i kommunens baggrundsrapport: Landskabet i Slagelse Kommune (2013))
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.		X		Det er muligt, men ingen aktuelle planer.
Visuel påvirkning.		X		Ejendommens bygninger ligger trukket tilbage i forhold til offentlig vej. Desuden er der plantet en del højere træer mellem bygningerne og den offentlige vej. Træophytterne, der er de bygninger, som vil ligge tættest på vej, vil være mest synlige fra luften.
<b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		Der er to søer, herunder § 3 beskyttede søer, ca. 150 og 180 m udenfor planområdets afgrænsning.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		X		
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		
Vildtreservater.	X			

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

Kommuneplantillægget skal muliggøre, at der kan lokalplanlægges for, at tidligere drifts- og udhusbygninger kan bevares og omdannes med henblik på ny anvendelse til ferie- og kursuscenter. Der er tale om en fin og godt vedligeholdt bygningsmasse, der med en lokalplans vedtagelse vil blive bevaret. Desuden vil den oprindelige bolig ligeledes bestå.

Kommunen vil desuden få en attraktion, der kan bidrage til turisme, vidensdeling samt indlæring.

### AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Kommuneplantillæg nr. 1, Ferie- og kursuscenter og naturskole, Hyllested.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Feriecentret med mulighed for gæster, kursister samt naturskole indrettes i eksisterende bygninger. Som rekreativt element suppleres der med opførelse af 3 trætophytter og 4 shelters samt en servicebygning.		
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**

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Forslag til kommunetillæg nr. 1 – Ferie- og kursuscenter og naturskole, Hyllested – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om en landbrugsejendom, hvor produktionen er nedlagt, og hvor eksisterende bygningsmasse derfor skal have ny anvendelse. Desuden er der potentiale for et fint indpasset ferietilbud, der skiller sig ud fra kommunens øvrige tilbud. Til feriecentret planlægges en mulighed for indretning af 4 nye boliger til gæster, kursister eller driftspersonale. Planlægningen vil ikke muliggøre udstykning, og der vil på den baggrund ikke kunne ske byudvikling. Dertil bliver ny ramme udlagt som en rekreativ ramme, således kun korte ophold bliver muligt. I den forbindelse vurderes der ikke 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 egentlig miljøvurdering af Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 – Ferie- og kursuscenter og naturskole, Hyllested.

16. december 2021, Else-Marie Hedegaard Jensen, byplanlægger