



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

KOMMUNEPLAN 2022

VILLA FJORDHØJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2025

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2025 til den 28. marts 2025.

Der er modtaget et høringssvar i forbindelse med den offentlige høring som adresserer offentlig transport på Rådmandsvej i miljøvurderingsscreeningen af planen. Det oplyses i høringssvaret, at der ikke er offentlig busforbindelse på Rådmandsvej i Skælskør. Det oplyses endvidere, at der stadig henstår en masse busstoppestandere uden skilte, samt bænke og affaldsspande ved stoppestederne rundt omkring i Skælskør By; by-udstyr som burde fjernes og genbruges andre steder i Kommunen, hvor der er et behov.

Oplysningerne vurderes ikke at have så væsentlig karakter, at det får betydning for afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planlægningen. Bemærkningen fører dermed ikke til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 150a Skælskør Markjorder, beliggende på adressen Rådmandsvej 23 B, 4230 Skælskør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeafgrænsningen mellem kommuneplanrammerne 3.2D5 Kirkegården m.v. og 3.2B11 Rådmandsvej så ovenstående ejendom indgår i en ny boligramme 3.2B15 Villa Fjordhøj, hvorved kommuneplanramme 3.2D5 reduceres. Derudover udlægges en ny ramme 3.2R7 til rekreative formål, hotel for en del af ovenstående ejendom.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Natura 2000:

Sagen omhandler en ændring af kommuneplanrammen for ejendommen fra offentlige formål, Kirkegård til boligformål og rekreative formål, hotel. Der er således udelukkende tale om en ændret planramme, som ikke giver mulighed for yderligere bebyggelse. Arealet, hvor kommuneplanrammen ønskes ændret, ligger ned til Skælskør Fjord, som er udpeget som Natura 2000-område ("Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" med områdenummer 162 som indeholder Fuglebeskyttelsesområde nr. 95 "Skælskør Nor, Skælskør Fjord og Gammelø" og Habitatområde nr. 143 " Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø") Skælskør Fjord er kortlagt som naturtypen "Bugter og Vige".

Da der udelukkende er tale om en ændring af en kommuneplanramme, vil dette hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, kunne påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

Bilag IV-arter:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i planområdet. Ændringen af kommuneplanrammen, forudsætter ikke nedlæggelse af (potentielle) yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Ændringen af kommuneplanrammen kan derfor gennemføres, uden at forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

BEBYGGELSESFORHOLD I DEN KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN

Hele Skælskør by er beliggende i byzone og er beliggende indenfor kystnærhedszonen. For de kystnære dele af byzonerne skal de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder vurderes, med henblik på

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ejendommen Rådmandsvej 23B i Skælskør, som kommuneplantillægget omfatter, fremstår med en hovedbygning i 2½ etager og en række mindre bygninger, der har indgået i ejendommens funktion som pensionat/kursted. Til ejendommen hører en større have som strækker sig ned til fjorden, hvor der til ejendommen er opført en badebro og en sauna.

Ejendommen fremstår fuldt integreret i bystrukturen og eksisterende bygninger forventes i fremtiden at blive benyttet til hhv. bolig (hovedbygningen) og bed & breakfast (i tilhørende mindre bygninger). Der forventes ikke at skulle bygges nyt i væsentligt omfang. Ejendommen vil således ikke ændre karakter og vil således fortsat fremstå som en del af kystlandskabet omkring Skælskør by og vil ikke påvirke naturinteresser i området (primært fjorden).

Ejendommen vil fortsat blive vejbetjent via den eksisterende vejadgang til Rådmandsvej. Planlægningen vil ikke få betydning for infrastrukturanlæg eller Skælskør havn ligesom der ikke

ændres på offentlighedens adgang til kysten. I denne del af Skælskør (langs Rådmandsvej fra lystbådehavnen og frem til og med Rådmandsvej 23B) strækker private haver sig helt ned til kysten.

Samlet set vurderes planlægningen ikke at få betydning for den kystlandskabelige helhed, Skælskørs bystruktur, naturinteresser, nødvendig infrastruktur, herunder Skælskør havn, og offentlighedens adgang til kysten.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes 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 planforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

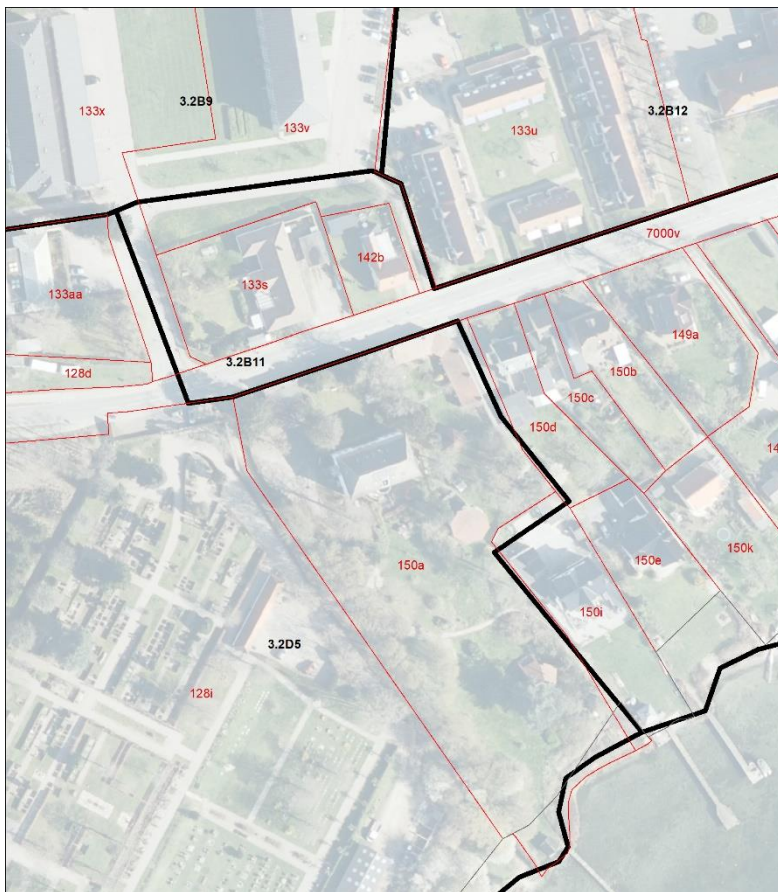
Den gennemførte screening har ikke påvist væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres

omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

På den baggrund er det vurderingen, at Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2022 ikke skal miljøvurderes.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.2D5.

For 3.2D5 gælder:

Plannummer: 3.2D5

Rammenavn: Kirkegården m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Religiøse institutioner og gravpladser

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 3.2B11.

For 3.2B11 gælder:

Plannummer: 3.2B11

Rammenavn: Rådmandsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

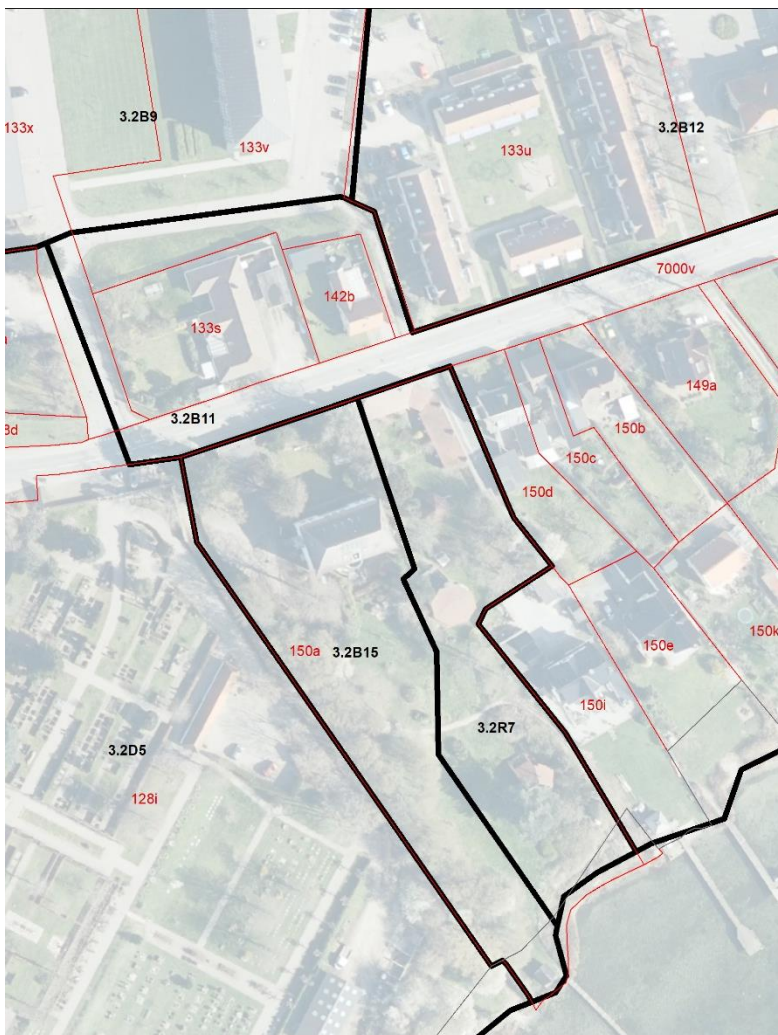
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1,5

Minimums udstykningsstørrelse: 700 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der foretages en ændring af afgrænsningen mellem rammeområde 3.2D5 og 3.2B11. Der foretages ikke ændringer i rammebestemmelserne for de to rammeområder. Som en del af justeringen af afgrænsningen mellem de to rammeområder, udlægges en ny boligramme 3.2B15 samt en rekreativ ramme 3.2R7 med en specifik anvendelse til hotel.

For 3.2D5 gælder:

Plannummer: 3.2D5

Rammenavn: Kirkegården m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Religiøse institutioner og gravpladser

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 3.2B11 gælder:

Plannummer: 3.2B11

Rammenavn: Rådmandsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1,5

Minimums udstykningsstørrelse: 700 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 3.2B15 gælder:

Plannummer: 3.2B15

Rammenavn: Villa Fjordhøj

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5

Minimums udstykningsstørrelse: 4.000 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 3.2R7 gælder:

Plannummer: 3.2R7

Rammenavn: Rekreativt område Fjordhøj

Anvendelse generelt: Område til rekreative formål

Anvendelse specifik: Hotel

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1,5

Minimums udstykningsstørrelse: 3.000 m²

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. januar 2025.

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. maj 2025.