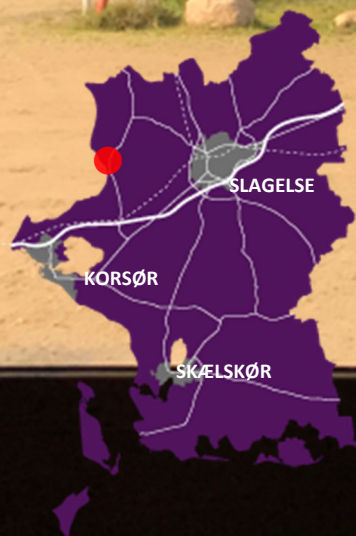




LOKALPLAN NR. 1296

FORSLAG

SAUNA VED NÆSBY STRAND, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen skal sikre etablering af en sauna og en boardwalk i tilknytning til en badebro ved Næsby Strand ud for det offentligt udlagte parkeringsområde, beliggende ved Bildsøvej, Slagelse. Lokalplanområdet og de nære områder er beliggende indenfor et udlagt sommerhusområde. Placeringen af anlæggene er valgt, så alle der ønsker det, kan få gavn af faciliteterne.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 29. juni 2026 til den 24. august 2026.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. august 2026.

Materialet skal sendes til:

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



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	13
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	14
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1296.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	34
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	34

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag (9. oktober 2023).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastholde området til rekreative- og offentligt tilgængelige formål der relaterer sig til bade- og strandliv, samt sikre offentlig adgang til området,
- 1.2 at sikre mulighed for etablering af mindre anlæg til understøttelse af en udnyttelse til rekreative formål,
- 1.3 at fastholde del af området som et offentligt udlagt vejareal der kan benyttes til facilitering af brugere af vejnettet og stranden, såsom parkeringsareal med adgang til toilet mm. i sommerhalvåret.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Ad 2.1

Det samlede område ligger i offentligt vejareal. En del af det offentlige vejareal, skal nedlægges og udstykkes som en selvstændig matrikel.

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme:

Ejerlav Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge

7000e, samt den selvstændige matrikel, der med hjemmel i vejloven er udstykket fra det offentligt udlagte vejareal, inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og fastholdes i sommerhusområde.

Ad 3.1

Vinterbaderforeningen vil placere en sauna, indenfor byggefeltet. I dag er der indrettet offentlige toiletter og en udendørsbruser. Dertil er der et teknikrum. Alle etablerede anlæg understøtter et offentligt tilgængeligt areal, hvor alle må færdes.

Ad 4.1

Bygninger der kan placeres i offentlig udlagte vejarealer, fremgår af vejloven. Hvis der placeres bygninger, så som fx sauna, skal bygningen udmatrikuleres i overensstemmelse med vejloven.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreative formål som fx sauna samt andre mindre bygninger der kan bidrage til natur- og rekreativ anvendelse, samt parkering og anlæg der relaterer sig til offentligt udlagte vejarealer.

Ca. 50 m² af det udlagte byggefelt ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, dette må kun indrettes med sauna.

Bygninger, såvel som udearealer er tilgængelige for alle. Bygninger skal placeres indenfor byggefeltet der ses i bilag 2.

I del af bygning, indenfor byggefeltet, må der i et mindre omfang der sker i direkte tilknytning til brugere af lokalplanområdet ske løssalg af is, kaffe mv.

Strandensarealer og strand fastholdes til natur- og rekreativ anvendelse, såsom boardwalk og badebro med forudgående dispensation fra Kystdirektoratet.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Der må kun foretages udstykning inden for byggefeltet, jf. kortbilag 2.

Inden for byggefeltet kan der sokkeludstykses.

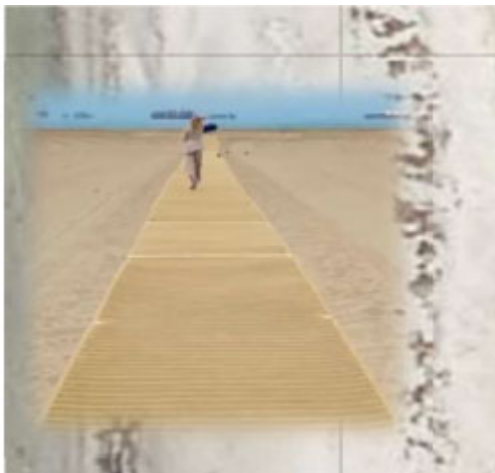
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Bildsøvej som vist på Kortbilag 2.

Ad 5.3



Boardwalk fra dige til strand (hvor der er løst sand), der består af en løs måtte uden forankring for at sikre tilgængelighed for alle.

Ad 5.4

Fordi faciliteterne bliver en integreret del af strandlivet, hvor gæster til stranden vil kunne benytte faciliteterne, vil der ikke blive knyttet parkeringspladser til anlæggene. Anlæggenes brugere vil benytte de eksisterende parkeringspladser i den offentligt udlagte parkeringsplads.

Ad 5.5

Slagelse Kommunes Entreprenørservice har indrettet område til brugere af området.

STIER

5.2 Stier

De eksisterende stier i området fastholdes.

5.3 Sti/Boardwalk

Der er en stiføring fra parkeringsarealet og ud til stranden. På tværs af stien er der etableret et kunstigt dige. Fra dige og ud til hvor broen starter kan der udlægges en Strandmåtte/boardwalk.

Udlægget er på ca. 1,5 m fra diget og frem til badebro som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.4 Parkering

Afgrænsning af parkeringsarealet skal ske inden for området som vist på Kortbilag 2.

Det samlede areal er udlagt i vejareal og anlagt med parkeringspladser samt faciliteter i overensstemmelse med brug af et offentligt vejareal.

Sauna, bro og boardwalk anlæggene kræver ikke etablering af ekstra parkeringspladser.

5.5 Cykelparkering

Der eksisterer areal til cykelparkering indenfor lokalplanområdet.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ledninger, kabler mv.**
Ledningsanlæg på vej- og gang arealer må kun fremføres som jordkabler.
- 6.2 Kloakering**
Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

- 7.1 Byggefelt**
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist i bilag 2.

- 7.2 BADEBRO**
Badebro
Der kan placeres en badebro indenfor lokalplanområdet.

OMFANG

- 7.3 Byggefelter**
Kun bebyggelse der understøtter områdets funktion som vejanlæg og rekreativt område med bade faciliteter må etableres indenfor byggefeltet, som vist på Kortbilag 2.

Der kan etableres halvtag over indgangspartiet til omklædningsfaciliteterne.

Hvis en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til parkering og andre funktionelle formål til rekreative oplevelser.

- 7.4 Bebyggelsesprocent**
Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 15 %.

Ad 7.1
Ansøgning om byggetilladelse til sauna kan kun ske efter forudgående dispensation fra Kystdirektoratet. 48 m² af byggefeltet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen og må kun anvendes til sauna.

Ad 7.2
Ansøgning om byggetilladelse kan ske efter forudgående dispensation fra Kystdirektoratet.

Ad 7.3
Indenfor byggefeltet, jf. bilag 2 eksisterer der offentlige toiletbygninger, en brusefunktion, teknik rum og et bordbænkesæt i tilknytning til parkeringsarealet. Alle anlæg er del af byggefeltet.

Ad 7.4

Kun indenfor det udlagte byggefelt kan der etableres permanente bygninger.

7.5 Etager

Bygningen må maks. opføres i 1 etager.

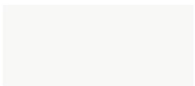
7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 5 m målt fra midt tagflade til niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver fra den klassiske farveskala. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Kridt	Grønjord	Lys grønjord
		
Dodenkopf	Lys brændt umbra	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys guldokker	Varm grå
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Guldokker

FARVER

8.1 Farver

Facader på bebyggelse skal fremstå i jordfarver.

Ad 8.2

Vinterbadernes sauna udføres med større partier af glas. Der skal derfor være mulighed for at de to facader der vender, mod de offentlige arealer kan fremstå helt eller med overvejende glas eller vinduespartier.

Ad 8.6

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.7

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal fremstå i enten træ, glas, eternit, fiberbeton eller kompositmaterialer. Facadematerialer må højst have en glans, der svarer til overflade med glanstal 15 (halvmat). Vinduesglas, solfangere og solceller er undtaget.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx. lister af træ, glas.

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres som flade eller med ensidig taghældning på maksimalt 20° i forhold til det vandrette plan.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med listedækket pap eller metalpladetag eller sedum eller soltag.

8.6 Tagmaterialer, genskin

Taget skal holdes mørk og må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 15). Evt. ovenlysvinduer er undtaget.

8.7 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

VINDUER OG DØRE

8.8 Vinduer og døre

Døre- og vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Hvis der anvendes metal, skal der males med en dækkende farve.

8.9 Tagvinduer

Tagvinduer skal integreres i tagfladen.

SKILTE

8.10 Skilte,

Skiltning og reklamering indenfor byggefeltet, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

I det offentlig udlagte vejareals offentlige parkeringsområde må der opsættes skiltning der understøtter nærhed til stranden og alm. færdsel ved vejareal.

8.11 Skilte, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

8.12 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Lokalplanområdet, beplantning

Lokalplanområdet, herunder parkering- og saunaarealer skal fastholdes med grus der afgrænses med beplantning mod nærmeste nabobygninger.

Beplantning på arealer der ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen må suppleres med hegn, buske og træer.

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvor store dele er beskyttede strandenge. Strandengene må ikke ændres og der skal således fastholdes et frit udsyn mod havet/Storebælt.

Ad 9.1



Arealerne udenfor strandbeskyttelseslinjen har grønne træer og buske. Beplantning mod naboer bør fastholdes.

Ad 9.2

Terrænet og/eller koter i området indenfor strandbeskyttelseslinjen må ikke ændres. Derfor er det de fremtidige anlægskonstruktioner, der skal optage eventuelle terrænspring, således alle uanset handicap eller andet, kan benytte sig af anlæggene.

Ad 9.3

Mellem dige og bro er der løst sand, hvor gangbesværede og kørestolsbrugere kan blive udfordret. På strækningen kan der etableres en strandmåtte/boardwalk.

Ad 9.4



I dag er der offentlige toiletter, udendørs bruser og indrettet med bord-bænke sæt som alle må benytte.

Ad 9.6

Boardwalk påtænkes anvendt på den del af stien, hvor der er løst sand.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

Terrænregulering er ikke tilladt.

9.3 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn med f.eks. rampe eller indtænkes i konstruktionsopbygning.

9.4 Ubebyggede arealer, parkeringsområde

Afgrænsning af parkeringsarealer må kun ske med elementer som træpæle og mark- og natursten, samt beplantning.

Der må ikke anvendes fast belægning som asfalt, beton o.lign. i området.

9.5 Arealerne udenfor parkeringsområdet og byggefeltet skal fastholdes og fremstå som strandengsareal.

9.6 Der kan etableres en boardwalk mellem det etablerede dige og badebro så tilgængelighed sikres.

9.7 Enhver foranstaltning indenfor strandbeskyttelseslinjen der ændrer i nuværende tilstande, vil kræve forudgående dispensation fra kystdirektoratet.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.

Ad 9.10

Etablering af badebroen kræver en forudgående dispensation af Kystdirektoratet.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

9.8 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

RENOVATION

9.9 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

BADEBRO

9.10 Badebro

Etablering af bade- og badebroer skal overholde Slagelse Kommunes administrationsgrundlag for bade- og badebroer og kræver tilladelse af Slagelse Kommune.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kloakerede kloaksystem.

10.2 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Grundejerforening**
Ingen bestemmelser.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

- 12.1 Ingen eksisterende lokalplaner**
Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

- 12.2 Ingen eksisterende servitutter**
Der ophæves ingen servitutter.

BYGNINGSVEDTÆGT

- 12.3** Inden for lokalplanområdet ophæves gældende bygningsvedtægt for Stillinge Kommune, vedtaget af boligministeriet, den 15. august 1962.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 13.1 Midlertidige retsvirkninger**
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).
Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

før planforslaget, bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 26. juni 2026 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. juni 2027.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1296

Lokalplan 1296 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2026.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1296's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Denne lokalplan omfatter en del af et område ved Næsby Strand, der er udlagt som sommerhusområde i Slagelse Kommuneplan. Arealerne inden for lokalplanområdet er offentlig tilgængelige og bygninger og anlæg der etableres inden for lokalplanområdet vil være tilgængelige for dem der måtte ønske at benytte og facilitere dem.

Lokalplanens tilvejebringelse har baggrund i, at Næsby Vinterbadeforening gennem flere år har arbejdet på at kunne etablere en permanent badebro og saunabygning ved Næsby Strand. Anlæggene skal primært facilitere de permanente brugere af stranden samt strandgæster. I den sammenhæng har det været vigtigt for foreningen, at anlæg og de forbundne arealer indrettes så alle kan benytte faciliteterne, herunder også færden med barnevogne, kørestole mv. så det bliver nemt for alle at kunne komme ned til stranden.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje, og anlæg og bygning vil kræve Kystdirektoratets dispensation fra strandbeskyttelseslinjen for så vidt angår tilhørende landanlæg, herunder bro, saunabygning samt øvrigt tilbehør. Desuden skal Slagelse Kommune godkende sauna og tilhørende anlæg.

Formål

Lokalplanen har til formål at sikre at der kan etableres en permanent badebro der er indrettet med mange opholds- og aktivitetsmuligheder, en saunabygning, samt en sikker stiadgang mellem det offentligt udlagte parkeringsområde og frem til badebroen.

Indhold

Lokalplanen skal fastsætte en øvre grænse for bebyggelse og anlæg indenfor området. Dertil vil det kun være muligt at bygge indenfor et udlagt byggefelt. Aktuelt er der ønske om etablering af en sauna og permanent badebro. Saunabygningen placeres op til eksisterende toiletbygning.

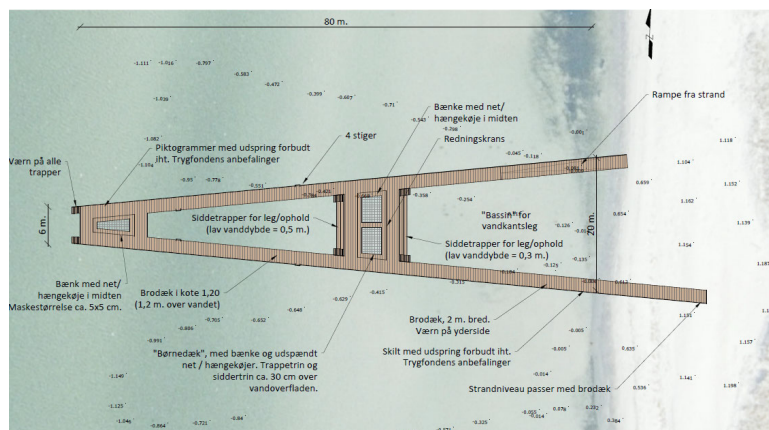
Lokalplanområdet skal fastholdes som et attraktivt opholdssted med bademulighed for både fastboende, sommerhusejere og dem der gæster stranden.

Disponering

Badebroen etableres i lokalplanområdets vestligste areal og vil blive forankret i dels søterritorie samt strandbred. Indenfor det udlagte byggefelt ved den offentlige parkeringsplads vil der kunne etableres en sauna. Det samlede byggefelt vil kunne rumme anvendelser der tjener rekreative og/eller vejrmæssig anvendelse.

Saunabygning sokkeludstykses og etableres i lokalplanområdets sydside, vest for de eksisterende toiletbygninger. Der anlægges en boardwalk der skal forbinde arealerne omkring saunabygning med badebroen.

Lokalplanområdet bevares i øvrigt som i dag.



Badebroens tværprofil



Saunaen konstrueres med ensidig taghældning så bygningen åbner sig mod vandet.

Saunabygning

Saunaen opføres som en bygning i ét plan med en ensidig taghældning. Bygningen vil fremstå i en rektangulær form hvor de længste facader bliver 8 m og gavlbredden på 6,2 m.

Bygningen vil i alt have et bebygget areal på maksimalt 50 m² og opføres med en højde på 4 m, målt fra terræn til midtpunkt af tagflade.

Mod Storebælt og parkeringsarealet vil facaderne hovedsageligt bestå af glas. Øvrige facader udformes med en pladebeklædning (eternit) så de i farve og materiale ligner de eksisterende toiletbygninger. I tagfladen vil der kunne indgå tagvinduer.

Saunabygningen indrettes med en sauna mod vest, der orienteres mod Storebælt. Derudover indrettes en omklædning og et mindre møderum med tekøkken.

Saunabygningen vil med sin placering vest for toiletbygningerne flytte toiletbygningerne, men bliver lidt bredere mod syd.

Badebroen

Badebroen konstrueres som permanent bro på pæle. Broen er ca. 100 m lang og forventes opført i træ. Badebroen udformes som en aktivitetsbro, der skaber mulighed for at komme tæt på vandet uanset hvilken form, hvilken alder og/eller om individet har et handicap. Broen er i sit design og indretning konstrueret og udstyret, så enhver kan benytte anlægget.

Broen vil fortrinsvist kunne benyttes til vandbaserede aktiviteter. Blandt de mange aktiviteter kan nævnes: udspring, dykning, badning, vinterbadning, solbadning, meditation, yoga, picnic, leg, undervisning og krabbefiskeri mm.

Badebroen bliver også spændende at se på, da den udformes som en spejling af Storebæltsbroens ene pylon og i den sammenhæng indrettes med forskellige rum, facetter og niveauer i forhold til vandspejlet, således enhver kan benytte anlægget. Broen vil således kunne betjene den forsigtige, vågehalsen og den almindelige, således alle vil kunne beriges og fornøjes.

Broen konstrueres i træ, udover at være bærende konstruktion, vil træ også indgå som beklædningsflader ved ophold, aktivitet og velvære.

Boardwalk

Stranden består hovedsageligt af strandsand som er meget løst. Arealerne mellem strand og parkeringsareal er strandengsareal. I strandengsarealet er der med årene blevet trådt en selv-etableret sti fra stranden og op til diget med løst sand. Vinterbadeforeningen har gennem hele processen haft fokus på, at faciliteterne skulle kunne benyttes af alle og planlægger derfor også at etablere en strandmåtte i en bredde af 150 cm i ca. 80 meters længde (boardwalk), således mennesker uanset fysisk tilstand, kan komme trygt til stranden via badebroen. Strandmåtten vil også være velegnet til barnevogne og kørestole.

Veje, stier og parkering

Området er et af flere gode badestrandsområder ved Storebælt. Faciliteterne indenfor lokalplanområdet er primært tiltænkt lokalområdet og dem der er medlem af Næsby Strands Vinterbaderforening, samt øvrige foreninger i området. Det vil dog være muligt for alle at benytte anlæggene så alle strandgæster vil kunne gøre brug af sikker belægning (boardwalk) og badebro. Der samme gælder saunabygningen, hvis man betaler og laver aftale med vinterbaderforeningen, der vil stå for den daglige drift af bygningen.

Udover de rekreative anlæg består lokalplanområdet af et større offentligt udlagt parkeringsareal. Anlæggene vurderes at medføre mere trafik end vanligt, men ikke mere end, at det eksisterende parkeringsområde kan bære de gæster der måtte komme til i bil eller på cykel. I og med at lokalplanområdet er beliggende i et større udlagt sommerhusområde, vil rigtig mange komme til fods. Dertil er der gode offentlige transportmuligheder, da der kører offentlig transport i form af bus. Dertil har kommunen en flexkørsels ordning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Slagelse Kommunes kyststrækning rummer en bred vifte af attraktive og rekreative områder. Sommerhusområder, der udover sommerhuse, også er rige på natur og rekreative aktiviteter der knytter sig til havet.

Områderne, herunder kyststrækningen, strandene og bebyggelserne, er meget forskellige, men fælles for alle områderne og geografier er, at de kan bruges hele året og alle er rige på natur.

Næsby Strand er ét ud af flere sommerhusudlæg der sammen med de øvrige forbundne rammer udgør det største af kommunens rammeudlagte sommerhusområder. Næsby Strand består af strand med rent strandsand og større strandengsarealer hvor den gennemsnitlige kote



Kort der viser kommuneplanramme S.4 med lokalplanområdets placering.

er 2. Der er tale om et forholdsvis bredt strandareal. Mod øst ligger sommerhuse og en tidligere feriekoloni og lokalplanafrænsningen koncentrerer om en del af stranden der følger et offentligt udlagt parkeringsområde, der i dag benyttes som parkering og opholdssted samt adgang til stranden.

Kommuneplanens retningslinjer

I lokalplanen indgår følgende generelle retningslinjer:

Sommerhusområder

- 7.4.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse,
- 7.4.6 I sommerhusområder kan der på baggrund af en konkret vurdering, hvor der blandt andet tages stilling til infrastruktur, områdets kapacitet og offentlighedens adgang til kysten, etableres mindre virksomheder og tiltag, som er afhængig af en kystnær placering.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde S.4, hvorom gælder:

Plannummer: S.4

Rammenavn: Kelstrup og Næsby Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Anvendelse specifik: Sommerhus- og ferieboligbebyggelse

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15

Maks. etageantal og højde: 1 etage i maksimalt 5 meters højde

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstykning skal, inkl. fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer. Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (klimazonen)

Lokalplan 1296 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i sommerhusområde.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Kystdirektoratet

Lokalplanområdet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Etablering af permanente anlæg i form af fx en sauna og badebro, samt boardwalk kræver dispensation fra Kystdirektoratet.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Lov om kystbeskyttelse

Opførelse af badebro kræver tilladelse i henhold til bekendtgørelsen om bade- og badebroer. Bekendtgørelsen udspringer af lov om kystbeskyttelse. Det er som udgangspunkt kommunen som behandler ansøgninger om bade- og badebroer. I visse tilfælde er det Kystdirektoratet, der behandler ansøgninger, hvis broen ønskes opført som mole el.lign., der hindrer vandgennemstrømningen eller hvis en bro skal etableres i en erhvervs- eller lystbådehavn. Hvis der ønskes en badelift ved siden af en bro, eller fortøjningspæle i en vis afstand fra broen, kræves særskilt tilladelse hos Kystdirektoratet.

Natur

Lokalplanområdet er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

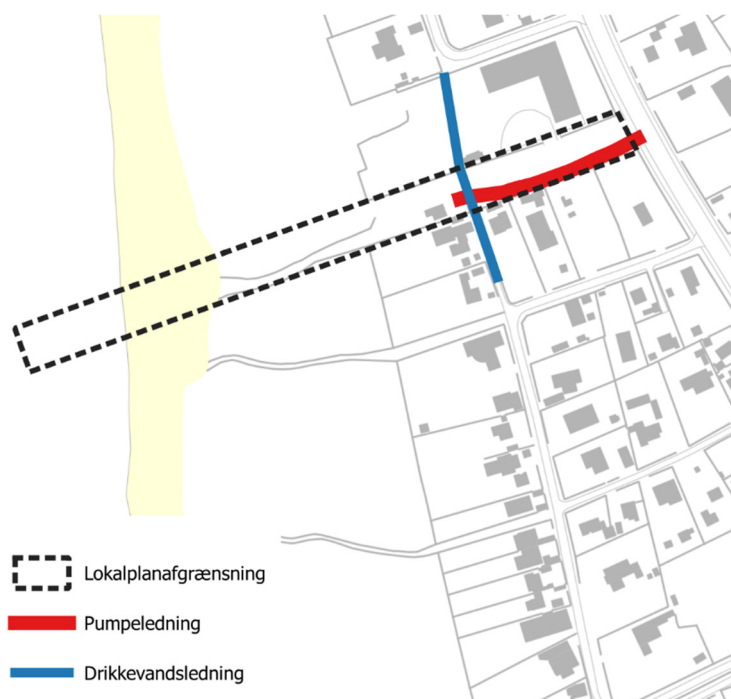
Bilag IV: Der er en sandsynlighed for, at Markfirben (bilag IV) kan bruge parkeringspladsen som fourageringsområde. Afhængigt af projektets konkrete udførelse kan det blive nødvendigt at afværge for påvirkninger af bestanden, særligt i byggefasen. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, skal kommunens naturmyndighed ind og vurdere på, hvorvidt der skal ske afværgeforanstaltninger.

Fredede planter, jf. artsfredningsbekendtgørelsen: Fredede planter kan forekomme på dele af strandengene ved Næsby. Disse er beskyttet mod plukning og anden form for "individtab". Kommunens myndighed har foretaget en vurdering. Hvis boardwalken placeres på stien hvor der ligger sand på grund af alm. offentlig færden der forhindrer planter i at gro, vil der ikke blive ændret i tilstanden.

Kommunale Ejendomme

Da badebro og boardwalk skal etableres på offentligt udlagte arealer og saunabygningen placeres på et kommunalt ejet areal, kræves der tilladelser fra kommunen som ejer, inden der meddeles tilladelser forud for anlægs- eller byggearbejde.

EKSISTERENDE FORHOLD



Kort der viser vand- og kloakeringsledninger

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet består af et offentligt udlagt parkeringsareal og et strandareal, der mod øst afgrænses af Bildsøvej og Storebælt mod vest.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til en lokalplanlagt ejendom, der tidligere har været feriekoloni (Lokalplan 183). I dag ejes kolonien af en privat forening og fungerer som kursus-, opholds- og aktivitetshus. Mod syd ligger flere sommerhuse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Bildsøvej.

Kollektiv trafikbetjening

Rute 902 kører i området. Der er stoppested.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger ud til Musholm Bugt mod vest.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der ikke registreret tinglyste servitutter. Det betyder, at lokalplanområdet er et udlagt vejareal (7000e). Der kan derfor være ledninger eller andet der ikke er tinglyst, men som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde, inden for lokalplanafgrænsningen.

Fx har forsyningsselskabet Envafor oplyst om en kloak og en brugsvandledning placeret inden for lokalplanområdet.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Ejere og bygherre må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

LOKALPLAN NR. 1296 || FORSLAG

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Der er ikke kortlagt jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelse og ligger sig op ad eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD og eller OD.

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, og landanlæg kræver dispensation fra Kystdirektoratet.

Kystbeskyttelse

I henhold til Kystbeskyttelseslovens § 16a er kystdirektoratet myndighed for de anlæg, der etableres ude i vandet.

Naturbeskyttelse

Anlæggene giver ikke anledning til ødelæggelse af habitat eller lignende.

Naturbeskyttelseslovens § 3

En del af matriklen er strandværts registreret strandengsareal. Der foreligger en bygningsvedtægt fra 1962 for Stillinge kommune, som udlægger området som sommerhusområde. Derpå opfylder strandengen beliggende på matriklen naturtypebekendtgørelsens § 1 (Bekendtgørelse 2023-06-03 nr. 695 om beskyttede naturtyper), da strandengsarealet d. 1. juli 1992 lå i et sommerhusområde. Derfor er strandengsarealet ikke fuldt beskyttet mod tilstandsændringer jf. naturbeskyttelseslovens § 3, men kun beskyttet mod tilstandsændringer til landbrugsformål. Et anlæg som boardwalk vil derfor ikke kræve dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 3.



Foto fra Arkiv.dk – Området i 1942



Næsby ved Stranden 1937, Kildeangivelse: Arne Fredens

Sten- og jorddiger, museumslovens § 29 a. Der er ikke registreret sten -og jorddiger efter museumslovens § 29 a.

Natura 2000

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 8 km (Habitatområde nr. 116; Centrale Storebælt og Vresen). Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter

Der er registreret markfirben mod syd ved strandengsarealet syd for matriklen samt nord for, indenfor en 1 km radius. Artens eventuelle yngle- eller rasteområde forventes dog at være på strandengsarealet, og det vurderes ikke, at denne plan vil påvirke artens yngle-og rasteområder negativt. Der skal dog foretages en screening af projektets mulige påvirkninger af bilag 4 arter i forbindelse med en konkret projektering.

Kystforhold og klimatilpasning

Opførelse af badebro kræver tilladelse i henhold til bekendtgørelsen om bade- og badebroer. Bekendtgørelsen udspringer af lov om kystbeskyttelse. Det er som udgangspunkt kommunen som behandler ansøgninger om bade- og badebroer. I visse tilfælde er det Kystdirektoratet, der behandler ansøgninger, hvis broen ønskes opført som mole el.lign., der hindrer vandgennemstrømningen eller hvis en bro skal etableres i en erhvervs- eller lystbådehavn. Hvis der ønskes en bådelift ved siden af en bro, eller fortøjningspæle i en vis afstand fra broen, kræves særskilt tilladelse hos Kystdirektoratet.

LOKALPLAN NR. 1296 || FORSLAG



Området er en naturnetværkskorridor jf. kommunalplan 2022

Naturnetværk

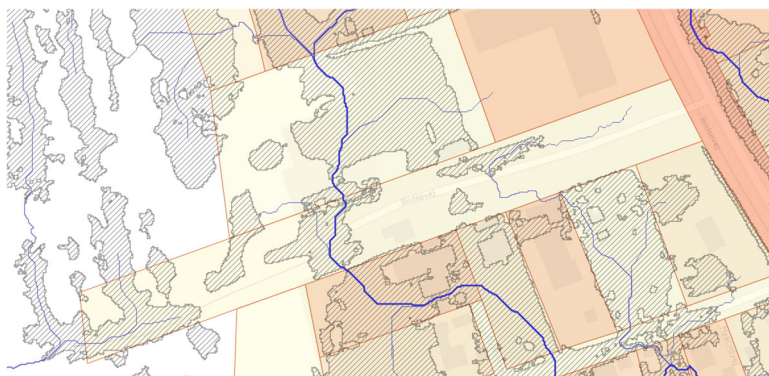
Området har en potentiel korridor, men er ikke et kerneområde.

STØJFORHOLD

Trafikmængden på Bildsøvej vil ikke få en størrelse, så de vejledende støjkrav til sommerhus- og rekreative områder ikke kan overholdes. Støj fra badegæster vurderes ikke at kunne medføre en væsentlig gene for omkringboende.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.



Oversigtskort med lavninger og strømningsvej

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen håndteres indenfor lokalplanområdet.

Dræn

Dele af arealet har nedlagte drænledninger. I den sammenhæng må der ikke bygges henover. Dræn skal vedligeholdes og driftes af ejer, jf. vandløbsloven.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

LOKALPLAN NR. 1296 || FORSLAG

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanrådet er individuelt varmeforsynet.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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.

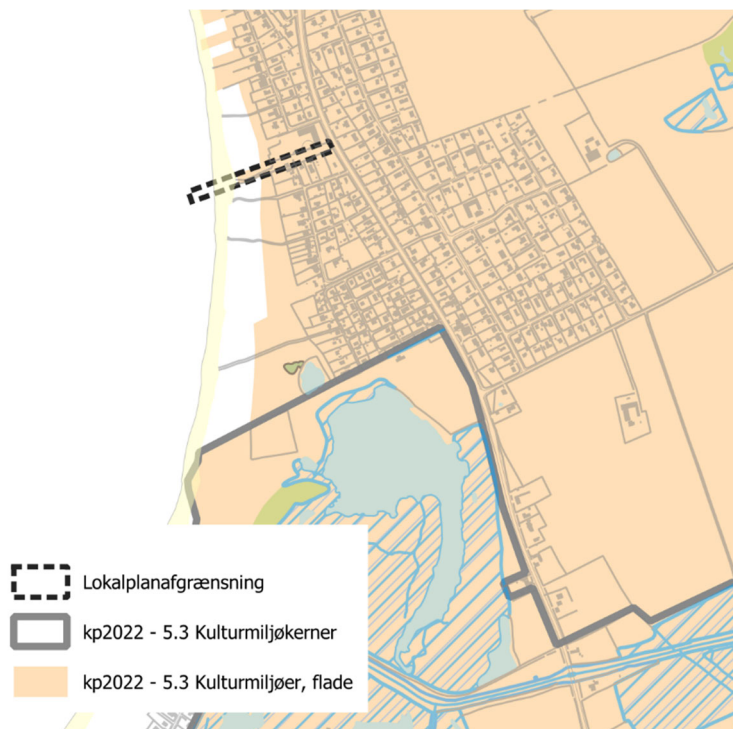
En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levninger påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at arealerne hvor byggefeltet udlægges er terrænreguleret i en sådan grad, at al arkæologisk information som måtte have været bevaret, er gået til.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

KULTURHISTORIE



Kort der viser lokalplanområdets placering i kulturmiljøudpegning:
Landsbyen Næsby Strand

Kulturmiljø

Næsby Strand er beliggende indenfor fladen, de nære omgivelser frem til kulturmiljøudpegningen landsbyen, Næsby ved Stranden, hvor Næsby Strand længst mod vest ved Storebæltskysten er kystforlandet domineret af sommerhusbebyggelse.

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 en delig afgørelse.

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

Alle anlæg er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen og kræver derfor dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven. Ved ansøgning om anlæg vil ansøgningsindholdet blive tilpasset, så markfirbens fourageringsområde ikke ændres. Særligt under byggefasen kan det blive nødvendigt at afværge for påvirkninger af bestanden.

Fredede planter, jf. artsbekendtgørelsen kan forekomme på dele af strandene ved Næsby. Disse er beskyttet mod plukning og anden form for "individtab". Kommunens myndighed har foretaget vurdering om at det er hvis boardwalken placeres på stien hvor der ligger sand fordi alm. offentlig færden forhindre planter i at gro, vil der ikke blive ændret i tilstanden.

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

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).

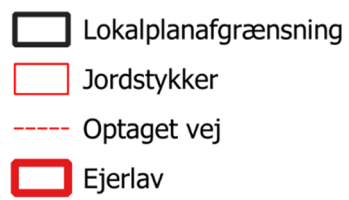
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

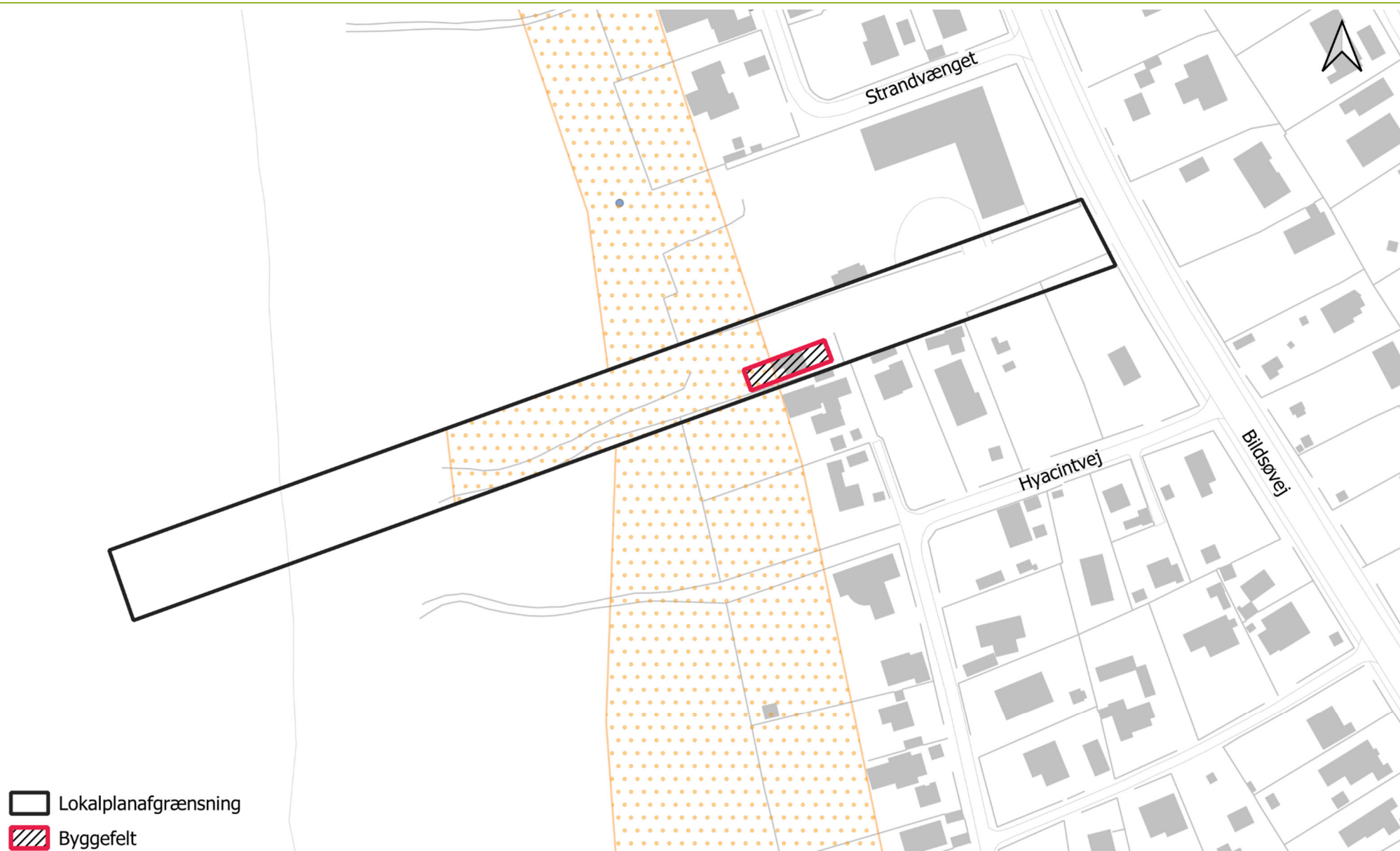
Slagelse Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen er vedlagt lokalplanforslaget i bilag 4.

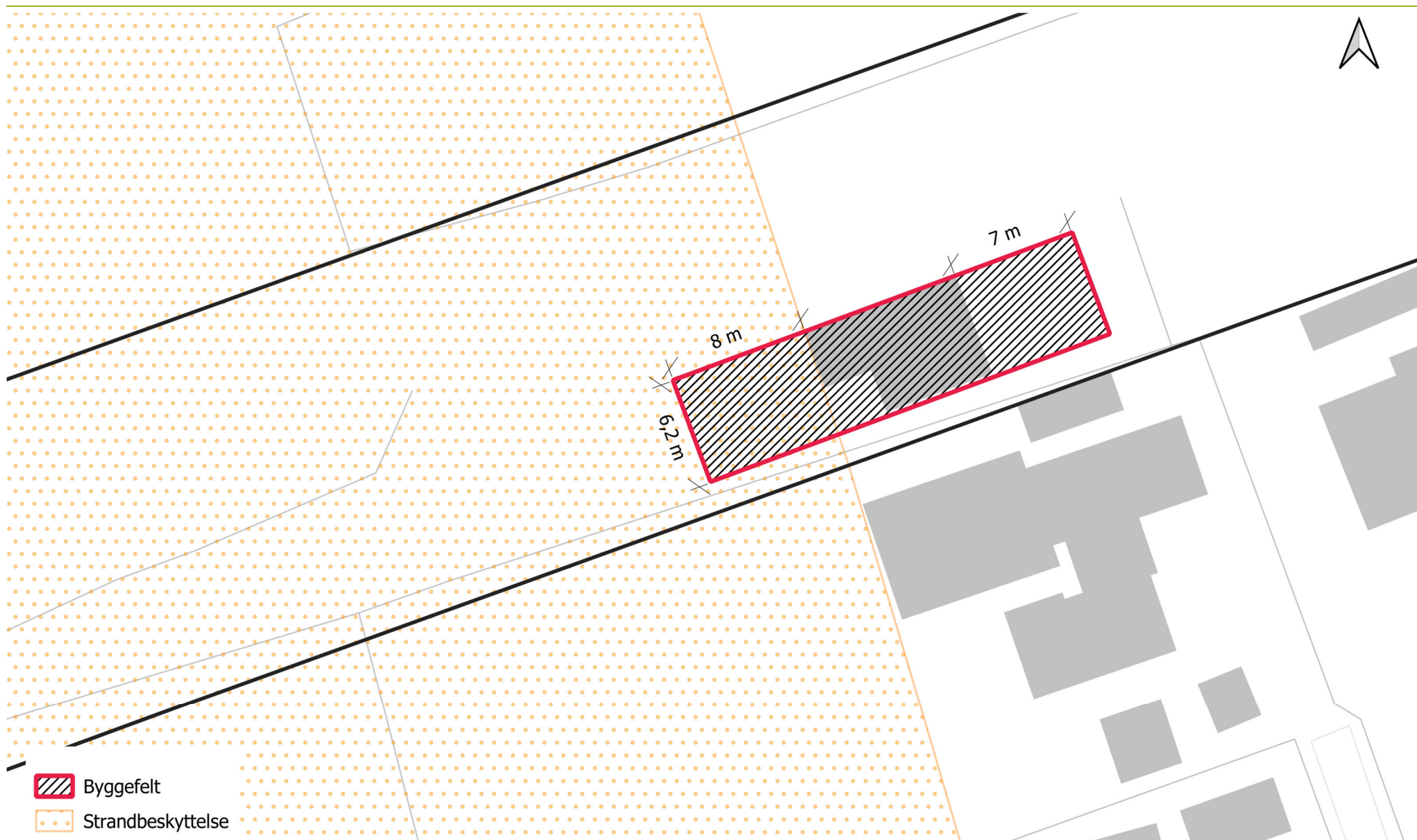
BILAG 1: MATRIKELKORT



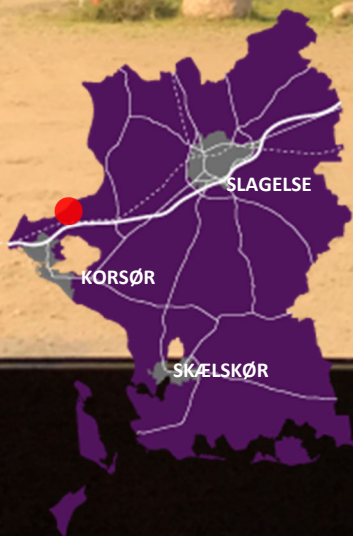
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1296

SAUNA VED NÆSBY STRAND

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen skal sikre etablering af en sauna, en boardwalk og en badebro ved Næsby Strand ud for det offentligt udlagte parkeringsområde. Lokalplanområdet og dets nærområde er beliggende i et udlagt sommerhusområde. Placeringen af anlæggene er valgt for, at alle der ønsker det, kan få gavn af faciliteterne.

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. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer*).



NÆSBY STRAND

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	Området omkring Næsby Strand består i overvejende sommerhuse og bygninger med henblik på ferieformål. Dertil benyttes strandområdet af folk i lokalområdet. Dertil har området folk der gæster området mht. turisme og/eller rekreativt formål.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen skal sikre at der kan opføres en sauna, badebro og en strandmåtte/boardwalk. Alle anlæg ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		I forbindelse med ansøgningen om tilladelse til broanlægget efter kystbeskyttelsesloven, vil broprojektet blive screenet for VVM-pligt.
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		I forbindelse med broanlæg, der har ophæng i Kystbeskyttelsesloven § 16a er kystdirektoratet myndighed for de anlæg, der etableres ude i vandet.

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 beskyttelses-status 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
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.		X		Ingen. I nyere tid er der anlagt kystsikring i form af kunstigt dige der er indpasset i landskabet.
Beskyttede fortidsminder.	X			Ingen.

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			Kulturmiljøsudpegning: Næsby ved Stranden - Lokalplanområdet ligger i fladen, yderst.
Kulturhistoriske landskabstræk.		X		Lokalplanen sikrer, at der ikke ændres i terræn eller tilstand. Anlæggene placeres i bestående og er i øvrigt reversible.
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.		X		
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Der er tale om offentlige tilgængelige arealer med flere rekreative arealer, strand, hav mm. Der er også byudstyr i form af affaldsbeholdere, bord-bænkesæt, toiletbygning mm.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet er et mindre knudepunkt på strækning i form af sommerhusområde. En del af lokalplanområdet er offentlig parkeringsplads, der går desuden bus til og fra området.
Offentlige transportmuligheder.		X		Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bildsøvej, hvorfra der kører rutebiler.
Opholdsarealer.		X		Lokalplanområdet er udover parkering og vejbetjening, flere opholdsarealer.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Der er mennesker og en god atmosfære.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Strand og flere opholdsarealer indgår. Sjællandsleden går gennem lokalplanområdet.
MENNESKERS SUNDHED				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.	X			Lokalplanområdet og dets omgivelser består i rekreative naturarealer. Det er kommunens vurdering at, trafikmængde på Bildsøvej ikke vil nå en størrelse, så de vejledende støjkrav til rekreative områder ikke kan overholdes. Støj fra badegæster vurderes ikke at kunne medføre en væsentlig gene for omkringboende.
Trafiksikkerhed.		X		Faciliteterne er primært tiltænkt lokalområdet, og størsteparten af besøgende forventes at ankomme til fods eller på cykel. Det vurderes ikke at anlægget vil betyde væsentligt mere trafik, som vil skabe mindre trafiksikkerhed på Bildsøvej. Det vurderes heller ikke, at man vil nå en mængde, der skaber problemer med parkering i området.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			Udenfor skovrejsningsområde.
Husdyrbrug: lugtgener	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.	X			
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning, herunder risiko for oversvømmelse.		X		
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Ingen. Der er tale om reversible anlæg i henhold til planloven, indenfor lokalplanens område
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Regnvand skal håndteres indenfor området. Der er ingen afledningsmulighed.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Arealerne består af sand. På parkeringsfladen hvor der kommer biler består arealet i stampet grus. Der er desuden beplantning omkring, så der opleves ingen overfladevand i længere tid.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Der er spildevandskloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.		X		Lokalplanen ændrer ikke tilstand i forhold til i dag.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			Ingen.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områ- deklassificering.	X			Der findes ingen jordforurening. Der er tale om strand og naturarealer.
Flytning af jord.	X			Ingen mulighed da arealerne er beskyttede.
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.		X		Alle anlæg, inkl. bygning ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Etablering kræver dispensation fra Kystdirekto- ratet.
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			Der er tale om etablering af anlæg til almen interesse.
Landskabsfredninger.		X		
Landskabskarakter.		X		
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			Der er tale om en 0-faktor.
Arealforbrug til byudvikling.	X			Arealerne er offentlige og det bliver anlæggene også.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.			X	Særligt boardwalk og badebro vil påvirke kyststrækning. Saunabygning er tænkt som tilbygget den eksisterende toiletbygning. I samme højde og materialevalg og på den måde sikre, at saunabygningen ikke vil dominere eller forringe en visuel påvirkning.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.) 		X		En stor del er strandengsareal. Der foreligger en bygningsvedtægt fra 1962 for tidligere Stillinge Kommune, som udlægger området som sommerhusområde. Derpå opfylder strandengen beliggende på matriklen naturtypebekendtgørelsens § 1 (Bekendtgørelse 2023-06-03 nr. 695 om beskyttede naturtyper), da strandengsarealet d. 1. juli 1992 lå i et sommerhusområde. Derfor er strandengsarealet ikke fuldt beskyttet mod tilstandsændringer jf. naturbeskyttelseslovens § 3, men kun beskyttet mod tilstandsændringer til landbrugsformål.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		X		Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 8 km (Habitatområde nr. 116; Centrale Storebælt og Vresen). Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter: Der er registreret markfirben mod syd ved strandengsarealet syd for matriklen samt nord for indenfor en 1 km radius. Artens eventuelle yngle-eller rastområde forventes dog at være på strandengsarealet, og det vurderes ikke, at denne plan vil påvirke artens yngle-og rastområder negativt. Der skal dog foretages en screening af projektets mulige påvirkninger af bilag 4 arter i forbindelse med en konkret projektering.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1296

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Slagelse Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering. Screeningen er vedlagt lokalplanforslaget i bilag 4.

Lokalplanområdet har gennem mange år været udlagt til offentligt rekreativ anvendelse. Lokalplanen tillader bygning og anlæg der understøtter dette formål. Bygning og anlæg er tilmed reversible og desuden vurderes det, at aktiviteterne primært vil blive brugt af de mennesker der i forvejen benytter stedet, herunder også gæster der ikke er bosiddende i området. Gennem de sidste år, har det kun været ved specielle anledninger så som Tour De France og Strandfestivalen, at parkeringsområdet har været overbelastet. Lokalplanens indvirkninger på miljøet vurderes derfor hverken hver for sig eller samlet set som væsentlige og kommunen har derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1296, Sauna ved Næsby Strand		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen skal sikre etablering af en sauna, en boardwalk og en badebro ved Næsby Strand.		
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		
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1296 – Sauna ved Næsby Strand – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om mindre anlæg placeret i og ved vejareal, hvis anvendelser passer i det bestående miljø. Samlet set 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 miljøvurdering sammen med planlægningen.

04. maj 2026, Else-Marie Hedegaard Jensen, byplanlægger.