

## **Bilag 1 – Forslag til retningslinjetemaet Landområder**

---

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget – 19. oktober 2020

Forslag til retningslinjer til

# **Forslag til KOMMUNEPLAN 2021**

Tema:

### **LANDOMRÅDER**

- **Landsbyer**
- **Åbent land**
- **Anlægsområder**
- **Sommerhusområder**

*Alle emner præsenteres på de følgende sider med forslag til redegørelse samt forslag til retningslinjer. Tekst, der er slettet i forhold til Kommuneplan 2017, er overstreget og markeret med rød, mens tekst, der er tilføjet, er markeret med gul. I tabeloversigten over retningslinjer indgår både retningslinjer for Kommuneplan 2017 og forslag til retningslinjer for Kommuneplan 2021, så man ved hjælp af farverne kan se, om der er sket ændringer.*



## 7. LANDOMRÅDER

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

Under dette tema er der retningslinjer for:

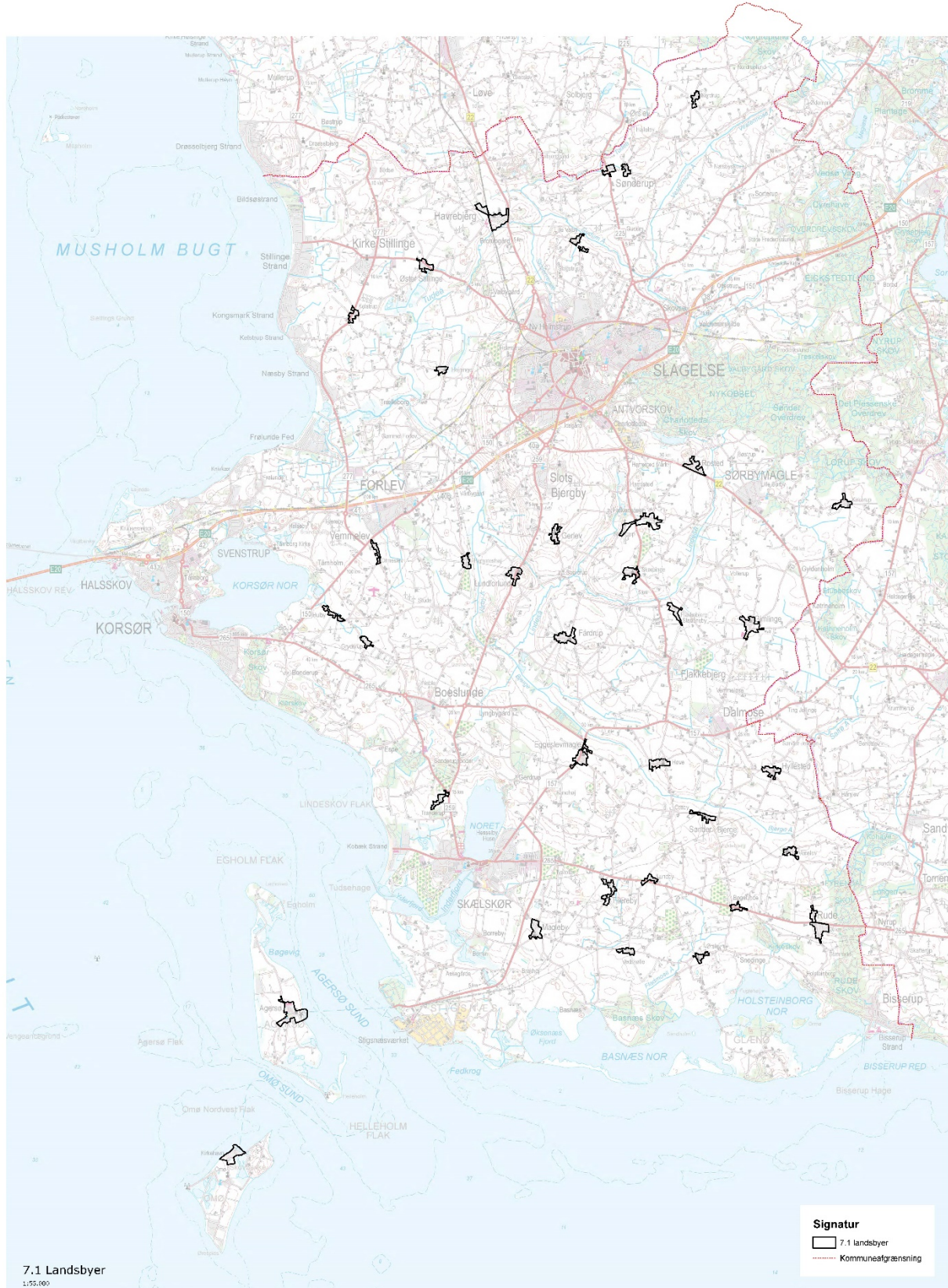
7.1 **Landsbyer** ~~Anlægsområder~~

7.2 **Åbent land** ~~Sommerhusområder~~

7.3 **Anlægsområder** ~~Åbent land~~

7.4 **Sommerhusområder**

# Landsbyer



## 7.1 Landsbyer

Kommunens landsbyer er kendetegnet ved at være små lokalsamfund primært bestående af boliger. Hvor landsbyerne historisk har været tæt forbundet med landbruget, er de i dag mere eller mindre afkoblet landbrugsfunktionen, og de fleste beboere arbejder i byerne. I hjertet af landsbyerne findes typisk forsamlingshuset, kirken, gadekæret eller en anden form for grønning.

Kommuneplanens retningslinjer for landsbyerne gælder for landsbyer, der har en størrelse på 50–400 indbyggere, og som har et samlingspunkt i form af kirke, forsamlingshus eller en fælles grønning (gadekær, legeplads o.l.). De fremgår af kortbilaget. Landsbyerne er beliggende i landzone, og enkelte landsbyer har arealer beliggende i byzone. Mindre bebyggelser betragtes i kommuneplanen som en del af det åbne land og reguleres af afsnittet 7.2 Åbent land. Retningslinjer for landbrug og erhverv er fælles for Landsbyer og Åbent land og fremgår af afsnittet 7.2 Åbent land.

### Forslag til retningslinjer:

KP 2017	KP 2021	Forklaring
	7.1.1 Kommunens afgrænsede landsbyer fremgår af kortbilag 7.1.	Ny retningslinje.
	<i>Boliger og nybyggeri</i> 7.1.2 Opførelse af nye boliger i landzone må kun ske i tilknytning til eksisterende landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen.	Ny retningslinje.
	<i>Boliger og nybyggeri</i> 7.1.3 Opførelse af boliger i landsbyerne skal ske under hensyntagen til rekreative, natur-, miljø- og landskabsinteresser samt kulturmiljøudpegninger og kirkeomgivelser. Nye boliger skal tilpasses den specifikke landsbys særlige miljø og karakter i sin placering og udformning, herunder byggeskik og udstykningsmønster.	Ny retningslinje.
	<i>Boliger og nybyggeri</i> 7.1.4 Udvidelser af landsbyerne og større omdannelser skal vurderes i forhold til, hvorvidt de vil bidrage positivt til landsbyens boligtilbud.	Ny retningslinje.
	<i>Boliger og nybyggeri</i> 7.1.5 Landsbyernes samlede bygningsmasse søges styrket gennem renoveringer og nedrivninger	Ny retningslinje.
	<i>Boliger og nybyggeri</i> 7.1.6. Der kan indrettes nye formål i den eksisterende bygningsmasse, herunder nye	Ny retningslinje.

	boliger, institutioner, turismeformål, fritidsaktiviteter og erhverv, såfremt dette ikke vil genere den omkringliggende bebyggelse. Ombygninger skal ske under hensyntagen til den specifikke landsbys særlige miljø og karakter i sin placering og udformning	
	<p><i>Boliger og nybyggeri</i> 7.1.7 Der kan på baggrund af en landzonelokalplan gives mulighed for at etablere forsøgsbyggerier af en begrænset størrelse i tilknytning til en landsby. Formålet med forsøgsbyggeri skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer, og projekterne kan kun etableres, hvis de har et natur-, miljømæssigt eller socialt bæredygtigt sigte.</p> <p>Forsøgsbyggeri må kun tillades under hensyntagen til rekreative, natur-, miljø- og landsskabsinteresser samt kulturmiljøudpegninger og kirkeomgivelser. Bebyggelsen skal fremstå som en afgrænset helhed ud mod det åbne land og tage hensyn til den specifikke landsbys særlige miljø og karakter.</p>	Ny retningslinje.
	<p><i>Mødesteder og opholdsarealer</i> 7.1.8 I landsbyerne skal fælles fri- og opholdsarealer samt rekreative naturområder styrkes i kvalitet og fremmes som mødesteder for hele landsbyen. Hertil tæller gadekær, boldbaner, legepladser og andre offentlige grønninger</p>	Ny retningslinje.
	<p><i>Mødesteder og opholdsarealer</i> 7.1.9 Landsbyernes forsamlingshuse og lignende skal som centrale fællesrum have kvalitet og gerne udnyttes til flere formål med henblik på at styrke landsbyfællesskaberne.</p>	Ny retningslinje.

**Forslag til redegørelse:**

Kommunens landsbyer rummer nogle ganske særlige miljøer, der er værd at passe på, og livet her rummer nogle andre kvaliteter end byerne. Landsbyerne tilbyder frisk luft, ro og masser af plads, men der er længere til services, butikker og kulturtilbud. Indbyggertallet er generelt stabilt på landet, hvor nogle landsbyer oplever tilflytning, mens andre landsbyer af forskellige årsager har sværere ved at tiltrække nye beboere.

For at understøtte landsbyerne har kommunen, gennem en landsbyanalyse og dialog med de forskellige lokalråd, udpeget fire indsatsområder: Rum til fællesskab, Tilpasning af boligmassen, Bedre infrastruktur og Styrkelse af kultur- og naturkvaliteter. Indsatsområderne skal styrke landsbyernes kvaliteter og modvirke nogle af de udfordringer, de står over for. Landsbyanalysen tager udgangspunkt i kommunens 17 største landsbyer på mellem 100-400 indbyggere, men indsatsområderne vurderes også at være relevante for landsbyer, der næsten matcher i størrelse og indbyggere, hvorfor kommuneplanens retningslinjer gælder for landsbyer, der har en størrelse på 50-400 indbyggere, og som har et samlingspunkt i form af kirke, forsamlingshus eller en fælles grønning (gadekær, legeplads o.l.). Landsbyerne fremgår af kortbilag 7.1.

Det er helt afgørende for Slagelse Kommune, at den enkelte landsbys udvikling er båret af lokalsamfundet og dets engagement. Kommunen vil derfor arbejde for at understøtte projekter, borgerne selv står bag. Landsbyanalysens indsatsområderne skal fungere som inspiration for de enkelte landsbysamfund og for arbejdet med lokale udviklingsplaner (LUP) samt fungere som en koordinering af de kommunale opgaver, der allerede ligger i landdistrikterne. Kommuneplanens retningslinjerne skal sikre, at udviklingen af landsbyerne foregår hensigtsmæssigt og i tråd med indsatsområderne.

Boligbyggeri i landsbyerne skal løfte landsbyerne og samtidig værne om den enkelte landsbys særegen. Det som kan være et godt projekt i én landsby, kan meget vel være helt forkert i en anden. Retningslinjerne er et redskab, som giver kommunen mulighed for at styre, hvor der kan gives tilladelse til nye boliger, og hvordan nye boliger skal indpasses i den specifikke landsby. Eksempelvis vil et moderne parcelhus i en velbevaret landsby risikere at forringe landsbymiljøet. I sådanne landsbyer er det vigtigt, at husene bygger videre på landsbystrukturen og passer ind mellem de omkringliggende huse. I andre landsbyer, der løbende er blevet udbygget med forskellige boligtypologier, kan udformningen af nybyggeri være friere.

Landsbyerne er kendetegnede ved at have en boligmasse, som primært består enfamiliehuse af ældre dato, som derfor kan være tunge at vedligeholde, og enkelte meget nedslidte boliger påvirker hurtigt helhedsindtrykket af en landsby negativt. Derfor er der muligheder for at søge støtte via kommunens byfornyelsespulje. For at skabe mere variation i boligudbuddet og dermed grundlag for nye tilflyttere vil nogle landsbyer have gavn af nye alternative boformer som eksempelvis tilflytterboliger, økolandsbyer, bofællesskaber eller blot mindre ældrevenlige boliger.

En af landsbyernes store kvaliteter er fællesskabet, hvorfor det er vigtigt, at samlingspunkterne er velfungerende. De fleste landsbyer har en grønning samt kirke og/eller forsamlingshus som centralt mødested og udgangspunkt for fælles aktiviteter. For at understøtte fællesskaberne indgår kommunen gerne i dialog om mulighederne for at udvikle mødestederne. Der er muligheder både i eksterne fonde som LAG-midlerne og i kommunale indsatser, eksempelvis projekter som forbedring af naturkvaliteten i en grønning (bæredygtighedsstrategien), forskønnelse af forsamlingshus (byfornyelsespuljen) eller med helhedsgreb (områdefornyelse).

I kommunens landsbyanalyse findes mere information om indsatsområderne og analysen af kommunens 17 største landsbyer på mellem 100-400 indbyggere.

### **Ad. 7.1.3**

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



ligger til grund for udpegningen. Nogle landsbyer har en meget velbevaret bebyggelsesstruktur, her kan eksempelvis klassiske parcelhuse virke fremmede i miljøet, mens andre landsbyer løbende er blevet udbygget og boligtypen fint vil passe ind.

#### **Ad. 7.1.4**

Landsbyerne består hovedsageligt af større enfamiliehuse og vil derfor drage gavn af et mere varieret boligudbud eksempelvis med mindre lejeboliger eller bofællesskaber, for at kunne tiltrække nye husstands- og familietyper.

#### **Ad. 7.1.5**

Boligejere kan søge økonomisk støtte til udvendige renoveringer gennem kommunens byfornyelsespulje. Slagelse Kommune har udarbejdet en strategi for byfornyelsesindsatsen, som kan ses via link ude i højre side.

#### **Ad. 7.1.6**

Transformationer af eksempelvis tidligere landbrugsejendomme har stort potentiale, da landsbyerne tilføres nyt liv samtidig med, at historien bevares.

#### **Ad. 7.1.7**

Et centralt emne i kommunens udviklingsplan er at fremme alternative boformer, hvor økolandsbyer eller bofællesskaber er en oplagt mulighed i tilknytning til kommunens landsbyer.

#### **Ad. 7.1.8**

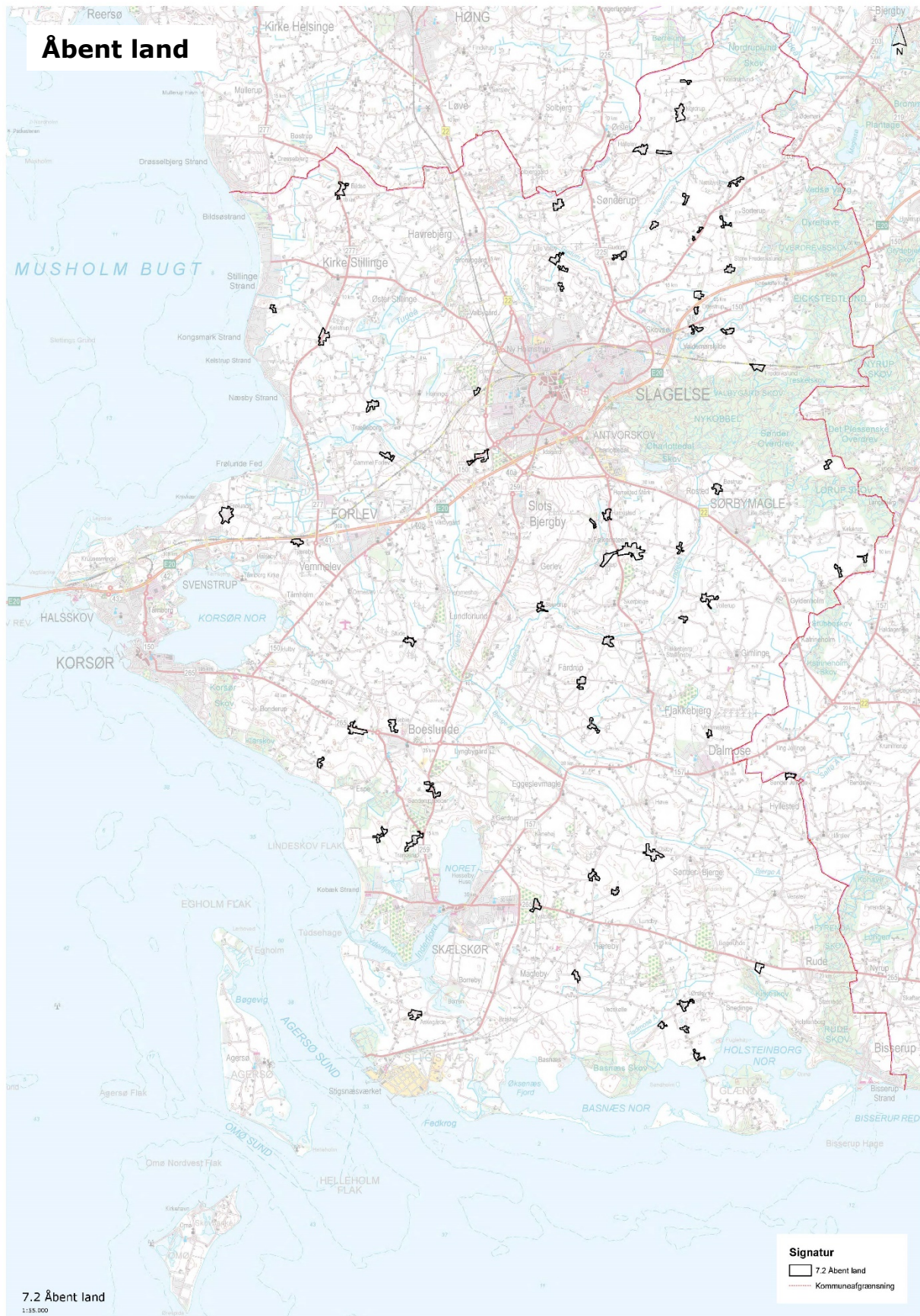
Kvalitetsløft af grønne områder behøver ikke at betyde øget drift. I kommunens Bæredygtighedsstrategi er biodiversitet et centralt emne, hvor kommunen vil arbejde for mere natur i landsbyerne i dialog med beboerne. Af den tilhørende handlingsplan fremgår det, at biodiversiteten kan øges ved at pleje de grønne områder mere naturvenligt, skabe flere levesteder for særligt insekter og give naturen plads til at udfolde sig på eventuelle rømmede grunde i landsbyerne.

#### **Ad. 7.1.9**

Forsamlingshuse, der trænger til udvendig renovering, kan søge støtte i kommunens byfornyelsespulje.







## 7.3 7.2 Åbent land

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

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

### Forslag til retningslinjer:

KP 2017	KP 2021	Forklaring
7.3.1 Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal som hovedregel placeres et sted, hvor de ikke er i konflikt med landskabelige interesser. Ved placeringen og udformningen af nye tekniske anlæg skal der lægges stor vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier respekteres.	7.3.1 7.2.1 Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal som hovedregel placeres et sted, hvor de ikke er i konflikt med landskabelige interesser. Ved placeringen og udformningen af nye tekniske anlæg skal der lægges stor vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier respekteres.	Ændring af nummerering.
<b>Boliger</b> 7.3.2 Der kan som udgangspunkt ikke opføres nye boliger i landzone. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for byområder. Kommunen kan give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone, hvis dette sker som huludfyldning inden for en landsby, der fremgår af kommuneplanen. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan understøtte og afrunde landsbyen.	<b>Boliger</b> 7.3.2 7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke opføres nye boliger i landzone. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for byområder. Kommunen kan give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone, hvis dette sker som huludfyldning inden for en landsby afgrænset bebyggelse, der fremgår af kommuneplanen kortbilag 7.2. Opførelse af boliger skal ske under hensyntagen til rekreative, natur-, miljø- og landsskabsinteresser samt kulturmiljøudpegninger og kirkeomgivelser. Nye boliger skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse i sin placering og udformning. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan	Omskrivning af retningslinje så der er sammenhæng med retningslinjer under "7.1 Landsbyer".



	<del>understøtte og afrunde landsbyen.</del>	
<b>Boliger</b> 7.3.3 For at bevare det stedlige landsby- og bygningsmiljø samt kirkeomgivelserne skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal bevares på grund af deres historiske fortællerværdi. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.	<del><b>Boliger</b>  7.3.3 For at bevare det stedlige landsby- og bygningsmiljø samt kirkeomgivelserne skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal bevares på grund af deres historiske fortællerværdi. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.</del>	Retningslinjen udgår under "7.2 Åbent land" og indgår i stedet under "7.1 Landsbyer".
<b>Forsøgsbyggeri</b> 7.3.4 Der kan på baggrund af en landzonelokalplan gives mulighed for at etablere forsøgsbyggerier af en begrænset størrelse i kommunen. Formålet med forsøgsbyggeri skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer, og projekterne kan kun etableres, hvis de har et natur-, miljømæssigt eller socialt bæredygtigt sigte.	<del><b>Forsøgsbyggeri</b>  7.3.4 Der kan på baggrund af en landzonelokalplan gives mulighed for at etablere forsøgsbyggerier af en begrænset størrelse i kommunen. Formålet med forsøgsbyggeri skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer, og projekterne kan kun etableres, hvis de har et natur-, miljømæssigt eller socialt bæredygtigt sigte.</del>	Retningslinjen udgår under "7.2 Åbent land" og indgår i stedet under "7.1 Landsbyer".
<b>Forsøgsbyggeri</b> 7.3.5 Forsøgsbyggeri i landzone etableres i tilknytning til en landsby eller ved anden samlet bebyggelse. Der skal tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser eller andre forhold, som planlovens landzoneregler sigter på at varetage.	<del><b>Forsøgsbyggeri</b>  7.3.5 Forsøgsbyggeri i landzone etableres i tilknytning til en landsby eller ved anden samlet bebyggelse. Der skal tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser eller andre forhold, som planlovens landzoneregler sigter på at varetage.</del>	Retningslinjen udgår under "7.2 Åbent land" og indgår i stedet under "7.1 Landsbyer".
<b>Forsøgsbyggeri</b> 7.3.6 Forsøgsbyggeri skal respektere landsbyens eller den samlede bebyggelses særlige karakteristika, og områdets kulturhistoriske træk, herunder byggeskik, terrænæssige forhold og udstykningsmønster. Samtidig skal bebyggelsen placeres og tilpasses de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige	<del><b>Forsøgsbyggeri</b>  7.3.6 Forsøgsbyggeri skal respektere landsbyens eller den samlede bebyggelses særlige karakteristika, og områdets kulturhistoriske træk, herunder byggeskik, terrænæssige forhold og udstykningsmønster. Samtidig skal bebyggelsen placeres og tilpasses de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige</del>	Retningslinjen udgår under "7.2 Åbent land" og indgår i stedet under "7.1 Landsbyer".

og rekreative værdier. Bebyggelsen skal fremstå som en afgrænset helhed ud mod det åbne land.	<del>og rekreative værdier. Bebyggelsen skal fremstå som en afgrænset helhed ud mod det åbne land.</del>	
<b>Landbrug og erhverv</b> 7.3.7 Virksomheder og servicefunktioner i det åbne land, der betjener jordbrugserhvervet eller den lokale befolkning, kan i begrænset omfang etablere sig i nye bygninger eller udvide eksisterende bygninger, hvis det kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.	<b>Landbrug og erhverv</b> <del>7.3.7</del> 7.2.3 Virksomheder og servicefunktioner i det åbne land, der betjener jordbrugserhvervet eller den lokale befolkning, kan i begrænset omfang etablere sig i nye bygninger eller udvide eksisterende bygninger, hvis det kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.	Ændring af nummerering.
<b>Landbrug og erhverv</b> 7.3.8 Eksisterende virksomheder i det åbne land kan i begrænset omfang udvides bygningsmæssigt, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.	<b>Landbrug og erhverv</b> <del>7.3.8</del> 7.2.4 Eksisterende virksomheder i det åbne land kan i begrænset omfang udvides bygningsmæssigt, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.	Ændring af nummerering.
<b>Landbrug og erhverv</b> 7.3.9 Eksisterende virksomheder, som inden den 1. januar 1985 havde investeret væsentligt i anlæg og/eller bygninger, som vil gå tabt ved en eventuel flytning af virksomheden, kan dog tillades udvidet i takt med behovet. Det skal i så fald ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive trafik.	<b>Landbrug og erhverv</b> <del>7.3.9</del> 7.2.5 Eksisterende virksomheder, som inden den 1. januar 1985 havde investeret væsentligt i anlæg og/eller bygninger, som vil gå tabt ved en eventuel flytning af virksomheden, kan dog tillades udvidet i takt med behovet. Det skal i så fald ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive trafik.	Ændring af nummerering.
<b>Landbrug og erhverv</b> 7.3.10 Hvor det ikke er teknisk eller miljømæssigt muligt eller økonomisk forsvarligt at placere virksomheder i et erhvervsområde, skal disse placeres i det åbne land. Placering i det åbne land skal dog begrænses mest muligt,	<b>Landbrug og erhverv</b> <del>7.3.10</del> 7.2.6 Hvor det ikke er teknisk eller miljømæssigt muligt eller økonomisk forsvarligt at placere virksomheder i et erhvervsområde, skal disse placeres i det åbne land. Placering i det åbne land skal	Ændring af nummerering.

og der skal i givet fald tages hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige, landbrugsmæssige og trafikale forhold.	dog begrænses mest muligt, og der skal i givet fald tages hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige, landbrugsmæssige og trafikale forhold.	
<b>Landbrug og erhverv</b> 7.3.11 Virksomheder, som fordrer direkte adgang til råstoffer, bør placeres i direkte tilknytning til området, hvor ressourcerne findes, hvis dette ikke tilsidesætter de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser i området.	<b>Landbrug og erhverv</b> <del>7.3.11</del> 7.2.7 Virksomheder, som fordrer direkte adgang til råstoffer, bør placeres i direkte tilknytning til området, hvor ressourcerne findes, hvis dette ikke tilsidesætter de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser i området.	Ændring af nummerering.

### Forslag til redegørelse:

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

Slagelse Kommune vil understøtte livet på landet og bakke om udviklingen i kommunens landsbyer, herunder sikre attraktive boliger og god digital infrastruktur. Slagelse Kommune vil gerne være med til at udfordre måden, vi bor på, og fremme andre måder at indrette os på i forhold til nye boformer som fx bofællesskaber. Der er i landzone gode muligheder for at etablere flere boliger i eksisterende bygninger med henblik på fx bofællesskaber og kollektiver.

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

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

Virksomheder der er lovligt etableret i en overflødiggjort bygning, vil efterfølgende kunne udvides med op til 500 m<sup>2</sup>.

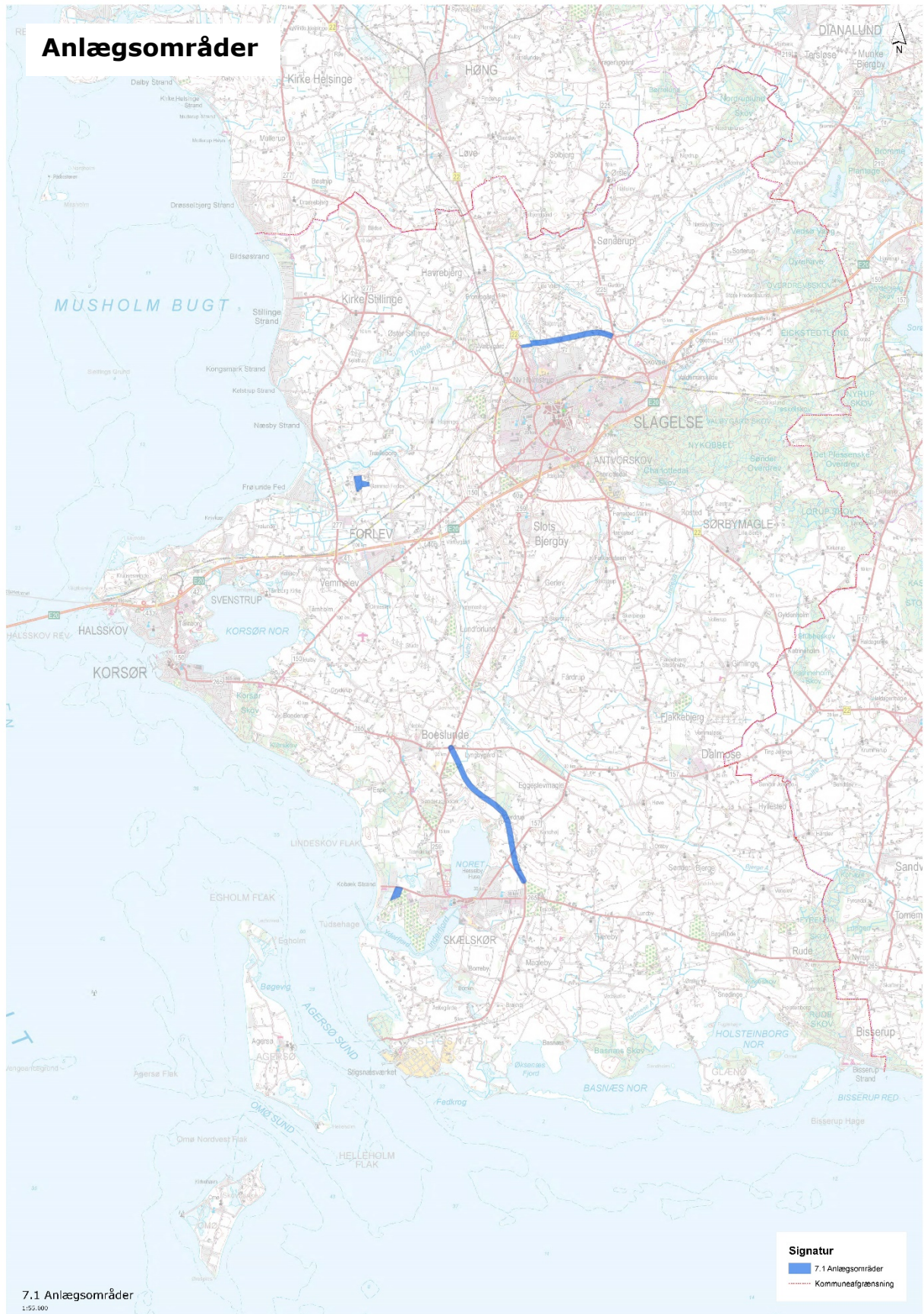
Kommunen arbejder ud fra et ønske om, at alt byggeri i det åbne land indpasses i landskabet og den øvrige bebyggelse på en harmonisk måde. Dette forhindrer ikke umiddelbart, at der kan anvendes et nutidigt formsprog og moderne materialer, men specielt inden for områder med landskabelig værdi og andre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

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

[Se afsnit 9.4 Landskab.](#)



# Anlægsområder



## 7.1 7.3 Anlægsområder

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

Slagelse Kommune vil med udpegning af anlægsområderne sikre muligheder for udbygning af infrastrukturen og tekniske anlæg samt skabe grundlag for udvikling inden for turisme.

### Forslag til retningslinjer:

KP 2017	KP 2021	Forklaring
7.1.1 Anlægsområder fremgår af kortbilag 7.1.	7.1.1 7.3.1 Anlægsområder fremgår af kortbilag 7.1.	Ændring af nummerering.
7.1.2 Anlægsområder er arealreservationer til fremtidige tekniske eller rekreative anlæg i det åbne land.	7.1.2 7.3.2 Anlægsområder er arealreservationer til fremtidige tekniske eller rekreative anlæg i det åbne land.	Ændring af nummerering.
7.1.3 Der må ikke foretages investeringer eller ændringer i den hidtidige arealanvendelse på en sådan måde, at der kan opstå konflikt i forhold til den anvendelse, der er reserveret mulighed for.	7.1.3 7.3.3 Der må ikke foretages investeringer eller ændringer i den hidtidige arealanvendelse på en sådan måde, at der kan opstå konflikt i forhold til den anvendelse, der er reserveret mulighed for.	Ændring af nummerering.
7.1.4 Anlæg skal altid indpasses under hensyn til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning.	7.1.4 7.3.4 Anlæg skal altid indpasses under hensyn til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning.	Ændring af nummerering.

### Forslag til redegørelse:

#### Anlægsområder

Områderne er beliggende i landzone, og aktiviteten vil ske inden for anlægsområdet. Der er i Slagelse Kommune udlagt følgende anlægsområder:

#### Affaldsanlæg:

##### Ad. 8.1.2

Forlev Miljøanlæg kan udvides inden for det udpegede anlægsområde. ~~Forlev Miljøanlæg er allerede eksisterende inden for området.~~ [Se retningslinje 8.1.2.](#)

#### Vejanlæg:

##### Ad. 10.5.2

Der udlægges et 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.

#### **Ad. 10.5.3**

Der udlægges et 200 m bredt anlægsområde for at sikre mulighed for etablering af omfartsvej øst og nord om Skælskør Nor. [Se retningslinje 10.5.3.](#)

#### **Turisme Kysten:**

##### **Ad. 11.2.5**

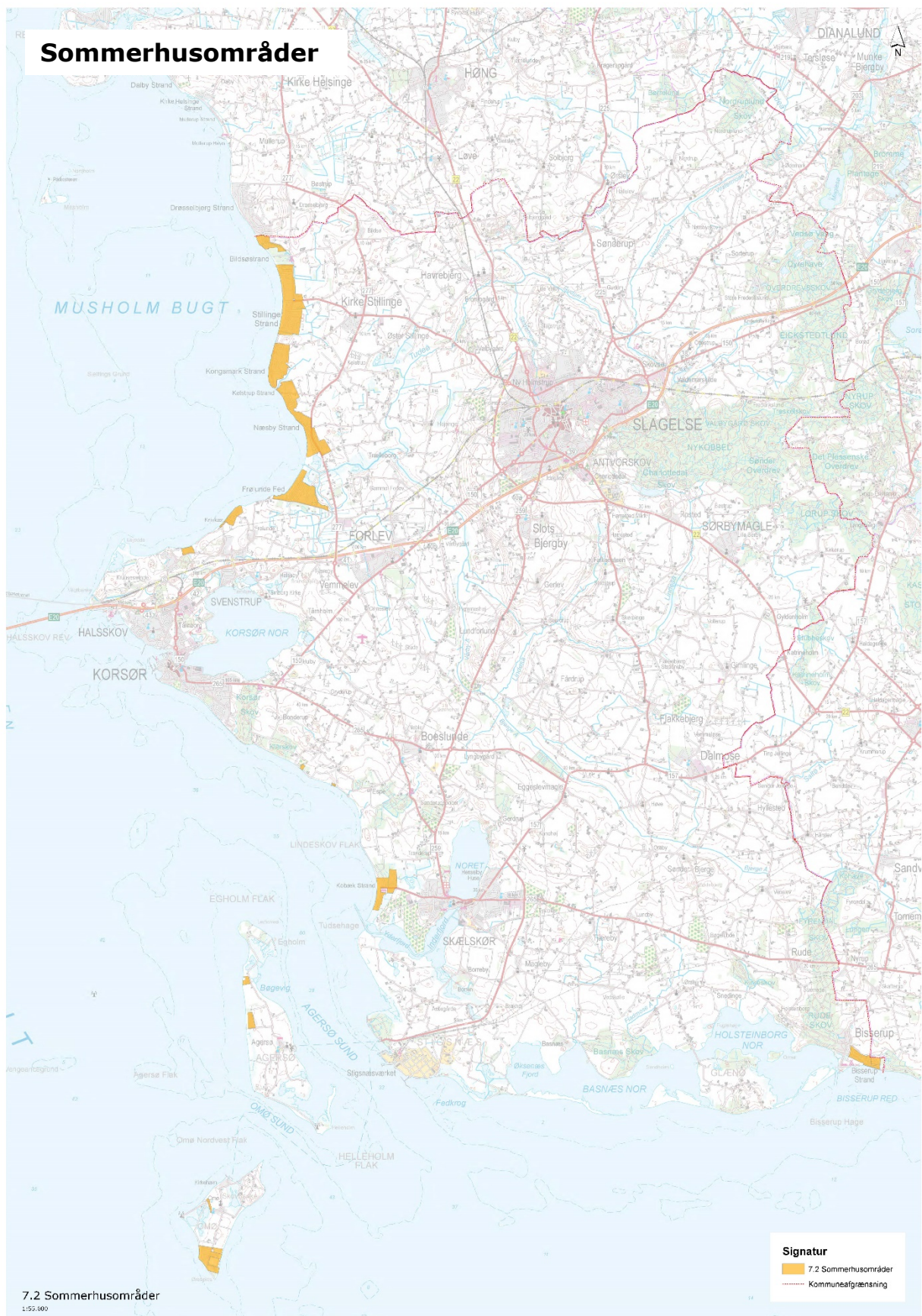
Der udlægges et anlægsområde til etablering ~~Etablering~~ af campingplads ved Kobæk. ~~i et anlægsområde.~~ En ny, moderne campingplads med hytter, mobile homes og diverse faciliteter og aktiviteter i tilknytning til Kobæk Strand kan på sigt løfte turismen i området og understøtte aktiviteter i Kobæk og Skælskør by.

Nærmere beskrivelse af de enkelte områder findes under [retningslinjetemaerne](#). ~~tema-~~  
~~retningslinjerne.~~





# Sommerhusområder



7.2 Sommerhusområder  
1:52.000

**Signatur**  
7.2 Sommerhusområder  
Kommunegrænsning

## **7.2 7.4 Sommerhusområder**

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

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

Der er stadig plads til at bygge flere sommerhuse i de eksisterende sommerhusområder.

### **Forslag til retningslinjer:**

<b>KP 2017</b>	<b>KP 2021</b>	<b>Forklaring</b>
7.2.1 Sommerhusområder er udpeget og fremgår af kortbilag 7.2.	7.2.1 Sommerhusområder er udpeget og fremgår af kortbilag 7.2.	Ingen ændringer.
7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der kan dog udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale. Ved udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen skal der samtidig anvises hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så eksisterende sommerhusområder byttes med nye svarende til forholdet 1:1. Udlæg af nye sommerhusområder kræver, at der udstedes et landsplandirektiv, som Slagelse Kommune er en del af.	7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der kan dog udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale. Ved udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen skal der samtidig anvises hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så eksisterende sommerhusområder byttes med nye svarende til forholdet 1:1. Udlæg af nye sommerhusområder kræver, at der udstedes et landsplandirektiv, som Slagelse Kommune er en del af.	Ingen ændringer.
7.2.3 Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder inden for beskyttede naturområder efter naturbeskyttelsesloven eller inden for strandbeskyttelseslinjen. Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med	7.2.3 Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder inden for beskyttede naturområder efter naturbeskyttelsesloven eller inden for strandbeskyttelseslinjen. Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med	Ingen ændringer.

væsentlige nationale interesser.	væsentlige nationale interesser.	
7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.	7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.	Ingen ændringer.
7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades, såfremt servicebetjeningen ikke med rimelighed kan ske fra et nærliggende bysamfund.	7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder med mindre dette sker i overensstemmelse med 7.2.6 eller 7.2.7. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades, såfremt servicebetjeningen ikke med rimelighed kan ske fra et nærliggende bysamfund.	Der er tilføjet to nye retningslinjer vedrørende nye muligheder i sommerhusområderne, som retningslinje 7.2.5 skal forholde sig til.
	7.2.6 I sommerhusområder kan der på baggrund af en konkret vurdering, hvor der blandt andet tages stilling til infrastruktur, områdets kapacitet og offentlighedens adgang til kysten, etableres mindre virksomheder og tiltag, som er afhængig af en kystnær placering.	Ny retningslinje.
	7.2.7 I sommerhusområderne S2, Stillinge Strand, og S9, Kobæk Strand, kan der på baggrund af en konkret vurdering, hvor der blandt andet tages stilling til infrastruktur, områdets kapacitet og offentligheds adgang til kysten, etableres mindre virksomheder og tiltag, som er afhængig af en kystnær placering eller som kan fremme fritids- og turistrelaterede aktiviteter.	Ny retningslinje.
	7.2.8 I sommerhusområderne S2, Stillinge Strand, og S9, Kobæk Strand, kan der lokalplanlægges for kunst-, kultur- og turismeaktiviteter i tilknytning til hel- og fritidsboliger.	Ny retningslinje.
	7.2.9 Ved udarbejdelse af lokalplaner i sommerhusområder skal der tages hensyn til planlægning i klimazonen, jf. tema 4.2 "Oversvømmelse Kystvande", herunder forhold vedrørende oversvømmelse af kysten og tilbagerykning af naturen.	Ny retningslinje.



## Forslag til redegørelse:

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

Det vurderes, at der er ca. 180.195 ubebyggede sommerhusgrunde i kommunen. De fordeler sig primært i områderne Kongsmark Strand, Kelstrup og Næsby Strand. Desuden er der på Omø et udlæg til et sommerhusområde med plads til 42 nye sommerhusgrunde. som er helt nyudlagte på Omø. Området er udlagt men ikke udstykket. Dette nye Sommerhusområdet er udlagt via landsplandirektiv i 2010 og skal lokalplanlægges, før det kan udnyttes.

Der kan udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, såfremt det sker på baggrund af en omplacering og udbygning af eksisterende, ubebyggede sommerhusområder i kystnærhedszonen efter nærmere dialog med Staten. En omplacering og udlægning af sommerhusområder i kystnærhedszonen fastlægges ved landsplandirektiv. Slagelse Kommune vil i planperioden, såfremt der åbnes op for en ny ansøgningsrunde for udlægning af nye sommerhusområder, arbejde for at kunne udlægge nye sommerhusområder eller udvide eksisterende.

Der er, pr. april 2016, 624 sommerhuse, der anvendes som helårsbolig med i alt ca. 776 indbyggere. Der er, pr. august 2020, ca. 1400 indbyggere, som anvender deres sommerhus som helårsbolig. Pensionister, der har ejet sommerhus i mere end 1 år, kan få personlig tilladelse til at bo i sommerhuset hele året.

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

Slagelse Kommune ønsker desuden at åbne op for projekter og tiltag i sommerhusområderne, som styrker offentlighedens adgang til kysten og som fremmer fritidsaktiviteter ved vandet.

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

### Ad. 7.2.6

Slagelse har en kyststrækning på ca. 180 km. Store dele af den vestlige kyststrækning består af sommerhusområder. Vandet er derfor et aktiv, som mange drager nytte af. Slagelse Kommune ønsker at understøtte flere muligheder for aktiviteter på vandet. I en konkret vurdering af hvorvidt et givent projekt eller tiltag kan etableres i kommunens sommerhusområder, vil det blive taget i betragtning, hvorvidt det specifikke sommerhusområde har en tilstrækkelig rummelig og infrastrukturel kapacitet, og om det specifikke projekt eller tiltag styrker offentlighedens adgang til kysten og brugen af vandet som et aktiv.

### Ad. 7.2.7 – 7.2.9

Stillinge Strand og Kobæk Strand rummer i dag flere forskellige funktioner og aktiviteter, der udgør et turismemæssigt potentiale. Slagelse Kommune ønsker at styrke turismen og koncentrere udviklingen i de centre, hvor der vurderes at være potentiale og kapacitet. Kommuneplanen åbner derfor op for muligheden for etablering af mindre virksomheder og tiltag i Stillinge Strand og Kobæk Strand, der kan give mulighed for at udbygge de eksisterende servicefunktioner og turismeaktiviteter.