



# ALLE ÆNDRINGER TIL KOMMUNEPLAN 2017

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2017

# 1. OVERSICHT OVER FORESLÅEDE ÆNDRINGER

På baggrund af de indkomne høringsvar i den offentlige høringsperiode og i den supplerende høringsperiode samt byrådets beslutning den 30. oktober 2017 foreslår administrationen følgende tilføjelser/ændringer til den endelige Kommuneplan 2017 (ny tekst er markeret med gult i forhold til Forslag til kommuneplan 2017):

## BOLIGER

### 1.2B36 – Boligområde ved Elmesvinget, Slagelse



Den østlige afgrænsning ændres, så ejendommen på Elmesvinget 34 ikke længere indgår i rammen.

Bebyggelsesprocenten ændres fra "30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for området som helhed for tæt lav" til "30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav/etageboliger". Maks. etageantal ændres fra "1 etage og 7 m for åben lav. 2 etager og 8,5 m for tæt lav" til "2 etager og 8,5 m for åben lav. 3 etager og 12 m for tæt lav/etageboliger".

## BOLIGER

### 1.5B4 – Roarsvej kvarteret, Slagelse



Rammen ændres, så afgrænsningen fastholdes som oprindeligt i Kommuneplan 2013. Udvidelsen af boligområdet ved Roarsvej kvarteret indgår i en selvstændig ramme (1.5B22 – se næste side).

## BOLIGER

### 1.5B22 – Marievangsvej, Slagelse



Udvidelsen af Roarsvej kvarteret ændres fra at indgå i ramme 1.5B4 til at indgå i en selvstændig, ny ramme 1.5B22. Området udlægges til "Blandet boligområde" i stedet for "B boligområde – åben lav".

De bebyggelsesregulerende bestemmelser, som før var fastlagt i 1.5B4, fastlægges nu i 1.5B22 og ændres således:  
 Bebyggelsesprocenten ændres fra "30 for den enkelte ejendom" til "30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for området som helhed for tæt lav".  
 Herudover ændres maksimal etageantal fra 1½ etage til 2 etager og 8,5 m.

## BOLIGER

### 2.4B4 – Stibjergparken, Korsør



Det maksimale etageantal ændres fra 1½ etage til 2 etager og 8,5 m.

## ERHVERV

### 1.2E6 – Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slagelse



Den vestlige afgrænsning ændres, så ejendommen på Elmesvinget 34 indgår i erhvervsrammen.

## ERHVERV

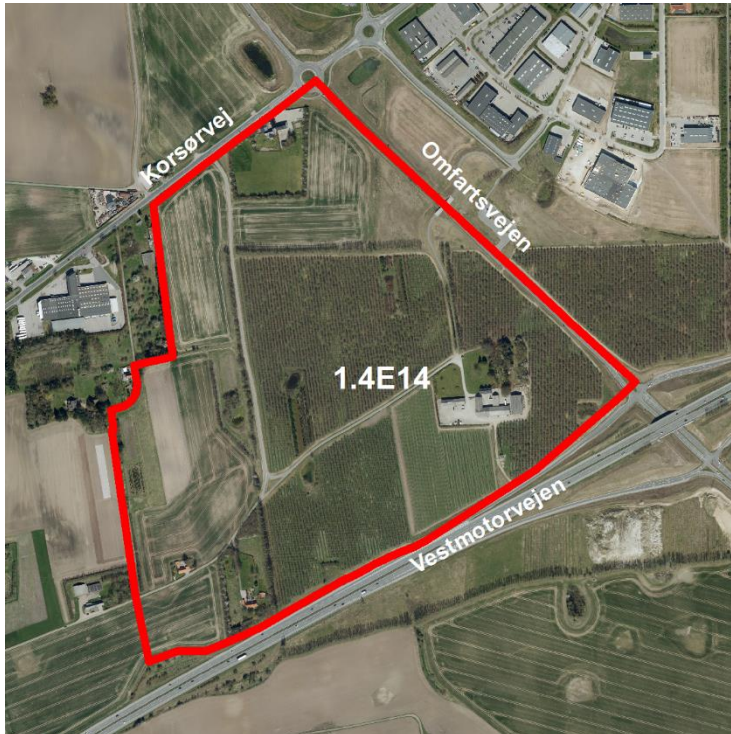
### 1.4E12 – Slagelse Megacentrum, Slagelse



Rammen fastholdes som erhverv og udpeges ikke som centerområde og aflastningsområde. Redegørelsen for aflastningsområdet udgår af "1.4 Detailhandel", og rammen udgår af tabeloversigten over rammer til butiksformål. Rammenummer ændres fra 1.4C7 til **1.4E12**.

## ERHVERV

### 1.4E14 - Megacenter Vest, Slagelse



Under øvrige bestemmelser tilføjes med gult:

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, samt fremstillings- og produktionsvirksomheder op til miljøklasse 3. Ved nærmere planlægning af området skal der tages hensyn til arealreservationen til en gasledning mellem Slagelse og Skælskør, der er placeret i det østlige hjørne. Energinet står til rådighed for nærmere dialog og for mulig drøftelse af ændring af arealreservationens forløb. Områdets udvikling (dvs. nærmere lokalplanlægning) skal ske i en dialog med Vejdirektoratet f.s.v.a en hensigtsmæssig afvikling af trafikken, der ikke væsentligt forringer fremkommeligheden og trafiksikkerheden for den nord-syd gennemkørende trafik på omfartsvejen.

## ERHVERV

### 1.4E15 – Erhvervsområde ved Kongevejen, Slagelse



Under øvrige bestemmelser tilføjes med gult:

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. En eventuel ny adgang til området fra Sdr. Ringgade anlægges i passende afstand fra den eksisterede rundkørsel ved Sdr. Ringgade/Trafikcenter Alle/ Vestmotorvejen.

## ERHVERV

### 2.3E6 - Amerikakaj/Banegårdskaj, Korsør



I rammen tilføjes øvrige bestemmelser med følgende tekst med gult:

Øvrige bestemmelser: Ved ændring af anvendelsen af dele af area-  
lerne skal Sund og Bælt orienteres.

## Retningslinjetema "1.3 Erhverv" – Redegørelse

I redegørelsen til "1.3 Erhverv" tilføjes et afsnit vedrørende produktionserhverv (gult):

*"Formålet med retningslinjerne for erhverv er på samme tid at sikre rimelige udviklingsmuligheder for erhvervslivet - og at sikre omgivelserne mod unødige gener fra virksomheder.*

*I generelle vendinger beskriver retningslinjerne, hvor virksomheder kan placeres.*

**Slagelse Kommune vil inden udgangen af 2018 udarbejde og vedtage et tillæg til kommuneplanen, der vedrører udpegnings- og konsekvensområder for disse samt retningslinjer, der skal sikre en hensigtsmæssig planlægning for produktionsvirksomheder i tråd med de nye regler om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægning.**

*Der er udpeget to nye erhvervsområder i Slagelse. Det ene, Megacentrum Vest, skal ses som en større udvidelse af Slagelse Megacentrum, der skal sikre, at fremstillings- og produktionsvirksomheder samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, tilbydes attraktive grunde med nem tilgængelighed og god synlighed. Et større udlæg i Megacentrum Vest vil sende et klart signal om, at Slagelse Kommune ønsker at sætte fokus på erhvervsfremme.*

*Det andet udlæg ved Stop 39 foreslås på baggrund af en konkret henvendelse fra en større udbyder af byggematerialer og lignende. Områdets synlighed, gode tilgængelighed, nære afstand til det eksisterende Bilka og sammenhæng med trafik- og transportcentret ved Stop 39 kan ses som optimal til detailhandel med pladskrævende varegrupper."*

## HOVEDSTRUKTUR

Afsnittet under "Øer" ændres til:

*"Kommunen har udarbejdet en Ø-politik, hvoraf det fremgår, at man ønsker at understøtte øerne som helårsbeboede lokalsamfund. Slagelse Kommune ønsker at understøtte muligheder på Agersø og Omø, så der både er de rette rammer for at skabe grundlag for øget bosætning og erhvervsudvikling. Man ønsker desuden at udvikle turismen på øerne, som har potentiale for videre udvikling. I den anledning er det nu også muligt at anvende flexboligordningen på både Agersø og Omø, hvilket øger mulighederne for ibrugtagning af husene. Flexboligordningen betyder, at en bolig kan benyttes som sommerhus eller tilsvarende, uanset om det er i byzone eller landzone, landsbyer eller i det åbne land. Endvidere giver den nye planlov mulighed for, at sommerhusejere på øerne kan udleje sommerhuse til helårsbeboelse."*

Under afsnittet "Landområder" tilføjes følgende afsnit:

*"I planperioden undersøges landsbyernes rummelighed, så det sikres, at der også i landsbyerne skabes mulighed for udvikling".*

## MASTERPLAN SLAGELSE

Følgende afsnit under Idræt under Kultur og Fritid på side 14 i masterplanen for Slagelse slettes:

*"I forbindelse med det nyetablerede regnvandsbassin ved den gamle stadion, kan der gives mulighed for etablering af uden-dørs skøjtebane."*

## MASTERPLAN SKÆLSKØR

Følgende afsnit under Detailhandelsområder under Detailhandel på side 8 i masterplanen for Skælskør ændres:

*"Kobækvej, Næstvedvej, Slagelsevej og Sorøvej*

*Der gives ikke mulighed for yderligere udvidelser af nuværende dagligvarebutikker eller mulighed for anlæggelse af nye dagligvarebutikker ved Kobækvej, Næstvedvej, Slagelsevej og Sorøvej."*

## MASTERPLAN SKÆLSKØR

Følgende afsnit under Midtbyen Øst under Fokusområder – et overblik på side 12 i masterplanen for Skælskør ændres:

*"Fordgrunden, som ligger bag Hotel Postgaarden som bagside til Algade og med udkig til havnen, fremstår som grusplads og anvendes som midlertidig parkeringsplads ved større arrangementer i byen samt af gæster til Hotel Postgaarden. Med en beliggenhed i hjertet af byen, vil der i planperioden være fokus på at udvikle grunden med respekt for omkringliggende bymiljø, så "hullet" midt i byen lukkes."*

Følgende afsnit under Midtbyen Vest under Fokusområder – et overblik på side 13 i masterplanen for Skælskør ændres til:

*"For at understøtte og styrke byens kultur- og foreningsliv planlægges mulighed for at placere nye idræts- eller rekreative funktioner i området. Derudover er det i den tidligere handelsegade, Vestergade, muligt at placere blandede byfunktioner som kultur og liberale erhverv, institutioner mv. blandet med boliger. I den sammenhæng er der også et potentiale i at få aktiveret det gamle rådhus som ramme for kunst og kultur i Skælskør. Slagelse Kommune deltager gerne i en proces for at understøtte dette tiltag."*

## 7.1 ANLÆGSOMRÅDER

Følgende redegørelse under "7.1 Anlægsområder" ændres til:

### **”Vejanlæg:**

#### **Ad.10.5.2**

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

Vejdirektoratet har inden for planperioden ingen aktuelle planer om at ombygge rundkørslen, hvorfor en kommunal nordlig omfartsvej skal planlægges tilsluttet i det eksisterende kommunevejsnet, som vist på det tilhørende arealreservationskort.”

Kortbilaget til ”7.1 Anlægsområder” tilrettes i henhold til høringsvar fra Erhvervsstyrelsen.

## **7.2 SOMMERHUSOMRÅDER**

Retningslinje 7.2.2 under ”7.2 Sommerhusområder” ændres til:

”7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der kan dog udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turistmæssigt potentiale, som led i et landsplandirektiv. Ved udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen skal der samtidig anvises hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så eksisterende sommerhusområder byttes med nye svarende til forholdet 1:1. Udlæg af nye sommerhusområder kræver, at der udstedes et landsplandirektiv, som Slagelse Kommune er en del af.”

## **9.3 KYSTNÆRHEDSZONE**

Følgende retningslinje under ”9.3 Kystnærhedszone” udgår:

”9.3.4 Der kan planlægges for nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, jf. [7.2 Sommerhusområder](#).”

Følgende redegørelse under ”9.3 Kystnærhedszone” ændres til:

”Danmark har i forhold til sin størrelse en lang og varieret kyststrækning. Kysten er en væsentlig landskabelig ressource, som bør bevares og beskyttes. Mange byer er opstået ved kysten. Senere kom sommerhusene, ofte ved de bedste badestrande. Der er pres for at øge benyttelse af kysten, for eksempel til byudvikling og rekreative formål.

Der stilles særlige krav til planlægningen af de kystnære områder. Arealanvendelsen ved kysten reguleres ved en 3 km bred kystnærhedszone, hvor man skal begrænse nye arealudlæg, der ikke nødvendigvis skal lokaliseres kystnært, og hvor man i øvrigt skal tage hensyn til kystlandskabet. Disse regler blev indført i planlovgivningen i 1992 og gælder derved hele landet og beskytter hele landets kystlinje.

Den nye planlov giver mulighed for, at Slagelse Kommune kan udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg. Udviklingsområderne vil blive fastlagt gennem et landsplandirektiv på baggrund af en ansøgning fra Slagelse Kommune til Staten. Endvidere åbnes der for udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder.

Der kan kun udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, såfremt det sker på baggrund af en omplacering af ubebyggede sommerhusområder i kystnærhedszonen efter nærmere dialog med Staten. En eventuel ny ansøgningsrunde for omplacering og udlægning af sommerhusområder i kystnærhedszonen, som fastlægges ved et landsplandirektiv, vil give Slagelse Kommune mulighed for at byde ind med relevante arealer.

I Slagelse Kommune er det åbne land, og dermed også kystnærhedszonen, i 2013 blevet gennemgået efter landskabskaraktermetoden. Derfor er der opnået et meget nuanceret billede af kystnærhedszonen og dens landskaber og bebyggelse. Der er i zonen stor forskel på, om man kan opleve kysten, om baglandet kan ses, og om der i det hele taget er landskabelige sammenhænge mellem kyst og bagland. Derfor er der udpeget et 'kystforland', som er et af de fem karakteristiske landskabstyper udpeget i Slagelse Kommune, som er det område, hvor



man oplever at være i nærhed til kysten - se [retningslinje 9.4 Landskab](#). Kystområdet fra Bisserup og til Agersø, der er omfattet af kystnærhedszonen, er udpeget med potentiale som regional naturpark – se [retningslinje 9.9 Naturpark](#).”

#### **REDEGØRELSE FOR AREALANVENDELSE I KYSTNÆRHEDSZONEN**

Afsnittet ”Agersø Camping – ikke detailplanlagt” under ”Udvikling” ændres til:

”Antallet af campingpladser på Agersø udvides ikke. De to campingpladser; Agersø Camping og Agersø Campinggård fastholdes med deres nuværende kapaciteter.”

Alle steder i ”Redegørelse for arealanvendelse i kystnærhedszonen” ændres Agersøgård Camping til **Agersø Campinggård**.

#### **9.6 NATURNETVÆRK OG GRØNT DANMARKSKORT**

Der tilføjes følgende to nye retningslinjer under ”9.6 Naturnetværk og Grønt Danmarkskort”:

”9.6.8 Naturindsatsen skal primært ske inden for Grønt Danmarkskort. Inden for Grønt Danmarkskort prioriteres indsatsen så den:

- sikrer og styrker eksisterende værdifuld natur
- forbedrer forholdene for særligt beskyttelseskrævende arter
- skaber og styrker sammenhængen mellem eksisterende værdifulde naturområder herunder Natura 2000-områderne
- sikrer og forbedrer vilkårene for de arter og naturtyper, der er udpeget for Natura 2000-områderne
- lægger vægt på muligheden for oplevelse og formidling af naturområderne”

”9.6.13 For Forsvarets arealer vil Grønt Danmarkskort ikke medføre nye restriktioner for Forsvarets eksisterende aktiviteter i nationalt eller internationalt beskyttede naturområder eller i andre områder, der er omfattet af Grønt Danmarkskort.”

Redegørelsesafsnit ”Grønt Danmarkskort” under ”9.6 Naturnetværk og Grønt Danmarkskort” ændres til:

#### **”Grønt Danmarkskort**

Grønt Danmarkskort består samlet af Naturnetværket og de potentielle kerneområder og korridorer.

I udpegningen indgår Natura 2000-områder på land, værdifulde naturområder uden for Natura 2000-områderne samt nye naturområder, som kan udvides eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. Der lægges vægt på en øget tilknytning mellem Natura 2000-områderne og andre værdifulde naturområder. Der indgår andre naturområder, som samtidig kan bidrage til klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.

Som grundlag fra udpegningen af Grønt Danmarkskort ligger en GIS-analyse af registreringer af arter og naturtyper. Der er inddraget viden om jordbundstyper, geomorfologi, kontinuitet og kulturhistorie. Til at understøtte udpegningen er analysen sammenholdt med data fra ”Digitale Naturkort – Biodiversitetskortet”. Herfra er der blandt andet inddraget information om ’arealer, der understøttet biodiversitet’, ’bioscore’ og ’artscore’. Der er særskilt udpeget en potentiel spredningskorridor for padder. Den binder kommunens to Natura 2000-områder sammen langs kysten og går nord og syd om Slagelse By langs Tude Å og Vårby Å videre ind mod skovområderne og Antvorskov Øvelsesterræn øst for Slagelse.”

#### **9.9 NATURPARK**

Indledningen til ”9.9 Naturpark” rettes til følgende:

”Kystområdet fra Bisserup og til Agersø er udpeget med potentiale som regional naturpark. Området indeholder mange biologiske, geologiske, kulturhistoriske og rekreative værdier. Forudsætningerne er til stede for at udvikle en naturpark, der vil kunne opfylde Friluftsrådets mærkningsordning, ”Danske Naturparker”. På øerne og langs kysten vil attraktive turistaktiviteter

kunne udbygges. Skælskør vil sammen med bl.a. Bisserup og øerne kunne facilitere naturparken med overnatningsmuligheder, spisesteder, indkøb mv.”

## 10.2 KOLLEKTIV TRAFIK

Følgende redegørelse under ”10. Kollektiv trafik” ændres til:

”Slagelse Kommune ønsker at sikre en velfungerende kollektiv trafikbetjening i kommunen. En attraktiv busbetjening er essentiel i arbejdet for at få flere pendlere fra bilerne over i den kollektive trafik. Slagelse Kommune vil løbende vurdere og optimere busdriften. Endvidere vil Slagelse Kommune have som mål at sikre en stabil færgedrift til Agersø og Omø.”

## 11.2 KYSTEN

Følgende retningslinje under ”11.2 Kysten” ændres til:

”11.2.2 Nye anlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse og skal tilpasses landskabets nøglekarakter. Se [landskab](#).”

## 11.4 ØERNE

Følgende afsnit under ”11.4 Øerne” ændres til:

### ”Campingpladser

- Agersø Havn Camping
- Agersø Campinggård
- Omø Camping”

Følgende afsnit under ”11.4 Øerne” ændres til:

”For at fastholde og udbygge både landliggerturismen og udlejningen af private sommerhuse er det vigtigt, at de servicefunktioner, der er på øerne, herunder i særdeleshed færgedriften, opretholdes og markedsføres.”

## TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

Følgende afsnit ændres under Campingpladser på side 24 i ”Turistpolitiske overvejelser”:

### ”Øerne

- Agersø Campinggård	150
- Agersø Havn	25
- Omø Havn	10

Alle steder i ”Turistpolitiske overvejelser” ændres Agersøgård Camping til Agersø Campinggård.

## TEKNISKE RETTELSE

### Hovedstruktur - Købstæder

Følgende afsnit om Energipark Korsør under ”Korsør – den levende havneby” ændres til:

”• Mellem Korsør Station og motorvejen ligger et ca. 26 ha stort område, der er udlagt til både boliger og erhverv. En del af området udgøres af Korsør Erhvervspark, der er lokalplanlagt i 2017. En anden del rummer mulighed for etablering af en ny boligbebyggelse med kort afstand til stationen. Med lokalplanen for erhvervsområdet åbnes for muligheden for at etablere dels et varmeværk, dels andre virksomhedstyper, herunder både domicilbyggeri og boksbutikker med god synlighed. De første aktører i området er SK Forsyning, der bygger et nyt halmfyret varmeværk. Fælles for området er, at det i videst muligt omfang skal være åbent for publikum, blandt andet så man kan komme op på taget af varmeværkets akkumuleringstank. Mod vest fastholdes en stiforbindelse, der søges forbedret, og som derved udgør en vigtig cykel- og gangforbindelse fra stationen mod byen. Vest for stien planlægges for et grønt strøg.”

### Øvrige rettelser:

- Stiplanen vedhæftes som bilag til ”3.5 Stier”
- Rammen (1.4C7) for aflastningsområdet, Slagelse Megacenter, udgår af tabel 1.4.1 under ”1.4 Detailhandel”, og fastholder rammenavn 1.4E12

- "Tilpasning af rummeligheden" ændres som følge af rammeændringer
- "Redegørelse for arealudlæg" ændres som følge af rammeændringer
- Under retningslinjetemaet "1.4 Detailhandel" konsekvensrettes navnene på enkelte rammer
- Under retningslinjetemaet "1.4 Detailhandel" rettes maks. størrelse på udvalgswarebutikker i lokalcentre fra ubegrænset til 3000 m<sup>2</sup> i henhold til ny vejledning for detailhandel udgivet i september 2017
- Under retningslinjetemaet "1.4 Detailhandel" rettes maks. størrelse for den enkelte dagligvarebutik i ramme 1.1C15, Skovsøgade-Skolegade i Slagelse, fra 3.000 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>
- Under retningslinjetemaet "1.4 Detailhandel" slås tabellerne 1.4.1 og 1.4.2 sammen til én tabel
- Størrelse på udvalgswarebutikker fastsættes i de rammer til butikformål, der jf. planloven giver mulighed for ubegrænset areal, til at være maks. 999.999 m<sup>2</sup>
- Slagelse Megacenter fremgår med nye tal i tabellen over særlig pladskrævende varegrupper
- Vejledningen "Danske Naturparker – hvordan kommer vi i gang" tilføjes retningslinjetemaet "9.9 Naturpark"
- På forsiden af den digitale kommuneplan udgår fanerne "Det sker i offentlighedsfasen" og "Lad os høre din mening" og erstattes med "Hvad gælder for mig" og "Kommuneplantillæg"