

## **Bilag 1 – Udlæg af nyt sommerhusområde – vurdering af attraktivitet, forsyning, klima mm.**

Ud fra ønsket om at finde egnede udlæg til 10-11 hektar nye sommerhusområder i Slagelse Kommune, har Center for Teknik og Miljø foretaget en screening af kommunens arealer i kystnærhedszonen.

Forudsætning for at udpege et nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen er, at et andet ubebygget sommerhusområde i kystnærhedszonen tilbageføres. Endvidere skal et nyt sommerhusområde ligge i forlængelse af et eksisterende sommerhusområde. Da der ikke er udvist interesse for udbygning af sommerhusområderne S18 og S19 på Omø, i nærværende planperiode, tilbageføres disse. Dette giver mulighed for at udlægge et nyt sommerhusområde på i alt 10-11 hektar.

Center for Teknik og Miljø har indledningsvist screenet hele kommunen og vurderet at følgende områder er uegnede i forhold til ny udpegning:

- S12 - S13 (Agersø)
- S14 - S15 (Omø)
- S10 - S11 (Bisserup)
- S9 (Kobæk)
- S17 (Vester Bøgebjerg)
- S5 (Svenstrup)
- S8 (Knivkær)
- S6 (Frølund)
- S2 (Stillinge)
- S3 (Kongsmark)

Da de enten:

- Ligger i klimazonen – under kote 2,5 og dermed i fare ved eventuel oversvømmelse
- Ligger i beskyttede områder (natur, kultur mm.)
- Ligger inden for strandbeskyttelseslinjen
- Ligger i områder, der er svært fremkommelige
- Ligger i områder, hvor der ikke er mulighed for udvidelse

Ud fra ovenstående er der udvalgt 5 områder til nærmere vurdering. Alle områder, der er til vurdering, ligger op til eksisterende sommerhusområder. Denne del af vurderingen fokuserer på:

- Attraktivitet (afstand til strand, strand, faciliteter, handelsmuligheder, andre attraktioner, synergi med eksisterende sommerhuse)
- Egnethed til bebyggelse (Klimaudfordringen)
- Tilgængelighed (trafikforhold, stier til strand)
- Forsyningsforhold (spildevand og affald).

For hvert område er der en beskrivelse af hvert fokuspunkt, hvorefter der gives en samlet vurdering på en skala fra 1-3, hvor 1 er bedst og 3 er ringest.

Side 2/12

Nedenstående kort viser områderne på Omø, der tages ud, og på følgende side findes et oversigtskort, hvor sommerhusområderne, der analyseres er markeret med blå cirkel.

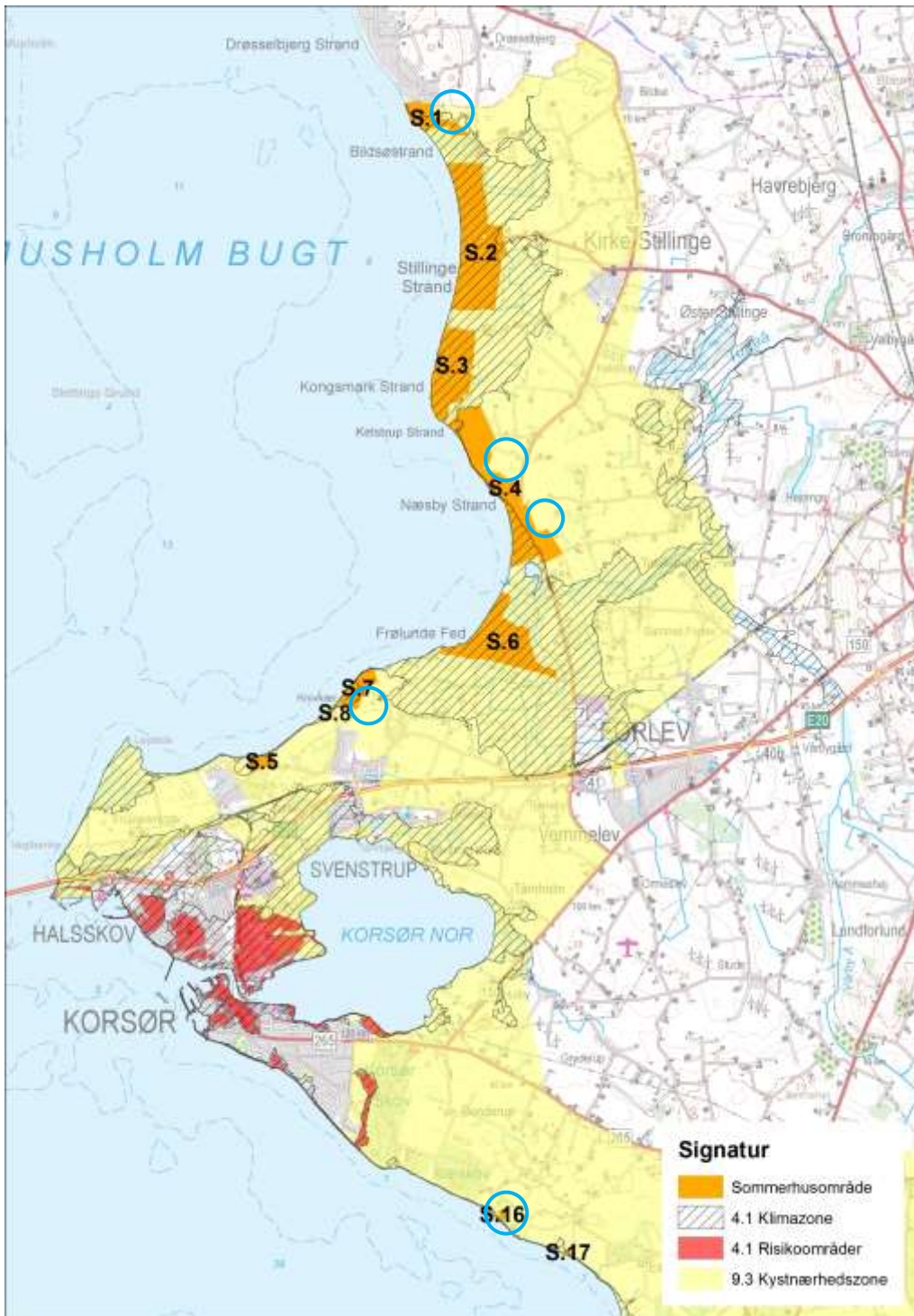


De to rammer på Omø der udtages.



Oversigtskort - hele Slagelse Kommune





Oversigtskort – områder markeret med blå cirkel er blevet analyseret og vurderet

### Område S1 (afgrænsning mod Kalundborg Kommune)

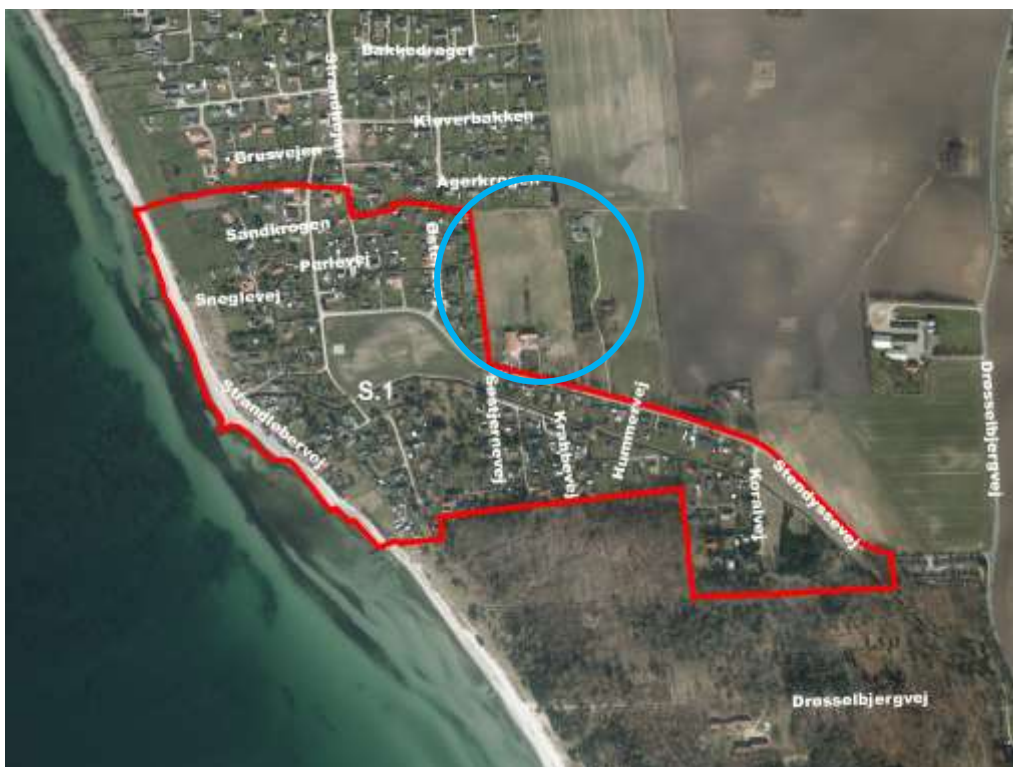
	Beskrivelse	Karakter
Attraktivitet	<p>Området ligger lidt langt fra stranden (700-800 meter) og i terrænet, så man ikke umiddelbart fornemmer kysten eller sammenhængen med de øvrige sommerhuse. Området ligger mindre attraktivt end de eksisterende sommerhuse. Der er enkelte ledige grunde i området og herunder også attraktive byggemuligheder i Kalundborg Kommunes del.</p> <p>Stranden er mod nord lidt smal med markante kystskrænter og mod syd bredere med fin sandstrand (Bidsø Strand). Der er en del badebroer. Der er fine grønne arealer på ryggen af kystskrænten mod nord og foran eksisterende sommerhuse i både Slagelse og Kalundborg Kommuner. Bidsø Skov mod syd byder på en alternativ oplevelse ud over strand. Der er relativt langt til indkøbsmuligheder (2-3 km ved Stillinge Strand eller 4-5 km til Kirke Stillinge)</p>	2
Egnethed til bebyggelse	<p>Dele af området ligger under kote 1,5-2 og samtidig nedenfor et skrånende terræn. Ved høj havvandstand kan der desuden stuve vand op fra landsiden. Ved eventuelt byggeri vil der både skulle tages højde for vandproblemer fra havsiden og fra landsiden. Der er ledige arealer til sommerhuse i Kalundborg Kommune, som vurderes at være mere attraktive end de mulige arealer i Slagelse Kommune.</p>	3
Tilgængelighed	<p>Området er i dag forsynet med små kommuneveje, der er mindre egnede til at forsyne større bebyggelser.</p> <p>Der er relativt gode stier i området, uden at man behøver at komme ud på større befærdede veje.</p>	2
Forsyningsforhold	<p>Eksisterende sommerhuse i området op til kommunegrænsen vil blive kloakeret, så et nyt område kan tilsluttes eksisterende nye kloak.</p> <p>Der er meget små kommuneveje til områdets betjening, f.eks. renovation.</p>	2

Samlet karakter	Dårlige bebyggelsesforhold og afstand til indkøbsmuligheder samt små veje giver en samlet lav karakter.	<b>2,25</b>
-----------------	---	-------------

Side6/12



Kik mod nord fra Stendyssevej over en del af det potentielle sommerhusområde. Sommerhusene i baggrunden ligger i Kalundborg Kommune. Billedet til højre er kik mod syd over Bildse Strand med skoven i baggrunden.



S1 – Den blå cirkel markerer udvidelsesmulighed

**Område S4 (både nordlige og sydlige område – Næsby Strand)**

	Beskrivelse	Karakter
Attraktivitet	<p>Det vurderes ikke, at området er specielt attraktivt til sommerhusbebyggelse. Der er en del ledige grunde i det eksisterende sommerhusområde. Områderne ligger relativt langt fra stranden (700-800 meter) og på den "forkerte" side af en befærdet statsvej.</p> <p>Selve stranden ved Næsby har en bred forstrand og en attraktiv børnevenlig sandstrand.</p> <p>Udbygning i området vil kunne understøtte eksisterende sommerhusområde og faciliteter. Området vil desuden komme til at ligge tæt på det nye naturområde, der er undervejs i projekt Tude Å. Der er desuden mulighed for at gå ad vandresti til Vikingeborgen Trelleborg. Der er en købmand i Næsby, så der er ikke langt til indkøb.</p>	3
Egnethed til bebyggelse	Området er almindelig landbrugsflade uden afvandings- eller oversvømmelsesproblemer. Området vurderes som velegnet til bebyggelse	1
Tilgængelighed	<p>Området er tilgængeligt af eksisterende statsvej, og det vil være muligt at tilslutte ny bebyggelse enten til eksisterende kommuneveje eller interne veje i eksisterende sommerhusområde.</p> <p>En meget stor ulempe er, at det vil være nødvendigt at krydse en befærdet statsvej, før man når frem til stranden.</p>	2
Forsyningsforhold	Der er ført kloak frem til området, så det vil være nemt at tilslutte yderligere bebyggelse. De gode veje gør det nemt at komme frem med renovationsbiler mv..	1
Samlet karakter	Gode bebyggelses- og forsyningsforhold trækker op, mens krydsning af stor vej og afstand til strand og lille efterspørgsel på ledige grunde trækker ned.	<b>1,75</b>





Næsby strand og kik over marken øst for eksisterende sommerhuse



S4 - De blå cirkler markerer udvidelsesmulighed



### Område S7 (Knivkær)

	Beskrivelse	Karakter
Attraktivitet	Området virker hyggeligt med en speciel egenart. Området er fuldt udbygget, så der er ingen ledige grunde. Ud for eksisterende sommerhuse ved Knivkær og lige sydvest for er der en lidt smal men ellers fin badestrand. Med den korte forstrand stiger terrænet noget op til det potentielle sommerhusområde. Der er mulighed for at handle i Svenstrup ca. 1 km fra området, ligesom der er relativt kort afstand til Korsør Station og Korsør by. Området vil ligge tæt på stranden (under 200 meter).	1
Egnethed til bebyggelse	<p>Kun den nordligste del af området (ca. 8000 m<sup>2</sup>) op mod eksisterende sommerhuse, er så lavtliggende, at der skal tages højde for det ved eventuelt ny bebyggelse, men den overvejende del af området ligger på en jævn landbrugsflade uden problemer med afvanding eller oversvømmelse.</p> <p>En mulighed er også at placere området øst for eksisterende sommerhuse. Det vil være i lidt længere afstand fra stranden, men til gengæld friholdes den ubebyggede kile ud til kysten, ligesom indsigten fra kystsiden vil blive mindre forstyrret, hvis udbredelsen af sommerhusbebyggelsen sker bagved de eksisterende sommerhuse, frem for at "indtage" den ubebyggede kystlinje. En anden fordel vil være, at bebyggelsen kommer fri af strandbeskyttelseslinjen.</p> <p>Bebyggelsen kan eventuelt også placeres øst for den offentlige parkeringsplads, men hermed vil sommerhusbebyggelsen ved Knivkær komme til at virke mere langstrakt og dominerende og ovenstående hensyn til oplevelsen af en ubebygget kystlinje vil ikke kunne tilgodeses.</p>	1
Tilgængelighed	Området er tilgængeligt af rimelige kommuneveje. Strandområdet er direkte tilgængeligt, uden at der skal krydses befærdede veje.	1
Forsyningsfor-	Efter spildevandsplanen skal området først	2

hold	kloakeres efter 2018. Frølunde og Svenstrup i nærheden er kloakeret, så det vurderes ikke at være problematisk at føre forsyning frem til området. Området er vejbetjent, så renovationsbiler mv. kan komme frem uden vanskeligheder.	
Samlet karakter	Det trækker op at området er let tilgængeligt og tæt på handelsmuligheder, samtidig med, at det ligger tæt på en fin badestrand. Eneste ulempe er, at området ikke umiddelbart er kloakforsynet.	<b>1,25</b>



Badestrand ved Knivkær Strand og kig ned mod eksisterende sommerhuse, med det potentielle sommerhusområde til højre i billedet



S7 - Den blå cirkel markerer udvidelsesmulighed

### Område S16 (Klintegården)

	Beskrivelse	Karakter
Attraktivitet	Området ligger i et landskab i lille skala med et dramatisk terræn. Området ligger på kanten af et herregårdslandskab, men skiller sig ud med sin lille skala. I kommunens landskabskarakter-analyse, er området da også særligt taget ud, og beskrevet som sårbart for større bebyggelser. Eksisterende sommerhusområde er knyttet op på en eksisterende gammel bebyggelse højt i terrænet. Der er ingen ledige grunde. Stranden er relativ smal, og ligger op til stejle klinter med varierende højde. På det potentielle sted er der dog tale om en relativ lille kystskrænt. Stranden er ikke en oplagt badestrand og benyttes formentlig overvejende af lokale. En ny sommerhusbebyggelse vil ligge tæt på stranden, men langt fra nærmeste handelsmulighed.	2
Egnethed til bebyggelse	Området ligger på en landbrugsflade, og der vil ikke være særlige udfordringer med at bygge på området. En bebyggelse vil dog kunne virke anmassende på landskabet, og det virker ikke oplagt at bygge yderligere sommerhuse i området.	2
Tilgængelighed	Området er forsynet med meget små kommuneveje, som til sidst ender i en grusvej. Vejene er <i>ikke</i> velegnet til trafikbetjening, der går ud over eksisterende bebyggelse	3
Forsyningsforhold	Der er ikke offentlig kloak i området, og området vil næppe blive offentligt forsynet. En eventuel sommerhusbebyggelse vil kunne løse spildevandsrensningen med et fælles privat renseanlæg. Der er dårlige vejforhold i forhold til betjening med renovation og lignende	3
Samlet karakter		<b>2,5</b>



Kik over potentielt sommerhusområde. Eksisterende sommerhuse ligger i beplantningen i baggrunden. Til højre klint-stranden neden for eksisterende sommerhusområde. Man aner "hullet" i klinten midt i billedet svarende til det kik ud over vandet der ses i billedet til venstre.



S16 – Den blå cirkel markerer udvidelsesmulighed

### **Konklusion:**

På baggrund af ovenstående vurdering af de fem sommerhusområders udvidelsesmuligheder anbefaler Center for Teknik og Miljø, at et eventuelt nyt udlæg til sommerhusområde placeres i tilknytning til S7 ved Knivkær.

### *Området ved Knivkær*

Det er let tilgængeligt og tæt på handelsmuligheder samtidig med, at det ligger tæt på en fin badestrand. Eneste ulempe er, at området ikke umiddelbart er kloakforsynet. Frølund og Svenstrup i nærheden er kloakeret, så det vurderes ikke at være problematisk at føre forsyning frem til området. Der er som udgangspunkt ingen naturmæssige interesser inden for området. Dog er der registeret markfirben ved kysten. De kan potentielt leve i de beskyttede sten- og jorddiger, som ligger inden for og op til området, da de har mere eller mindre forbindelse med kysten. Lokalplanlægningen kan tage højde for det.