



# LOKALPLAN NR. 1162 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15 OG DEN TIDLIGERE HØJSKOLEGRUND I SKÆLSKØR

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af blandet boligbebyggelse bestående af klyngehuse (rækkehuse) og etagebebyggelse i op til 5 etager på den tidligere højskolegrund og nabogrunden mod nord i Skælskør.

Lokalplanen fastlægger rammerne for anvendelse af området samt retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et større boligområde, hvor der tages udgangspunkt i landskabet og udsigten til fjorden. Lokalplanen kan rumme opførelse af ca. 110 boliger fordelt på henholdsvis bar mark og den tidligere højskolegrund.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2018 til den 4. januar 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 4. januar 2019.

Materialet skal sendes til:

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



MØLLEBAKKEN 15 OG DEN TIDLIGERE HØJSKOLE-

## 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 .....                 | 7  |
| § 6 TEKNISKE ANLÆG .....                           | 10 |
| § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....         | 11 |
| § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....                    | 13 |
| § 9 UBEBYGGEDE AREALER .....                       | 15 |
| § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....           | 18 |
| § 11 GRUNDEJERFORENINGER .....                     | 19 |
| § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER ..... | 20 |
| § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....             | 20 |
| VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1162 .....                   | 22 |
| LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....                     | 23 |
| BILAG 1: MATRIKELKORT .....                        | 37 |
| 1BBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....              | 38 |
| 2BBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....                 | 39 |
| 3BBILAG 4-7: VISUALISERINGER .....                 | 40 |
| ØBØBKOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21 .....                 | 44 |
| VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21 .....         | 49 |
| MILJØVURDERINGSSCREENING .....                     | 50 |

## 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 Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, 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 dele af området ud i dag set fra kanten nede ved fjorden (2018)*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principperne sikre udlæg af for vejforløb samt grønne arealer i området,
- 1.3 at fastlægge principperne for ~~de bebyggelsesregulerende bestemmelser~~ bebyggelsens placering, omfang og udseende,
- 1.4 at give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- 1.5 at sikre offentlighedens adgang til kysten.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Skælskør Markjorder

154, 155a, 155d, 155e, 155f, 155g, 155h og 155i, 161a og 162

samt alle parceller, der efter den 2. november 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

**Ad 3.1**

Tæt/lav boligbebyggelse består af boligbebyggelse i maksimalt 2 etager i form af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel

**Ad 3.3**

Nedrivning af bygninger reguleres af byggeloven.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

**3.1 Anvendelse, delområde 1**

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

**3.2 Anvendelse, delområde 2**

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

**3.3 Eksisterende bebyggelse, nedrivning**

Eksisterende bebyggelse i delområde 2 må nedrives.

**3.4 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse i delområde 2, der ikke nedrives, må renoveres og anvendes til boligformål. Ved renovering af eksisterende bebyggelse skal materialevalg, omfang og udformning afspejle den oprindelige bebyggelse.

**3.5 Erhverv i bolig**

I området må der kun drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- At virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på ejendommen.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykningsprincip**

For delområde 1 gælder:

Udstykning af området ~~kan alene~~ skal ske som storparceller, hvor hvert byggefelt på kortbilag 2 kan udgøre en særskilt matrikel. Fællesarealerne kan lægges sammen til én samlet matrikel for de to delområder. ~~Yderligere udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel må ikke finde sted.~~ Yderligere udstykning inden for byggefeltene kan finde sted i form af sokkelgrunde eller større sammenhængende områder.

For delområde 2 gælder:

Udstykning af området ~~kan alene~~ skal ske som storparceller, hvor hvert byggefelt på kortbilag 2 kan udgøre en særskilt matrikel. Fællesarealerne kan lægges sammen til én samlet matrikel for de to delområder. ~~Yderligere udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel må ikke finde sted.~~ Yderligere udstykning inden for byggefeltene kan finde sted i form af sokkelgrunde eller større sammenhængende områder.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE

#### 5.1 Vejadgang, stamvej

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Møllebakken, stamvejen, som vist i princippet på kortbilag 2. Møllebakken skal udvides, så den har et kørebaneareal i min. 5,5 meters bredde og en dobbeltrettet fællessti på 2,5 m adskilt af en rabat på 1 m.

#### 5.2 Adgangsveje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Møllebakken ad adgangsveje som vist i princippet på kortbilag 2. Adgangsvejene udlægges i en bredde af min. 8 meter med et befæstet areal på 5,5 meter, et fortov på min. 1 m i bredden i den ene side af vejen med fast belægning og med integrerede LAR-løsninger i form af f.eks. beplantede grøfter, parkeringslommer i ~~permeable~~ vandgennemtrængelige belægningstyper og græsrabatter med beplantning.

Byggefelt G i delområde 2 må have vejadgang til parkeringspladser direkte fra Møllebakken. Vejadgang til byggefelt H skal ske gennem byggefelt G.

#### Ad 5.2

*Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.*

*Ifølge vejlovgivningen skal veje- og stier i øvrigt planlægges, indrettes og disponeres efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes af Vejmyndigheden i Slagelse Kommune efter samtykke fra Politiet.*

**Ad 5.3**

*For at sikre et fælles udtryk for de enkelte delområder, skal der anvendes samme belægningstype for boligvejene og de tilstødende tilkørselsarealer. Belægningstyperne kan eksempelvis være betonsten, belægningssten eller asfalt.*

**Ad 5.8**

*Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.*

*Enhver ændring inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv etablering af stier vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.*

**5.3 Boligveje**

Ny bebyggelse skal vejbetjenes af boligveje med beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Boligvejene skal udlægges i en bredde på min. 5 meter. Belægningstyperne skal være ens for alle byggefelter i hvert delområde. Til hvert byggefelt til tæt-lav bebyggelse må der etableres én overkørsel.

**5.4 Privat fællesvej**

Adgang mod syd ad den private fællesvej angivet på kortbilag 2 skal opretholdes.

**5.5 Boligveje, shared space**

I forlængelse af boligvejene til hvert byggefelt skal der udlægges areal til ophold, parkering og tilkørsel. Belægningstyperne skal være ens for alle byggefelterne inden for det enkelte delområde. Der skal friholdes en randzone på min. 1 m mellem boliger og shared space arealerne. Denne randzone må ikke befæstes og skal beplantes eller på anden vis gives en grøn karakter.

**5.6 Eksisterende vejadgang**

Eksisterende vejadgange til matriklerne 155b og 155c (ved kysten) og ejendommene sydøst for lokalplanområdet (matr.nr. 180 m.fl.) skal opretholdes.

**5.7 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

**STIER****5.8 Mindre stier**

Der udlægges areal til min. 2 m og maks. 3 m brede stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stisystemet skal kobles på den eksisterende sti ned til fjorden langs kysten. Der må etableres interne stier mellem byggefelterne inden for det enkelte delområde.



## PARKERING

### 5.9 Parkering, tæt-lav-boligbebyggelse

Ved tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 anlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges i forlængelse af hver enkelt bolig inden for byggefelterne A-H.

### 5.10 Parkering, etagebebyggelse

Ved etagebebyggelse i delområde 2 anlægges areal til 1½ P-plads pr. bolig inden for byggefelterne G-H.

### 5.11 Parkering, adgangsveje

Langs adgangsvejene angivet på kortbilag 2 skal anlægges parkeringslommer af grus eller græs-armering i permeable belægningstyper til min. 10 biler på hver af adgangsvejene.

### 5.12 Parkering ved handicapforhold

Inden for byggefelt A-F skal der ved etablering af parkeringspladser være min. 1 parkeringsplads i hvert byggefelt, der udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Inden for byggefelt G-H skal der ved etablering af parkeringspladser være min. 2 parkeringspladser inden for hvert byggefelt, der udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads inden for byggefelterne G og H have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

### 5.13 Parkeringsarealer, udformning

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af minimum 2,5 m x 5 m.

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.14 Vendepladser, kollektiv trafik

Der skal etableres vendeplads i overgangen mellem stamvejen Møllebakken og adgangsvejen som vist i princippet på kortbilag 2, der muliggør, at renovationskøretøjer og lignende samt køretøjer, op til 12 m, forbundet med den kollektive trafik kan betjene lokalplanområdet.

### 5.15 Vendeplads, adgangsveje

#### Ad 5.14

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

**Ad 5.16**

Belægningstyperne kan eksempelvis være betonsten, belægningssten eller asfalt.

**Ad 5.17**

Belægningstyperne kan eksempelvis være betonsten, belægningssten eller asfalt.

**Ad 5.18**

Shared space arealerne skal både fungere som tilkørselsareal og gårdrum for de enkelte boliger. Det vil sige, at området skal kunne tåle en belastning og have en belægning, der kan skabe tilgængelighed for alle. For at sikre, at gårdrummene gives en grøn karakter og for at skabe en buffer mellem tilkørselsareal og bolig, skal der friholdes en randzone på min. 1 m mellem boliger og shared space arealerne, hvor parkeringspladserne også er anlagt.

**Ad 5.19**

For at højne tilgængeligheden kunne stierne udlægges med slotsgrus.

**Ad 6.2**

Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv etablering af vådområde vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

Adgangsveje skal udformes med vendeplads som i princippet vist på kortbilag 2, der muliggør, at renovationskøretøjer og lignende kan betjene lokalplanområdet.

**5.16 Befæstelse, adgangsveje**

Adgangsvejene skal anlægges med fast belægning på min. 6,5 m.

**5.17 Befæstelse, boligveje**

Boligvejene skal anlægges med en fast belægningstype på min. 5 m.

**5.18 Befæstelse, shared space**

Shared space arealerne i forlængelse af boligvejene og adgangsvejene i hvert byggefelt skal anlægges med en fast belægning med en friholdt randzone på min. 1 m fra boligerne.

**5.19 Befæstelse, mindre stier**

Mindre stier skal udlægges som grusstier.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

**6.1 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det spildevandskloakerede kloaknet.

**6.2 Regnvandshåndtering**

Afledning af regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund inden for hvert enkelt delområde.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer (inklusive shared space) kan håndteres via permeabel vandgennemtrængelig belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og

adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdet friareal inden for strandbeskyttelseslinjen.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-H som vist i princippet på kortbilag 2.

#### 7.2 Byggefelter, anvendelse

Byggefelt A-F må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i højst 2 etager, foruden tagterrasse. Byggefelt G-H må anvendes til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

#### 7.3 Byggefelter, shared spaced

Inden for hvert byggefelt til tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen placeres således, at der skabes et internt gårdrum med plads til ophold, parkering og tilkørsel.

#### 7.4 Mindre, sekundære bygninger

Småbygninger under 10 m<sup>2</sup> og sekundære bygninger op til 50 m<sup>2</sup>, herunder carporte, garager, redskabsskure og cykelskure skal placeres inden for byggefelterne angivet på kortbilag 2.

#### 7.5 Affaldsskure

Affaldsskure skal placeres i forlængelse af boligvejene inden for hvert byggefelt.

#### 7.6 Placering, tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav bebyggelse inden for byggefelterne A-H skal opføres i klynger bestående af minimum 2 grupperinger af boliger, hvor hver gruppering består af minimum 2 sammenhængende boliger.

#### 7.7 Placering, fremskudt bebyggelse

Tæt-lav bebyggelse inden for byggefelterne A-H skal opføres, så den enkelte bolig er fremskudt min. ½ m i forhold til nabobebyggelsen.

#### 7.8 Placering, etagebebyggelse

Ved etagebebyggelse i byggefelt G-H skal etagerne aftrappes mod terræn.

#### Ad. 7.8

*For at sikre en variation i etagebebyggelsen i byggefelt G-H skal etagerne aftrappes mod terrænet ned til fjorden, hvilket vil sige, at bebyggelse ikke må fremstå med ubrudt, lodret facade.*

## OMFANG

### 7.9 Bebyggelsesprocent, delområde 1

Bebyggelsesprocenten for byggefelt A: maks. 80 %  
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt B: maks. 100 %  
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt C: maks. 80 %  
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt D: maks. 100 %

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25 %.

Der må maks. opføres 12 boliger på hver maks. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til tæt-lav bebyggelse inden for hvert byggefelt i delområde 1.

### 7.10 Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten for byggefelt E: maks. 80 %  
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt F: maks. 80 %  
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt G: maks. 80 %  
 Bebyggelsesprocenten for byggefelt H: maks. 80 %

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35 %.

Der må maks. opføres 12 boliger på hver maks. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til tæt-lav bebyggelse inden for byggefelt E-F i delområde 2.

### 7.11 Etager, delområde 1

Tæt-lav bebyggelse i delområde 1 må maks. opføres i 2 etager, foruden tagterrasse.

### 7.12 Etager, delområde 2

Tæt-lav bebyggelse i byggefelterne E-H må maks. opføres i 2 etager, foruden tagterrasse.

Etagebebyggelse i byggefelt G må maks. opføres i 5 etager, foruden tagterrasse.

Etagebebyggelse i byggefelt H må maks. opføres i 4 etager, foruden tagterrasse.

### 7.13 Bygningshøjde

For tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 må bygningshøjden maks. være 7,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### Ad. 7.13

*For bebyggelser på skrånende terræn måles højder ifølge bygningsreglementet fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen på grundlag af en opmålt nivellementsplan for grunden. Niveauplanet fastsættes ofte som middelkoten af terræn ved husets hovedhjørner, men andre hen-*

syn skal indgå, f.eks. terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse og at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

#### Ad 8.2

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

|   |   |   |
|---|---|---|
|    |    |    |
| Brændt umbra  | Lys brændt umbra  | Oxydsort (varm)   |
|    |    |    |
| Dodenkopf   | Lys dodenkopf   | Kønrøg (kold)   |
|  |  |  |
| Engelskrød  | Varm grå  | Røddokker   |
|  |  |  |
| Terra di siena, rå  | Lys rå siena  | Kold grå  |
|  |  |  |
| Gulddokker  | Lys gulddokker  | Kridt   |

For etagebebyggelse i byggefelterne G og H i delområde 2 må bygningshøjden maks. være henholdsvis 15 m og 12,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FACADER

#### 8.1 Facader

Facader skal udføres med teglsten, naturskifer, træbeklædning, som pudset/vandskuret facade eller i overfladebehandlet/malet beton og fremstå i ensartet udtryk for byggefelterne A-D i delområde 1 samt byggefelterne E-F og G-H i delområde 2.

#### 8.2 Facader, farver puds

For pudsede facader gælder, at puds skal udføres. Facader skal fremstå i én af følgende farver angivet til venstre: brændt umbra, lys brændt umbra, oxydsort (varm), dodenkopf, lys dodenkopf, kønrøg (kold), engelskrød, varm grå, røddokker, terra di siena, rå, lys rå siena, kold grå, gulddokker, lys gulddokker eller kridt.

Farvevalget skal være ens for byggefelterne A-D i delområde 1 samt byggefelterne E-F og G-H i delområde 2.

**Ad 8.5**

Andre facadematerialer kan eksempelvis være glas eller metalbeklædning.

**Ad 8.10**

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

**8.3 Farver, materialer**

Der må kun anvendes teglsten i hvide, sorte, grå, brune eller gule nuancer, mens øvrige materialer skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve. [Anvendelse af teglsten og øvrige materialer skal være ens for byggefeltene A-D i delområde 1 samt byggefeltene E-F og G-H i delområde 2.](#)

**8.4 Udformning**

Ny bebyggelse skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og omgivelserne.

**8.5 Mindre bygningsdele**

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

**8.6 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, garager, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> må kun udføres i samme materialer som beboelsesbygning eller med træbeklædning, der er tilpasset beboelsesbygning.

**8.7 Arkitektonisk udtryk**

For tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 skal bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt udføres med et fælles arkitektonisk udtryk/udseende.

**TAGE**
**8.8 Tagform**

Tage skal udføres ~~med ensidig taghældning~~ eller som fladt tag. Intet punkt af en bygnings tag må være højere end den i § 7.13 angivne maks. højde.

**8.9 Taghældning, sekundære bygninger**

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på maks. 50 m<sup>2</sup> skal udføres med ensidig taghældning eller fladt tag.

**8.10 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen skal være ~~tegl~~, tagpap, skifer eller sedumtage/grønne tage. Tage skal [fremstå med ensartet tagbeklædning for byggefeltene A-D i delområde 1 samt byggefeltene E-F og G-H i delområde 2.](#)

### **Ad 8.11**

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

### **Ad 8.11**

*Af hensyn til områdets landskabskarakter og beliggenhed ved Skælskør Fjord, der er udpeget som beskyttelsesområde, vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt med opsætning af solceller inden for lokalplanområdet.*

Alle tage skal fremstå som sorte eller grå, røde eller som sedumtage/grønne tage og være ens for byggefeltene A-D i delområde 1 samt byggefeltene E-F og G-H i delområde 2.

### **8.11 Tagmaterialer, genskin**

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

### **8.11 Solceller og solvarmepaneler**

Der må ikke opsættes solceller eller solvarmepaneler.

### **8.12 Terrasser**

Der må opføres terrasser til boliger på terræn og på tage.

### **8.13 Terrasser, afskærmning**

Terrasser på terræn må afskærmes med levende hegn med en maks. højde på 1,5 m. Tagterrasser skal afskærmes med et terrasseværn bestående af balustre af stål, sorte eller grå nuancer samt af håndlister af stål eller træ eller i samme farve som balustrene.

## **SKILTE**

### **8.14 Skilte**

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

### **8.15 Baldakiner**

Der må ikke placeres faste baldakiner på bygningernes facader.

## **VINDUER**

### **8.16 Vinduer**

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, aluminium eller som en kombination af disse.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

#### Ad 9.1

Arealet mellem strandbeskyttelseslinjen og fjorden er beskyttet. Arealet skal friholdes for anlæg og benyttes som rekreativt areal. Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv fast opstillede bænke og borde samt beplantning vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

#### Ad 9.2

Af hensyn til udikig fra friarealer og boliger og for at skabe et åbent område med kig henover landskabet planlægges der kun for mindre, solitære træer samt lave buske og frugtland.

#### Ad 9.3

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Enhver ændring af friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, inklusiv fast opstillede bænke og borde samt beplantning vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

#### Ad 9.5

Trådhegn skal generelt placeres usynligt på den indvendige side af det levende hegn.

## BEPLANTNING

### 9.1 Friareal mod fjorden, beplantning

Beplantning på friarealet inden for strandbeskyttelseslinjen, som er markeret på kortbilag 2, skal fremstå med vilde blomster og græsser.

### 9.2 Friareal mellem byggefeltet, beplantning

Mellem byggefeltet i delområde 1 og 2 må der plantes mindre, solitære træer og buske samt etableres frugtland. Træer må maks. være 8 m høje og skal bestå af hjemmehørende arter.

### 9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, inden for hvert delområde, der omfatter friarealerne.

### 9.4 Adgangsvej, beplantning

Der skal være beplantning langs adgangsvejen til byggefelt A og B som vist i princippet på kortbilag 2. Der må også være beplantning langs de øvrige adgangsveje. Der må ikke plantes træer langs adgangsvejene. Der må ikke anvendes beplantning med højtliggende rødder.

## HEGN

### 9.5 Hegn

Hegn mellem boliger i delområde 1 og 2 skal være levende hegn og må maks. være 1,5 m i højden. Det levende hegn må suppleres med et trådhegn på maks. ½ m i højden.

## TERRÆNREGULERING



**Ad 9.6**

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.

**Ad 9.9**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

**Ad 9.12**

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indret-

**9.6 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

**9.7 Terrænregulering, handicap**

Fællesarealer samt veje og stier skal være udformet, så de kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i fællesarealer, veje og stier skal udlignes i terræn eller ved rampe. Veje og stier skal forsynes med belysning.

**OPHOLDSAREALER****9.8 Befæstelse, friarealer**

Friarealer, som vist på kortbilag 2, må ikke befæstes.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****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.

**9.10 Oplag**

Oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

**9.11 Lyskilder, [stamvej](#) og [adgangsvej](#)**

[Der skal etableres belysning langs stamvej og adgangsveje.](#)

[Lyskilder må maksimalt have en højde på 5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så den ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.](#)

[Lyskilder med samme belysningsfunktion skal på veje være ens inden for hele lokalplanens område.](#)

**9.12 Lyskilder, [stier](#) og [boligvej](#)**

ning, beplantning, udstyr og belysning. *Det er vigtigt at skabe gode, oplyste stier og boligveje med pullertarmaturer med lys, der er styret nedad. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

*Opsætning af lyskilder inden for strandbeskyttelseslinjen kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.*

#### **Ad 9.13**

*Hvis overfladevand afledes til fjorden, anbefales det, at en eventuel udløbsledning udlægges i sikker afstand fra kysten af hensyn til badevandskvalitet. En udløbsledning i fjorden kræver særskilt tilladelse fra 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*

Der må i lokalplanområdet kun anvendes pullertarmaturer med en lyspunkthøjde på maks. 1,2 meter, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så den ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

#### **9.13 Regnvand**

Afledning af regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund inden for hvert enkelt delområde.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer ([inklusiv shared space](#)) kan håndteres via [permeabel vandgennemtrængelig](#) belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets friareal inden for strandbeskyttelseslinjen.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

#### **10.1 Kloakering**

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

#### **10.2 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5 og godkendt af vejmyndigheden samt i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser.

#### **10.3 Regnvand**

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

*d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”*

*Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.*

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### 11.2 Opgaver

Grundejerforeningen(erne) er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, dvs. de integrerede LAR-løsninger langs boligvejene i området.

Grundejerforeningen(erne) skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen overtager kompetencen til at dispensere fra den i § 8.14 og § 9.5 fastsatte højde af afskærmning og hegn, jf. planlovens § 21.

### 11.3 Pligt

Grundejerforeningen(erne) er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

### 11.4 Oprettelse

Der skal oprettes grundejerforeninger for hvert delområde, når **senest 12 boliger halvdelen af grundene** inden for hvert delområde er overtaget, eller når Slagelse Kommune kræver det. Det er tilladt at lægge de enkelte delområders grundejerforeninger sammen.

### 11.5 Nedlæggelse

Grundejerforeningerne kan ikke nedlægges uden Slagelse Kommunes tilladelse.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Lokalplaner – ophævelse af Lokalplan 1040, Hotel-, Kursus- og Feriecenter i Skælskør

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1162 ophæves lokalplan 1040, Hotel-, Kursus- og Feriecenter, tinglyst 26. oktober 2009, i sin helhed.

### SERVITUTTER

#### 12.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 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. 287 af 16. april 2018).

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 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 2. november 2018 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 2. november 2019.

#### Ad 13.1

*I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, 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. 16, 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, med mindre 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.*

## 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. 287 af 16. april 2018).

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 1162

---

Lokalplan 1162 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 2018.

## 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 i mindst 8 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.

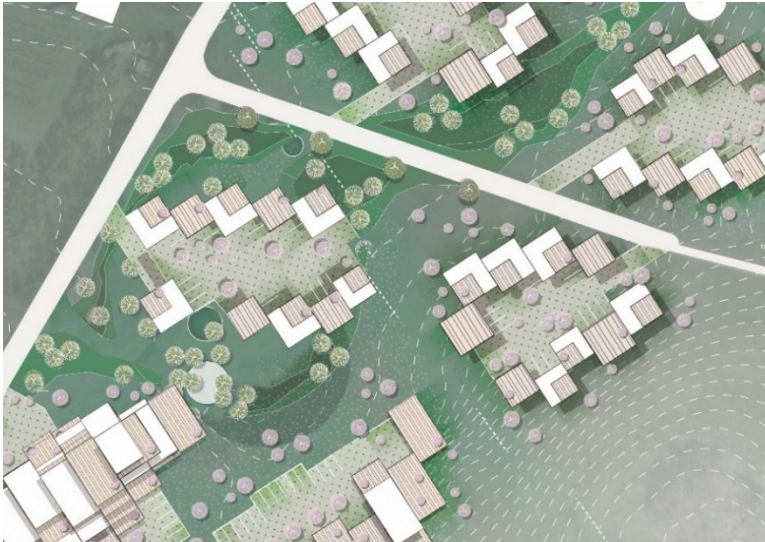
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

---

### LOKALPLAN 1162'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Slagelse Kommune har valgt at udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde beliggende mellem Julemærkehjemmet og afgrænsningen mod det åbne land mod vest i Skælskør. Der er tale om en lokalplan, der kombinerer omdannelse af et bebygget område og inddragelse af areal til byudvikling på bar mark. Området er beliggende i et flot kuperet landskab med udsigt til fjorden og Skælskør by. Med udgangspunkt i at tiltrække flere forskellige målgrupper, herunder børnefamilier og seniorer, der ønsker at bo med nærhed til natur og med udsigt til vand i rolige omgivelser, udarbejdes en lokalplan, der giver mulighed for at bygge rækkehuse i form af



Der planlægges flere boligklynger i området. Boligerne placeres, så der skabes en række grønne indre gårdrum med mulighed for ophold, beplantning og parkering.



Eksempel på etageboliger i den sydlige del af området set fra fjorden.

klynger med fælles gårdrum og lejligheder i op til 5 etager. Det er hensigten at skabe et varieret boligområde, der passer til Skælskør, og som samtidig kan tilbyde nogen nye boligtyper.

### Formål

Lokalplanen forholder sig til følgende bærende principper for udviklingen:

- Bolig og natur skal smelte mest muligt sammen
- Landskabet skal være et bærende element i en samlet vision
- Udsigt til Skælskør Fjord og dagslys skal være retningsgivende for placering og omfang af boliger
- Offentlighedens adgang til fjorden skal sikres
- Højskolens arkitektur skal fungere som inspiration for ny bebyggelse
- For at sikre udsigten til fjorden planlægges der kun for lave hække og få solitære træer

### Indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af omkring 60-70 klyngehuse og 40-50 lejligheder. Antallet af de forskellige boliger kan variere alt afhængig af, hvordan de enkelte byggefeltet udnyttes. Klyngehuse tænktes placeret jævnt ned ad de bløde bakker. Klyngerne, som vist i [et muligt scenarie på kortbilag 3 med inspiration fra Utzons romerhuse i Helsingør](#), tilpasser sig de bedst mulige udsynsmuligheder for den enkelte bolig og skaber samtidig luft og åbenhed ned gennem den samlede bebyggelse. Samtidig er det hensigten, at boligerne i hver klynge placeres således, at der skabes et indre gårdrum, der kan indrettes som shared space med mulighed for både ophold, beplantning og parkering. For at sikre kig til fjorden friholdes grønne arealer mellem byggefeltene, og der gøres plads til, at landskabet kan dominere rummene mellem klyngerne. Derfor er friarealerne vigtige for opfattelsen af området. De indre, mere private, gårdrum skal kombineres med åbne arealer, hvor der er plads til at mødes mellem boligklyngerne i et landskab, der kan præges af diverse buske, græsser og få solitære træer. Træerne skal være lave, men samtidig skabe variation og give området lidt rum og fylde. Der kan med fordel tænkes i grønne øer og forløb – både på langs og på tværs af delområderne. Det skal stierne også være med til at understøtte. Ud fra hensynet om at bevare mest muligt landskab planlægges der derfor ikke for en større, offentlig parkeringsplads. Parkeringslommerne langs adgangsvejene skal gøre det muligt for besøgende at parkere i området.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne gives der mulighed for at opføre etagebebyggelse. Med reference til elevfløjen kan der arbejdes med en randbebyggelse, der følger den eksisterende struktur og det omkringliggende terræn. Den struktur kan tilpasses eksisterende byggeri eller





*Utzons romerhuse i Helsingør som inspiration til klyngehusene.  
Kilde: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)*

opføres som nybyggeri. Byggefelterne G og H kan også anvendes til at etablere tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen skaber mulighed for, at der kan etableres terrasser i både terræn, i forskellige etagehøjder og på taget. Terrasserne skal skabe overgange til det grønne friareal samt sikre kig mod by og fjord.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem byen og landskabet. På kanten af byen åbner fjordlandskabet sig op, således at der er mulighed for et flot vue. Det er væsentligt ikke at blokere dette vue, hvorfor lokalplanen arbejder med at fastholde åbne kig og fornemmelsen af overblik som en del af oplevelsen af lokalplanområdet.

Vejtilslutning til lokalplanområdet sker fra Møllebakken ad adgangsveje, der via boligveje leder til byggefelterne med parkering omkring de enkelte bebyggelser; langs kanten af etagebebyggelsen mod syd og i grønne gårdrum inde i de enkelte klynger. Gårdrummene indrettes som shared space, der alt afhængig af tidspunkt og årstid har en variation af funktion og aktivitet.



*De åbne kig mod Skælskør Inderfjord er en vigtig del af oplevelsen i det nye boligområde.*

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.

1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.

1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

#### Kommuneplanens hovedstruktur

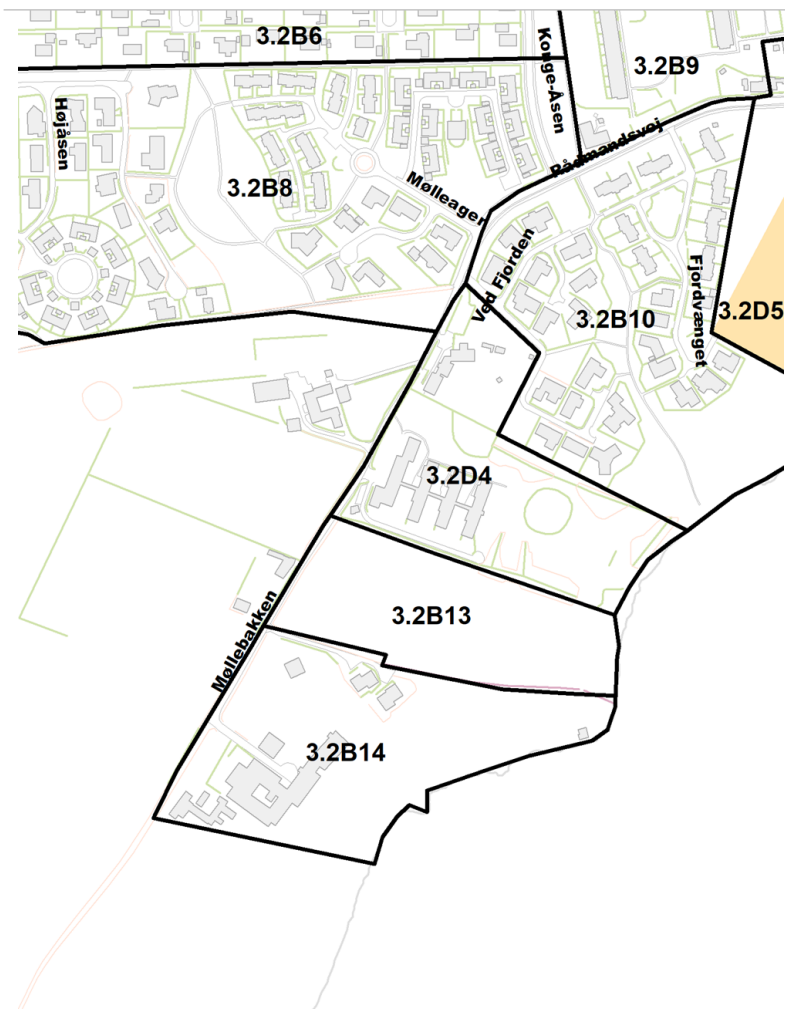
I masterplanen for Skælskør, der er en del af kommuneplanen, fremhæves, at det ved fremtidigt nybyggeri på strækningen langs fjorden er vigtigt, at der er fokus på at bevare strækningens autentiske natur ud til vandet, sikre kig til vandet fra vejen samt sikre, at ny bebyggelse etableres med respekt for naturen og Skælskørs karakter i øvrigt.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområderne 3.2B13 og 3.2B14. For de enkelte rammeområder gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Boligområde syd for julemærkehjemmet



Sådan ser rammeområderne ud i dag (2018).

Anvendelse generelt: Boligområde  
 Anvendelse specifik: Boligområde  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom  
 Maks. etageantal og højde: 1½

Plannummer: 3.2B14  
 Rammenavn: Den tidligere højskolegrund  
 Anvendelse generelt: Boligområde  
 Anvendelse specifik: Boligområde  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed  
 Maks. etageantal og højde: 3 etager og 12,5 meter

Lokalplan 1162 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområderne 3.2B13 og 3.2B14, idet lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager i rammeområde 3.2B13 og en bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed ved tæt-lav boligbebyggelse samt en bebyggelse på 5 etager i rammeområde 3.2B14.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes udnyttelse eller indretning, træffes af Vejmyndigheden med samtykke fra politiet, og dette bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt.

Afgørelser om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, træffes af Vejmyndigheden med samtykke fra politiet.

Slæbesteder langs kysten kræver tilladelse af Kystdirektoratet. Dispensation til etablering af vådområde, stiføring og indretning af friareal inden for strandbeskyttelseszonen gives af Kystdirektoratet.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Tilladelse til nedrivning af bygninger reguleres af byggeloven og gives af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

En forudsætning for at etablere boliger på ejendommen er, at Møllebakken som stamvej udvides så de trafikale foranstaltninger, der skal sikre forsvarlig til- og frakørsel, er på plads før ibrugtagning af området til boligformål.

---

**EKSISTERENDE FORHOLD**

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

**Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet er delvist bebygget. Den oprindelige skolebebyggelse på højskolegrunden er opført primært i træbeklædt facadestruktur og tage af tjærepap med ensidig taghældning. Bebyggelsen ud mod fjorden er udformet som terrassehuse, som husede de tidligere elever. Området indeholder endvidere fire lærerboliger opført samtidig med skolen og i samme arkitektur. Senere er bygget to kvadratiske bygninger i træ med et pyramideformet tag. Eksisterende bebyggelse inden for delområde 2 har været uden funktion siden højskolen lukkede i 2006, hvorfor størstedelen af byggeriet fremstår forfaldent. Delområde 1 er ubebygget.

Udearealerne fremtræder i hovedsagen som græsarealer med enkelte grupper eller rækker af træer.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Møllebakken, der forbinder området med Skælskør by. Området er placeret i den vestlige ende af byen som afgrænsning til det åbne land. En forudsætning for, at området kan realiseres på en hensigtsmæssig måde er, at Møllebakken udvides, så der skabes sikker til- og frakørsel.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet serviceres af buslinje 909 med busstoppested lige nord for lokalplanområdet.

### Skoler og institutioner

Der er omkring 1,5 km ind til Skælskør by med mulighed for privat og offentlig service. Julemærkehjemmet og en tilstødende daginstitution er nabo til lokalplanområdet. Der er 1 km til Skælskør Skole.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger på et skrånende areal ned til Skælskør Inderfjord. Området fremstår som bar mark med tæt beplantning mod naboejendomme mod nord og syd samt ud mod fjorden. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod fjorden løber en offentlig sti, som fortsætter videre til naboejendommen, den tidligere Skælskør Folkehøjskole.

### Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 155a, 155d og 155e, Skælskør Markjorder

Tinglyst: 11. januar 1982

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: SEAS NVE

Matr.nr. 155a, 155d, 155e, 155f og 155i, Skælskør Markjorder

Tinglyst: 25. november 1982

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune



*Fra lokalplanområdet er der udsigt over Skælskør Inderfjord.*

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Ejere og bygherrer 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.

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

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

### Natura 2000

Området, som lokalplanområdet omfatter, grænser op til Skælskør Inderfjord. Skælskør Inderfjord er EF fuglebeskyttelsesområde og habitatområde, ramsarområde og natur- og vildtreservat.

Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsningen af:

Natura 2000 område nr. 162

Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør nor, Skælskør fjord og Gammelsø".

Habitatområdet nr. 143 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø"

Ramsarområdet nr. 19 "Farvandet mellem Skælskør fjord og Glænø med strandenge"

Med hensyn til beskyttelse af fugle er der ikke konstateret yngleområder i umiddelbar nærhed af det kommende byggeri, hvorfor det vurderes, at forslaget ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i forhold til beskyttelsen af fugle. Vedrørende Skælskør vildtreservat gøres opmærksom på Bek nr. 14014 af 26. juni 1995, der udstikker retningslinjer for sejlads og anden færdsel. Nybyggeriet i området holder sig inden for beskyttelseslinjerne og vil ikke påvirke miljøet negativt. Området ned mod fjorden tænkes bevaret uden ændringer. Fordi området ned mod fjorden friholdes for byggeri, vurderer kommunen, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

### Bilag IV-arter

Slagelse Kommune må ikke give tilladelse eller dispensation til planer eller projekter, der kan skade yngle- eller rasteområder for de strengt beskyttede bilag IV-arter.

Arterne stor vandsalamander og klokkefrø er bilag IV-arter og dermed strengt beskyttede arter. Arterne er at finde på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området. Begge arter er knyttet til søer med høj lysindstråling. Den nærmeste sø (uden for Natura 2000), er ca. 40 m vest fra lokalplanområdet. Der er ikke nogle søer i lokalplanområdet. Området ligger ned til fjorden og rummer derfor ikke ledelinjer til andre raste- eller yngleområder for bilag IV-arter.

Slagelse Kommune vurderer dermed, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Slagelse Kommune kan ikke udelukke, at der findes flagermus i hulheder i træerne inden for Natura 2000 området. Særligt egetræet, der står i den nordøstlige del af det lokalplanområdet, kan rumme flagermus. [Alle flagermus i Danmark er bilag IV-arter, og de er dermed strengt beskyttede. Såfremt træet påtænkes fældet, skal der foretages en vurdering af konsekvensen heraf. Dette indebærer, at en ekstern konsulent skal udføre en besigtigelse af træet i flagermusens yngleperiode med en detektor, som kan registrere, hvorvidt der er flagermus tilstede. I vurderingen vil der også indgå en vurdering af områdets egnethed som levested for flagermus. Udfaldet af en sådan undersøgelse kan være, at der ikke er flagermus i træet, og at træet dermed kan fældes. Omvendt kan udfaldet også være, at der er flagermus tilstede, hvorfor træet skal bevares.](#)

### **Naturbeskyttelse**

En del af lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanens bestemmelser for byggeri og indretning af friarealer respekterer formålet med strandbeskyttelsen. Planen skønnes derfor ikke at have negativ indflydelse på forhold inden for strandbeskyttelseslinjen, idet der kun er tale om etablering af et muligt mindre vådområde i forbindelse med håndtering af regnvand samt stiforbindelser for at sikre offentlighedens adgang langs fjorden.

I det videre planlægningsforløb kan man evt. undersøge mulighederne for at få lov til at placere mindre, rekreative faciliteter såsom fælles opholdssiddepladser inden for disse arealer, som et rekreativt supplement til boligerne længere oppe ad skrænten.

For kystnære dele af byzonen skal der endvidere redegøres for den visuelle påvirkning af kysten, jf. § 16, stk. 4 i Planloven.

### **Kystforhold og klimatilpasning**

Lokalplanområdet ligger uden for klimazonen, og nyt byggeri vil ikke blive påvirket af kystnær placering.

## **STØJFORHOLD**

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttes til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne,



ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret og kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

### **Regnvandshåndtering**

Afledning af regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund.

Regnvandet fra de befæstede vejarealer (**inklusiv shared space**) kan håndteres via **permeabel vandgennemtrængelig** belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets friareal inden for strandbeskyttelseslinjen.

### **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.

### **Renovation**

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

### **Ledningsanlæg**

Gennem det grønne område øst for eksisterende højskole ligger eksisterende hovedkloakledning. Spildevandsledningen og dennes reservationszone skal respekteres. Dette betyder, at der ikke må plantes træer eller buske med dybtgående rødder inden for en afstand af ca. 2 m til hver side af ledningen.

### **Varmeplanlægning**

Området er omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas, og området er i dag naturgasforsynet. I henhold til varmforsyningsloven skal det dog være muligt at etablere alternativ varmforsyning, hvis der er tale om en miljømæssig gevinst.

## 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.

## BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om bygge-tilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalpla-nen.

## MUSEUMSLOVEN

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologiske 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 levn 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 der i lokalområdet ikke er kendskab til registrerede fortidsminder, og nærmeste registrerede fortidsminde ligger 200 m nord for dette. Lokalplanen er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, men fraværet af registrerede fortidsminder, kan dog på ingen måde opfattes som en garanti for, at arkæologiske interesser dermed fortsat kan være til stede. Vurderet ud fra topografisk kort skønnes arealet gennemgående rimeligt brugbart i forhold til potentiel forhistorisk bebyggelse, som et sydøst til syd skrånende terræn på kanten af Skælskør inderfjord. Museet skal derfor anbefale, at bygherre lader gennemføre arkæologisk prøvegravning på arealet forud for påbegyndelse af anlægsarbejdet med henblik på afklaring af muligheden for skjulte fortidsminder.

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.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
Oldvejen 25C  
4300 Holbæk

Tlf.: 25528383

E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

Skemaet, der er vedhæftet 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 Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig 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.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

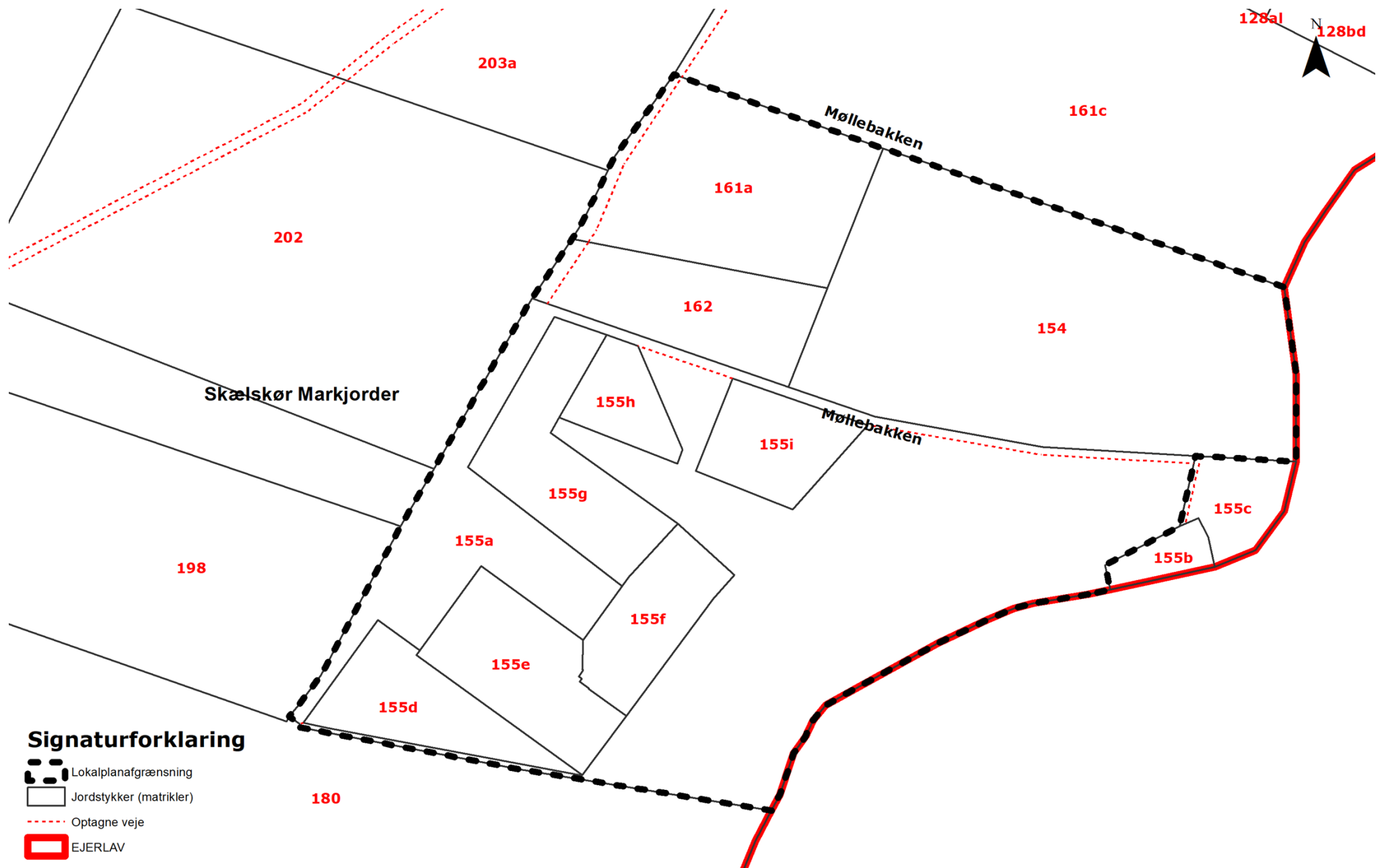
## **SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1162 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21**

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse i den vestlige afgrænsning mod det åbne land i Skælskør. Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet antal etager og bebyggelsesprocenten for dele af området ikke er i overensstemmelse med de pågældende rammeområder 3.2B13 og 3.2B14.

Lokalplanområdet ligger ned til fjorden og er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Skælskør Inderfjord er beskyttet og indgår som natur 2000 område. Der er ikke registreret nogen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet. Ny, samlet planlægning for området er ikke i konflikt med beskyttelsesinteresser, og i lokalplanen friholdes området inden for strandbeskyttelseslinjen som friareal uden etablering af anlæg.

Samlet set vurderes det, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

## Signaturforklaring

- - - Strandbeskyttelseslinje
- Stamvej
- Boligvej
- Adgangsvej
- Eksisterende vejadgang
- Privat fællesvej
- Delområde
- Sti
- Byggefelter
- Beplantning langs adgangsvej
- Friareal udenfor strandbeskyttelseslinjen
- Friareal indenfor strandbeskyttelseslinjen



## BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



## BILAG 4: VISUALISERINGER – BEBYGGELSE SET FRA FJORDEN





## BILAG 5: VISUALISERINGER – BEBYGGELSE SET FRA HAVNEN



## BILAG 6: FOTOCOLLAGE – BEBYGGELSE SET FRA FJORDEN



## BILAG 7: FOTOCOLLAGE – BEBYGGELSE SET FRA MØLLEBAKKEN





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

KOMMUNEPLAN 2017

FORSLAG

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15 OG DEN  
TIDLIGERE HØJSKOLEGRUND I SKÆLSKØR

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

## OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 2. november 2018 til den 4. januar 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 4. januar 2019.

Materialet skal sendes til:

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

## KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 154, 155a, 155d, 155e, 155f, 155g, 155h og 155i, 161a og 162, Skælskør Markjorder beliggende på adressen Møllebakken 15 i Skælskør vest.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for at opføre op til 2 etager i ramme 3.2B13 og en bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed og 5 etager og 15 m i ramme 3.2B14.

---

## KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OMRÅDER OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

### Natura 2000

Området, som lokalplanområdet omfatter, grænser op til Skælskør Inderfjord. Skælskør Inderfjord er EF fuglebeskyttelsesområde og habitatområde, ramsarområde og natur- og vildtreservat.

Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsningen af:

Natura 2000 område nr. 162

Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør nor, Skælskør fjord og Gammelsø".

Habitatområdet nr. 143 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø"

Ramsarområdet nr. 19 "Farvandet mellem Skælskør fjord og Glænø med strandenge"

Med hensyn til beskyttelse af fugle er der ikke konstateret yngleområder i umiddelbar nærhed af det kommende byggeri, hvorfor det vurderes, at forslaget ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i forhold til beskyttelsen af fugle. Vedrørende Skælskør vildtreservat gøres opmærksom på Bek nr. 14014 af 26. juni 1995, der udstikker retningslinjer for sejlads og anden færdsel. Nybyggeriet i området holder sig inden for beskyttelseslinjerne og vil ikke påvirke miljøet negativt. Området ned mod fjorden tænkes bevaret uden ændringer. Fordi området ned mod fjorden friholdes for byggeri, vurderer kommunen, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

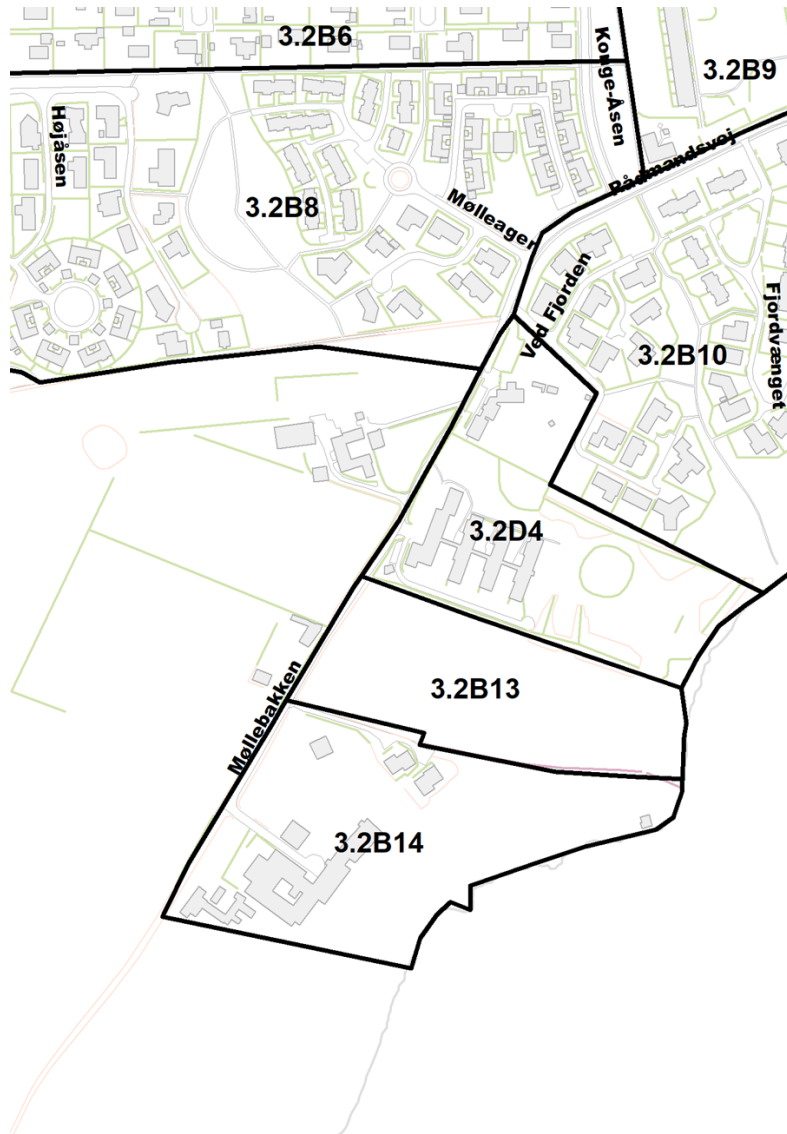
### Bilag IV-arter

Slagelse Kommune må ikke give tilladelse eller dispensation til planer eller projekter, der kan skade yngle- eller rasteområder for de strengt beskyttede bilag IV-arter.

Arterne stor vandsalamander og klokkefrø er bilag IV-arter og dermed strengt beskyttede arter. Arterne er at finde på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området. Begge arter er knyttet til søer med høj lysindstråling. Den nærmeste sø (uden for Natura 2000), er ca. 40 m vest fra lokalplanområdet. Der er ikke nogle søer i lokalplanområdet. Området ligger ned til fjorden og rummer derfor ikke ledelinjer til andre raste- eller yngleområder for bilag IV-arter.

Slagelse Kommune vurderer dermed, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Slagelse Kommune kan ikke udelukke, at der findes flagermus i hulheder i træerne inden for Natura 2000 området. Særligt egetræet, der står i den nordøstlige del af det lokalplanområdet, kan rumme flagermus. [Alle flagermus i Danmark er bilag IV-arter, og de er dermed strengt beskyttede. Såfremt træet påtænkes fældet, skal der foretages en vurdering af konsekvensen heraf. Dette indebærer, at en ekstern konsulent skal udføre en besigtigelse af træet i flagermusens yngleperiode med en detektor, som kan registrere, hvorvidt der er flagermus tilstede. I vurderingen vil der også indgå en vurdering af områdets egnethed som levested for flagermus. Udfaldet af en sådan undersøgelse kan være, at der ikke er flagermus i træet, og at træet dermed kan fældes. Omvendt kan udfaldet også være, at der er flagermus tilstede, hvorfor træet skal bevares.](#)



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 3.2B13 og 3.2B14.

For 3.2B13 gælder:

Plannummer: 3.2B13

Rammenavn: Boligområde syd for julemærkehjemmet

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½

For 3.2B14 gælder:

Plannummer: 3.2B14

Rammenavn: Den tidligere højskolegrund

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

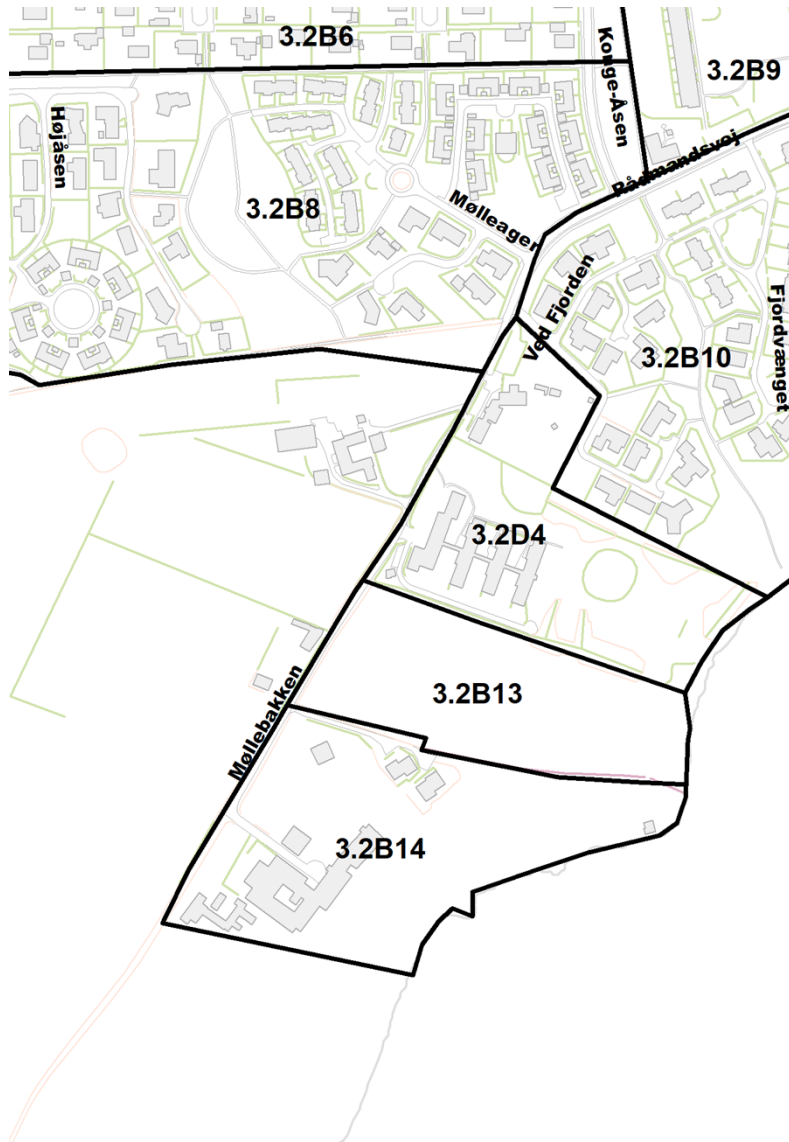
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager og 12,5 meter

LOKALPLAN NR. 1162 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21 || FORSLAG



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanramme 3.2B13 ændres i forhold til etageantal og bebyggelsesprocent.

For 3.2B13 gælder:

Plannummer: 3.2B13  
 Rammenavn: Nyt boligområde syd for julemærkehjemmet  
 Anvendelse generelt: Boligområde  
 Anvendelse specifik: Boligområde  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 25 for området som helhed  
 Maks. etageantal og højde: 2 etager

Kommuneplanramme 3.2B14 ændres i forhold til etageantal og højde.

For 3.2B14 gælder:

Plannummer: 3.2B14  
 Rammenavn: Den tidligere højskolegrund  
 Anvendelse generelt: Boligområde  
 Anvendelse specifik: Boligområde  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 35 for området som helhed  
 Maks. etageantal og højde: 5 etager og 15 meter



## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

---

Kommuneplantillæg nr. 21 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 2018.



SLAGELSE  
KOMMUNE



# MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1162

BOLIGBEBYGGELSE PÅ MØLLEBAKKEN 15 OG DEN  
TIDLIGERE HØJSKOLEGRUND I SKÆLSKØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2018

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for blandet boligbebyggelse på Møllebakken 15 og den tidligere højskolegrund syd for Julemærkehjemmet i den vestlige del af Skælskør.

Der gives mulighed for både at etablere klyngehuse og lejligheder i op til 5 etager. Hovedideen er, at bolig og natur skal smelte mest muligt sammen, og flest mulige boliger skal have optimal beliggenhed i forhold til sol og udsigt til fjorden. Lokalplanområdet vil alt afhængig af udnyttelse kunne rumme etablering af omkring 110 boliger.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens ydre udformning og placering.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (*Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017*) 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*).



MØLLEBAKKEN 15 OG DEN TIDLIGERE HØJSKOLE-

## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet ud-dybes.

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

| PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, 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             |               | Lokalplanen danner grundlag for, at området på den tidligere højskolegrund og Møllebakken 15 kan udvikles til et sammenhængende boligområde med en blanding af boligtyper. En forudsætning for, at hele området kan realiseres på en hensigtsmæssig måde er, at Møllebakken, som er adgangsvej til lokalplanområdet, udvides så der skabes sikker til- og frakørsel.  |
| I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.   |               | x             |               | Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg for den del af området, der vedrører udviklingen af den tidligere højskolegrund. Kommuneplantillægget skal udarbejdes for at give mulighed for bebyggelse i op til 5 etager.<br><br>En ny lokalplan vil endvidere erstatte eksisterende lokalplan for den tidligere højskolegrund, der er omfattet af lokalplan 1040 og udlagt til hotel-, ferie- og kursuscenter. |
| Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.  |               | x             |               | Der tilstræbes bæredygtige løsninger for byggeri og udnyttelse af landskab.   |
| Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.   | x             |               |               |   |
| Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).                 |               | x             |               | Dele af lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen og omfattet af klimazonen.   |

## SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

| KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|--------------|
| <b>KULTURARV</b>  |                          |                |                      |              |
| Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.  | x                        |                |                      |              |
| Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.   | x                        |                |                      |              |
| Exner-fredninger af kirkeomgivelser.  | x                        |                |                      |              |
| Beskyttede sten- og jorddiger.  | x                        |                |                      |              |
| Beskyttede fortidsminder.   | x                        |                |                      |              |
| Kirkeomgivelser/-indsigt.   | x                        |                |                      |              |
| Kulturmiljø.  | x                        |                |                      |              |
| Kulturhistoriske landskabstræk.   | x                        |                |                      |              |
| <b>ARKITEKTONISK ARV</b>  |                          |                |                      |              |
| Fredede bygningsværker.   | x                        |                |                      |              |
| Bevaringsværdige bygningsværker.  | x                        |                |                      |              |
| Bevaringsværdige sammenhænge.   | x                        |                |                      |              |
| <b>ARKÆOLOGISK ARV</b>  |                          |                |                      |              |

| KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER  |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|---|
| Synlige og usynlige fortidsminder.  | x                        |                |                      |   |
| <b>MATERIELLE GODER</b>   |                          |                |                      |   |
| Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.                              | x                        |                |                      |   |
| <b>BEFOLKNINGEN</b>   |                          |                |                      |   |
| Afstande til offentlig og privat service.   |                          | x              |                      | Der er omkring 1,5 km ind til Skælskør by med mulighed for privat og offentlig service. Julemærkehjemmet og en tilstødende institution er nabo til lokalplanområdet.  |
| Offentlige transportmuligheder.   |                          | x              |                      | Nærmeste busstoppested er placeret lige uden for ejendommen mod nord. Busstoppestedet er endestation og dermed vendeplads for bussen.   |
| Opholdsarealer.   |                          | x              |                      | En større del af arealet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Denne zone friholdes for anlæg. Lokalplanen skal sikre rekreative opholdsarealer mellem bebyggelser.  |
| Tryghed, kriminalitet mv..  | x                        |                |                      |   |
| Friluftsliv – rekreative interesser.  |                          | x              |                      | I dag forpagtes Møllebakken 15 ud. Til ny bebyggelse vil dele af arealet blive friholdt til rekreative interesser.  |
| <b>MENNESKERS SUNDHED</b>   |                          |                |                      |   |
| Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.                         |                          | x              |                      | Etablering af de nye boliger vurderes ikke at have væsentlig betydning for indvirkning på miljøet i forhold til nye kilder til støj, vibrationer, lugt, skyggegener, refleksioner, lys, mv.<br><br>I anlægsfasen kan der dog forekomme støj fra maskiner og lugtgener. Dette vurderes kun at være i en kortvarig periode. |
| Trafiksikkerhed.  |                          | x              |                      | En forudsætning for, at hele området kan realiseres på en hensigtsmæssig måde er, at Møllebakken, som er adgangsvvej til lokalplanområdet, udvides så der skabes sikker til- og frakørsel. Endvidere skal der åbnes op for vejadgang mellem Møllebakken 15 og den tidligere højskolegrund.                                |
| Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.         | x                        |                |                      |   |
| Grønne områder, skovrejsning  | x                        |                |                      | Området er friholdt for udpegning til skovrejsning.   |

| KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER  |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|---|
| <b>LUFT</b>   |                          |                |                      |   |
| Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.   |                          | x              |                      | I anlægsfasen kan der forekomme støvgener. Dette vurderes kun at være i en kortvarig periode.   |
| <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 et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD. |
| Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.   |                          | x              |                      | Regnvandshåndtering vil være centralt i behandling af landskabet i lokalplanen.   |
| Recipientpåvirkning fra overfladevand.  |                          | x              |                      |   |
| Afledning af spildevand og rensning.  |                          | x              |                      | Lokalplanområdet planlægges spildevandskloakeret.   |
| Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.   |                          | x              |                      |   |
| Havmiljø.   |                          | x              |                      | Området, hvor der planlægges bebyggelse, er uden for klimazonen.  |
| <b>JORDBUND</b>   |                          |                |                      |   |
| Risiko for forurening af jord.  |                          | x              |                      | Slagelse Kommune er ikke bekendt med forekomst af forurening i området.   |
| Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.                       | x                        |                |                      | Området ligger uden for områdeklassificeringen.   |
| Flytning af jord.   |                          | x              |                      |   |
| Deponering af jord.   |                          | x              |                      |   |
| Råstoffer.  | x                        |                |                      |   |

| KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:  | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER   |
|--|--------------------------|----------------|----------------------|--|
| Deponi af affald.  | x                        |                |                      |  |
| <b>LANDSKAB</b>  |                          |                |                      |  |
| Strandbeskyttelseslinje.   |                          | x              |                      | Dele er lokalplanområdet er inden for strandbeskyttelseslinjen. Zonen friholdes for bebyggelse.  |
| Sø- og åbeskyttelseslinje.   | x                        |                |                      |  |
| Skovbyggelinje.  | x                        |                |                      |  |
| Klitfredede arealer.   | x                        |                |                      |  |
| Kystnærhedszonen.  | x                        |                |                      | Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszone i byzone, hvorfor planen skal forholde sig til planlovens §11f, hvad angår visuel påvirkning set fra fjorden.      |
| Landskabsfredninger.   | x                        |                |                      |  |
| Landskabskarakter.   | x                        |                |                      |  |
| Jordbalance i anlægsprojekter.   | x                        |                |                      |  |
| Arealforbrug til byudvikling.  |                          | x              |                      | Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen.   |
| Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.  | x                        |                |                      |  |
| Visuel påvirkning.   |                          | x              |                      | Ny bebyggelse vil påvirke det visuelle indblik fra fjorden og den anden side af fjorden. Ny bebyggelse skal indordne sig landskabet og ikke virke for dominerende. |
| <b>FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED</b>   |                          |                |                      |  |
| Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.) | x                        |                |                      |  |
| Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).                      |                          | x              |                      | Skælskør Fjord er EF fuglebeskyttelsesområde, habitat-område, ramsarområde og natur- og vildtreservat. Ny bebyggelse vil ikke påvirke disse forhold væsentligt.    |
| Rødlistede plante- og dyrearter  |                          | x              |                      |  |



| KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE: | IKKE RELEVANT FOR PLANEN | IKKE VÆSENTLIG | VÆSENTLIG PÅVIRKNING | BEMÆRKNINGER |
|---|--------------------------|----------------|----------------------|--------------|
| samt øvrige fugle.  |                          |                |                      |              |
| Spredningskorridorer og barrierer herfor.   |                          | x              |                      |              |
| Vildtreservater.  |                          | x              |                      |              |

## SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1162

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger.

## AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

| PLANNUMMER OG -TITEL:   |     |       |
|---|-----|-------|
| 1162 – Boligbebyggelse på Møllebakken 15 og den tidligere højskolegrund i Skælskør.   |     |       |
| BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:   |     |       |
| Arealet planlægges anvendt til boligformål. Hele området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for at etablere både klyngehuse og lejligheder i op til 5 etager. |     |       |
| SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER  | J A | N E J |
| 1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)   | x   |       |
| 2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)  |     | x     |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)  |  | x |
| 4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)  |  | 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? (§ 3, stk. 2)   |  | x |
| <b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>  |  | x |
| Bemærkninger – sammenfatning af screening:<br>Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1162 – Boligbebyggelse på Møllebakken 15 og den tidligere højskolegrund i Skælskør med tilhørende kommuneplantillæg nr. 21 – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. |  |   |

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen for boligbebyggelse på Møllebakken 15 og den tidligere højskolegrund i Skælskør.

Moritz Faloot, 31. august 2018.