

Bilag 1 - Forslag til retningslinjetemaet LANDOMRÅDER

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgsmøde – 6. marts 2017

Forslag til retningslinjer til

Forslag til KOMMUNEPLAN 2017

Tema:

Landområder

- **7.1 Anlægsområder**
- **7.2 Sommerhusområder**
- **7.3 Åbent land**

Alle temaer præsenteres på de følgende sider med forslag til redegørelse samt forslag til retningslinjer uden markering af ændringer i forhold til Kommuneplan 2013.

7. LANDOMRÅDER

Landområderne er alle de områder, der ligger uden for købstæder og små byer. Landdistrikterne er præget af små landsbysamfund, afgrænsede bebyggelser, enkelthuse og gårde – fint krydret med skov, natur og storslåede udsigter. Her er også sommerhusområder og de områder, der kaldes anlægsområder. Anlægsområder er de steder, hvor der reserveres et areal til noget bestemt – det kan være en vej, en ny campingplads eller et museum. Næsten uden undtagelse ligger de i det åbne land.

Under dette tema er der retningslinjer for:

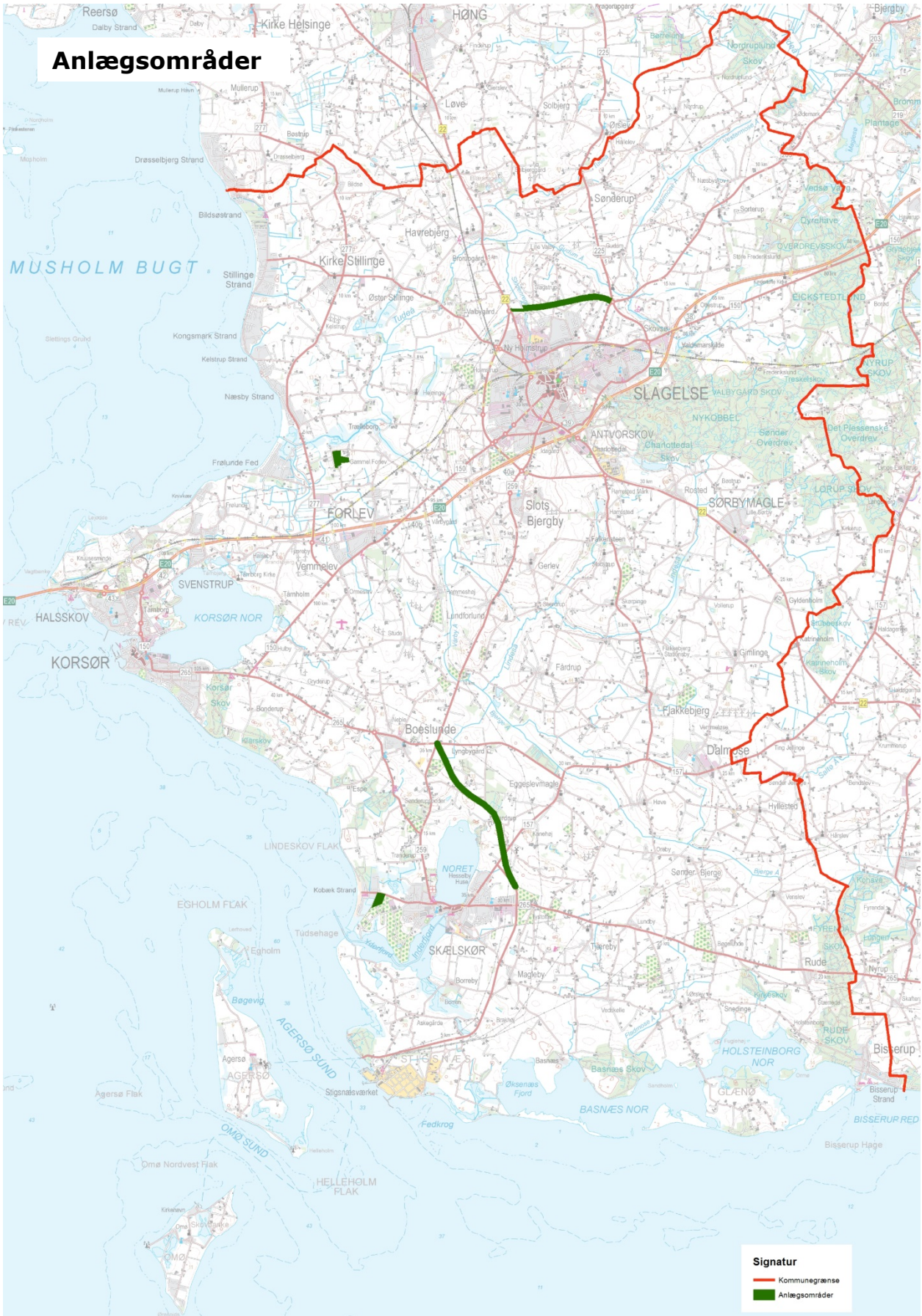
[7.1 Anlægsområder](#)

[7.2 Sommerhusområder](#)

[7.3 Åbent land](#)

Vil du vide mere
[Retsinformation](#)

Anlægsområder



7.1 Anlægsområder

Anlægsområder er områder, hvor der er planer eller idéer om, at noget skal, kan eller bør ligge inden for planperioden på 12 år. Det kan være et område, hvor der kan ligge en ny campingplads, hvor der reserveres et område til en ny vej eller et affaldsanlæg, eller hvor der måske er tanker om et museum. Det vil sige, at et anlægsområde kan være mange ting – ét er dog sikkert: Der skal altid planlægges yderligere for området.

Forslag til retningslinjer:

7.1.1 Anlægsområder fremgår af kortbilag 7.1.

7.1.2 Anlægsområder er arealreservationer til fremtidige tekniske eller rekreative anlæg i det åbne land.

7.1.3 Der må ikke foretages investeringer eller ændringer i den hidtidige arealanvendelse på en sådan måde, at der kan opstå konflikt i forhold til den anvendelse, der er reserveret mulighed for.

7.1.4 Anlæg skal altid indpasses under hensyn til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning.

Forslag til redegørelse:

Anlægsområder

Områderne er beliggende i landzone, og aktiviteten vil ske inden for anlægsområdet.

Der er i Slagelse kommune udlagt følgende anlægsområder:

Affaldsanlæg:

Ad 8.1.2 Forlev Miljøanlæg kan udvides inden for det udpegede anlægsområde – Forlev Miljøanlæg er allerede eksisterende inden for området. Se retningslinje 8.1.2.

Vejanlæg:

Ad. 10.5.2 200 m bredt anlægsområde for at sikre mulighed for etablering af omfartsvej nord om Slagelse. Se retningslinje 10.5.2. Bredden på en mindre del af arealudlægget mod vest ved Kalundborgvej er reduceret og udgør her en bredde på 100 m.

Ad. 10.5.3 200 m bredt anlægsområde for at sikre mulighed for etablering af omfartsvej øst og nord om Skælskør Nor. Se retningslinje 10.5.3.

Turisme Kysten:

Ad 11.2.5 Etablering af campingplads ved Kobæk i et anlægsområde.

Nærmere beskrivelse af de enkelte områder findes under tema-retningslinjerne.

Vil du vide mere:

[Retsinformation](#)

Sommerhusområder



7.2 Sommerhusområder

I Slagelse Kommune er der omtrent 4.600 sommerhuse, der særligt ligger ved kysterne og på øerne. Langt de fleste sommerhuse ligger i sommerhusområder. Der er både sommerhusområder, der blev etableret i starten af 1900-tallet, og områder der udbygges helt frem til i dag.

Områderne er meget forskellige, og det er muligt at finde arkitektoniske perler, enkle bygninger og helt nye store sommerhuse, der kan bruges hele året.

Der er stadig plads til at bygge flere sommerhuse i de eksisterende sommerhusområder, og senest er der udlagt et helt nyt område på Omø.

Forslag til retningslinjer:

7.2.1 Sommerhusområder er udpeget og fremgår af kortbilag 7.2.

7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der kan dog udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder hvor der er et turismæssigt potentiale. Ved udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, skal der samtidig anvises hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så eksisterende sommerhusområder byttes med nye svarende til forholdet 1:1.

7.2.3 Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder inden for beskyttede naturområder efter Naturbeskyttelsesloven eller inden for strandbeskyttelseslinjen. Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser.

7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.

7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades, såfremt servicebetjeningen ikke med rimelighed kan ske fra et nærliggende bysamfund.

Forslag til redegørelse:

Sommerhusområderne i Slagelse Kommune udgør et areal på ca. 642 ha og rummer i alt ca. 4.600 sommerhuse/udstykningsgrunde.

Det vurderes, at der er ca. 180 ubebyggede sommerhusgrunde i kommunen. De fordeler sig primært i områderne Kongsmark Strand, Kelstrup og Næsby Strand. Derudover er der 42 nye sommerhusgrunde på Omø. Dette nye sommerhusområde er udlagt via landsplandirektiv i 2010 og skal lokalplanlægges, før det kan udnyttes.

Der kan ikke udlægges yderligere nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i Slagelse Kommune. Dog kan der udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, såfremt det sker på baggrund af en omplacering og udbygning af sommerhusområder i kystnærhedszonen efter nærmere dialog med Staten. En omplacering og udlægning af sommerhusområder i kystnærhedszonen fastlægges ved landsplandirektiv.

Der er, pr. april 2016, 624 sommerhuse, der anvendes som helårsbolig med i alt ca. 776 indbyggere. Pensionister, der har ejet sommerhus i mere end 1 år, kan få personlig tilladelse til at bo i sommerhuset hele året.

Der kan etableres andre former for turismeaktiviteter i sommerhusområderne, så længe det er aktiviteter eller faciliteter, der ikke ændrer den samlede helhed af området, som er forbeholdt for rekreativ og turismemæssig anvendelse. Her tænkes f.eks. hoteller og hotellejligheder.

Endvidere kan der etableres servicefunktioner i sommerhusområder, men f.eks. detailhandel skal ses i sammenhæng med det øvrige lokalområdes forsyning af dagligvarer.

Slagelse Kommune vil i planperioden gå i dialog med Staten vedrørende udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

R [Redegørelse for sommerhusområder](#) (vedhæftes som bilag 2).

7.3 Åbent land

Langt den største del af Slagelse Kommune ligger i det, vi kalder det åbne land eller landzonen. Det kan være små landsbysamfund og fritliggende husmandssteder, gårde og villaer. Kort sagt områderne mellem de større landsbyer, små byer og købstæder – med udsigt til vandet, landbrugslandet og skoven. Omkring 24.000 af borgerne i Slagelse Kommune bor i det åbne land.

Planlovens regler for disse områder begrænser udbygning af nye boliger og prioriterer landbrugets udvikling. Det er også her, de tekniske anlæg opføres, og el-ledninger forbinder de større bysamfund.

Forslag til retningslinjer:

7.3.1 Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal som hovedregel placeres et sted, hvor de ikke er i konflikt med landskabelige interesser. Ved placeringen og udformningen af nye tekniske anlæg skal der lægges stor vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier respekteres.

Boliger

7.3.2 Der kan som udgangspunkt ikke opføres nye boliger i landzone. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for byområder. Kommunen kan give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone, hvis dette sker som huludfyldning inden for en landsby, der fremgår af kommuneplanen. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan understøtte og afrunde landsbyen.

7.3.3 For at bevare det stedlige landsby- og bygningsmiljø samt kirkeomgivelserne, skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal bevares på grund af deres historiske fortællerværdi. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.

Forsøgsbyggeri

7.3.4 Der kan på baggrund af en landzonelokalplan, gives mulighed for at etablere forsøgsbyggerier af en begrænset størrelse i kommunen. Formålet med forsøgsbyggeri skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer, og projekterne kan kun etableres, hvis de har et naturmæssigt, miljømæssigt eller socialt bæredygtigt sigte.

7.3.5 Forsøgsbyggeri i landzone etableres i tilknytning til en landsby eller ved anden samlet bebyggelse. Der skal tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser eller andre forhold, som planlovens landzoneregler sigter på at varetage.

7.3.6 Forsøgsbyggeri skal respektere landsbyens eller den samlede bebyggelses særlige karakteristika og områdets kulturhistoriske træk, herunder byggeskik, terrænmæssige forhold og udstykningsmønstre. Samtidig skal bebyggelsen placeres og tilpasses de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier. Bebyggelsen skal fremstå som en afgrænset helhed ud mod det åbne land.

Landbrug og erhverv

7.3.7 Virksomheder og servicefunktioner i det åbne land, der betjener jordbrugserhvervet eller den lokale befolkning, kan i begrænset omfang etablere sig i nye bygninger eller udvide eksisterende bygninger, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.

7.3.8 Eksisterende virksomheder i det åbne land kan i begrænset omfang udvides bygningsmæssigt, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.

7.3.9 Eksisterende virksomheder, som inden den 1. januar 1985 havde investeret væsentligt i anlæg og/eller bygninger, som vil gå tabt ved en eventuel flytning af virksomheden, kan dog tillades udvidet i takt med behovet. Det skal i så fald ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive trafik.

Desuden kan der ske udvidelse, i takt med behovet, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive trafik.

7.3.10 Hvor det ikke er teknisk eller miljømæssigt muligt eller økonomisk forsvarligt at placere virksomheder i et erhvervsområde, skal disse placeres i det åbne land. Placering i det åbne land skal dog begrænses mest muligt, og der skal i givet fald tages hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige, landbrugsmæssige og trafikale forhold.

7.3.11 Virksomheder, som fordrer direkte adgang til råstoffer, bør placeres i direkte tilknytning til området, hvor ressourcerne findes, hvis dette ikke tilsidesætter de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser i området.

Forslag til redegørelse:

Slagelse Kommune er rig på landområder af høj landskabelig, naturmæssig og kulturhistorisk værdi. Det er blandt andet disse områder, der gør kommunen til et eftertragtet sted at bo. Det er vigtigt, at nye boliger opføres inden for de planlagte områder, så det åbne land også i fremtiden kan friholdes for spredt uplanlagt bebyggelse, der er med til at udviske overgangen mellem land og by. Udfyldning mellem bestående bebyggelse skal undgås, hvor andre beskyttelsesinteresser taler for at friholde arealerne, eksempelvis for at friholde naturområder eller kulturhistorisk betydningsfulde grønninger og tofter.

Det åbne land, eller landzonen, er reguleret gennem planloven, som kommunen skal administrere. Som udgangspunkt skal alle nye bygninger og ændret anvendelse af bygninger og jord have en særlig tilladelse, hvis der ikke er tale om landbrug. Kommuneplanen sikrer de overordnede retningslinjer for denne anvendelse, men hver enkelt sag skal behandles konkret og forholdes omgivelserne.

Tomme og overflødiggjorte bygninger er dog en væsentlig ressource i landzonen, og planloven giver derfor gode muligheder for at indrette bolig og erhverv i overflødiggjorte bygninger af passende kvalitet, hvis det kan ske uden væsentlig om- eller tilbygning, og hvis bygningen er ældre end 5 år. I tomme overflødiggjorte bygninger kan der f.eks. indrettes én bolig, håndværks- og industrivirksomheder, mindre butikker, lager- og kontorformål, liberale erhverv og forenings- og fritidsformål.

Virksomheder der er lovligt etableret i en overflødiggjort bygning, vil efterfølgende kunne udvides med op til 500 m².

Kommunen arbejder ud fra et ønske om, at alt byggeri i det åbne land indpasses i landskabet og den øvrige bebyggelse på en harmonisk måde. Dette forhindrer ikke umiddelbart, at der kan anvendes et nutidigt formsprog og moderne materialer, men specielt inden for områder med landskabelig værdi og andre områder med naturmæssig og kulturhistorisk værdi, vil kommunen have fokus på lokal byggeskik. Kommunen har mulighed for at stille specifikke krav til byggestil og materialevalg ud fra en konkret vurdering af det enkelte projekt.

Slagelse Kommune anvender den såkaldte landskabskaraktermetode, hvor også hele landområdet er registreret. Konkrete projekter vil således blive vurderet på baggrund af en konkret vurdering samt den aktuelle landskabskarakterkortlægning i det enkelte område. Se afsnit 9.4 Landskab.