

SKÆLSKØR KOMMUNE



Forslag

August 1996

Tillæg Nr. 1A til

Juni 2026

LOKALPLAN NR. 66

Kobæk Nørrestrand

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse herunder materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- afskærmende beplantninger,
- fællesanlæg,
- overførsel af områder til byzone eller sommerhusområde.

Ifølge lov om planlægning **skal** der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Endvidere **skal** der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Borgerne har således mulighed for at være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Lokalplanændring	2
Fremlæggelsesperiode	3
Redegørelse	4
Overordnet planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	5
Kort nr. 1 - Områdeplan.....	6
Tillæg nr. 1A til lokalplan nr. 66	7
Kobæk Nørrestrand - Bestemmelser	7
§ 1. Lokalplantillæggets formål.....	7
§ 2. Tillæggets område og zonestatus.	7
§ 3. Bebyggelsens placering.....	7
§ 4. Byggemulighederne på de enkelte ejendomme på Nørrestrand.	8
§ 5. Grundejerforening.	10
Vedtagelsespåtegning.	11

Lokalplanændring

Baggrund

Tillæg nr. 1A til Lokalplan nr. 66 for Kobæk Nørrestrand er en ændring af ”Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 66 for Kobæk Nørrestrand”. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om at udvide restaurant Kobæk Strand på matrikel nr. 181aø, Skælskør Overdrev. Området er udlagt til sommerhusområde.

Formål og omfang

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for udvidelse af Restaurant Kobæk Strand fra eksisterende byggemulighed for Matrikel Nr. 181aø på 100 m² til 470 m² svarende til en byggeprocent på 50%. Restaurant Kobæk Strand har allerede udvidet med 200 m², og lokalplanen vil derfor lovliggøre eksisterende udvidelse. Der er i lokalplanen foretaget en justering af lokalplantillæggets §4 skema over byggemuligheder. Justeringen er markeret med gul.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 24 med rammebestemmelser for matr. nr. 181aø med bebyggelsesprocent på 50% beregnet for den enkelte ejendom.

Miljøvurdering

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplantillæg nr. 1A og vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen. Lokalplanen er af begrænset omfang og samlet set vurderes der ikke at forekomme væsentlig indvirkning på miljøet. Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnets inden for 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

Offentlig høring

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra d. 29. juni 2026 til d. 24. august 2026. Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest d. 24. august 2026. Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4200 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk

Fremlæggelsesperiode

Dette tillæg nr. 1 til den eksisterende lokalplan nr. 66 for nogle af sommerhusområderne ved Kobæk Strand har været offentligt fremlagt fra onsdag den 29. nov. 1995 til onsdag den 24. jan. 1996.

Tillægget vedrører alene ejendommene på Nørrestrand.

Tillægget har endvidere været genfremlagt fra onsdag den 3. april 1996 til onsdag den 29. maj 1996, idet der efter behandling af indsigelserne blev indsat en §3 vedrørende bebyggelsernes placering - sokkelkote, ligesom det i tillægget blev tydeliggjort, at de i lokalplan nr. 66 fastlagte byggelinier m.v. fortsat er gældende.

Tillægget er endeligt vedtaget af Skælskør Byråd d. 21. august 1996.

Nærmere oplysninger om tillægget kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Rådhuset på tlf. nr. 53 59 01 00 lokal 2531.

Breve sendes til Skælskør kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.



Redegørelse

Dette lokalplantillæg er udarbejdet for at fastlægge mulighederne for opførelse af bebyggelse på de enkelte ejendomme i sommerhusområdet Nørrestrand.

Gennem tiderne er der meddelt forskellige dispensationer til opførelse af bebyggelser, der overskrider den for sommerhusområdet fastlagte bebyggelsesprocent på 10% på den enkelte ejendom.

I henhold til byggeloven er bebyggelsesprocenter for sommerhusområder altid fastlagt til 10 %, såfremt ikke andet er vedtaget i en lokalplan.

Dispensationerne er givet på baggrund af, at der i sommerhusområdet ligger mange små grunde, hvor man ved overholdelse af bebyggelsesprocenten på 10 har svært ved at få opført sommerhuse af nutidig standard.

På denne baggrund gennemdrøftede teknisk udvalg i foråret 1995 problemstillingen. Det blev dengang besluttet, at man på små grunde efter konkret vurdering ville tillade sommerhuse på op til 80 m², dog med en max. bebyggelsesprocent på 12% af hensyn til bevarelse af det eksisterende miljø i området Nørrestrand.

Bebyggelse skulle dog fortsat overholde byggelovens og lokalplanens øvrige bestemmelser.

På baggrund af ovennævnte beslutning er tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 66 udarbejdet.

D.v.s. at der for de små grunde under 800 m² bliver en øget byggemulighed i forhold til i dag på op til 2%, dog således, at man ikke kan få tilladelse til huse på over 80 m². Større ejendomme ,d.v.s. grunde over 800 m² tillægges ikke yderligere bebyggelsesmulighed end de 10%, der gælder i dag.

I lokalplanen er angivet den teoretiske byggemulighed i forhold til det noterede grund-

areal fratrukket evt. vejareal for hver enkelt ejendom angivet i m².

Man skal her yderligere være opmærksom på, at der i bebyggelsesprocenten ikke medregnes f.eks. overdækkede terrasser, småbygninger under 10 m² (dog højst 2 pr. ejendom), indskudte etager (hemse) med et grundareal på højst 4,5 m², garager og carporte under 35 m².

Sommerhuse, der i dag overskrider en bebyggelsesprocent på 12, kan genopføres efter brand eller efter nedrivning på eksisterende sokkel, hvis soklen fra det tidligere hus er placeret, så byggelinierne i lokalplan nr. 66 kan overholdes.

Er en anden placering nødvendig for at overholde disse byggelinier eller ønsker man huset flyttet af andre årsager, gælder de maksimale husstørrelser, der er givet i dette tillæg til lokalplan nr. 66.

Ud over disse angivelser af byggemulighederne på den enkelte ejendom indeholder lokalplanen en tydeliggørelse af bestemmelserne omkring medlemskab af grundejerforeningen Nørrestrand, idet der, siden lokalplan nr. 66 blev vedtaget i dec. 1991, er opstået tvivl om lokalplanens retsvirkning på dette område.

Det kan hertil oplyses, at en lokalplan ikke kan pålægge ejere i sommerhusområdet pligt til medlemskab af grundejerforeningen, idet der er tale om et gammelt, udbygget sommerhusområde.

Lokalplanteksten i lokalplan nr. 66 skal således alene opfattes som en oversigt over de på anden måde tidligere, fastlagte grundejerforeninger.

OVERORDNET PLANLÆGNING

Tillægget er et supplement til lokalplan nr. 66 for sommerhusområder ved Kobæk Strand.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

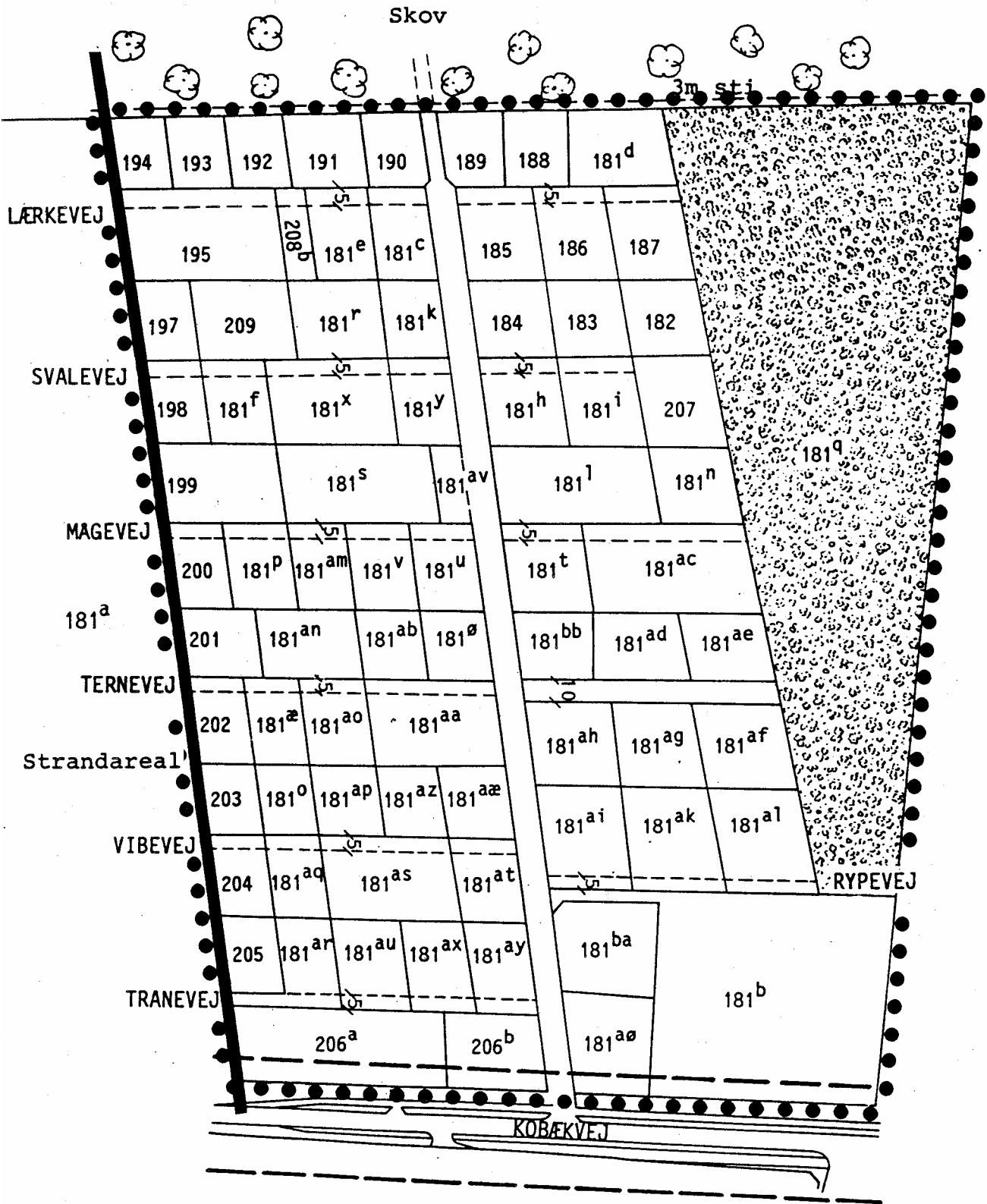
Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen

NØRRE STRAND



-  Lokalplangrænse
 Strandbeskyttelseslinie
 Vejbyggelinie 20m fra vejmidte
 Skovbevoksning, der efter udarbejdelse af supplerende lokalplan for matr. 181q kan anvendes til sommerhusbebyggelse.

**Tillæg nr. 1A til
LOKALPLAN NR. 66
Kort nr. 1.
Områdeplan
Mål 1:2000**

Tillæg nr. 1A til lokalplan nr. 66

KOBÆK NØRRESTRAND - BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme :

§ 1. Lokalplantillæggets formål.

Tillægget har til formål

- at fastholde sommerhusområdets nuværende karakter samtidigt med, at der også på de små grunde gives bedre mulighed for opførelse af sommerhuse af nutidig størrelse,
- at fastlægge rammer for byggemuligheden på hver enkelt grund på Nørrestrand,
- at sikre fortsat tilstedeværelse af passende, grønne arealer mellem de enkelte sommerhuse, samt
- at uddybe § 10 vedrørende grundejerforeningen Nørre Strand.

181x, 181y, 181æ, 181ø, 181aa, 181ab, 181ac, 181ad, 181ae, 181af, 181ag, 181ah, 181ai, 181ak, 181al, 181am, 181an, 181ao, 181ap, 181aq, 181ar, 181as, 181at, 181au, 181av, 181ax, 181ay, 181az, 181aæ, 181aø, 181ba, 181bb, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206a, 206b, 207, 208b og 209 alle Skælskør Overdrev.

2.2 Lokalplanområdet forbliver i sommerhuszone.

§ 3. Bebyggelsens placering.

For nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 1,45m DNN.

§ 2. Tillæggets område og zonestatus.

- 2.1 Tillægget afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre samt alle parceller, der efter d. 1. august 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme :

181b, 181c, 181d, 181e, 181f, 181h, 181i, 181k, 181l, 181n, 181o, 181p, 181q, 181r, 181s, 181t, 181u, 181v,

Vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit engang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til "Lov om erstatning forårsaget af stormflod" være opfyldt.

§ 4. Byggemulighederne på de enkelte ejendomme på Nørrestrand.

I henhold til den eksisterende lokalplan nr. 66 for Nørrestrand må bebyggelsesprocenten for sommerhusbebyggelse og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål ikke overstige 10 % beregnet efter bygningsreglementet.

Denne bestemmelse ændres til, at der på den enkelte ejendom kan opføres et maksimalt etageareal, som angivet i nedenstående skema:

Byggemuligheden på den enkelte grund er beregnet ud fra grundens nettoareal, d.v.s. grundareal ÷ vejareal.

Herudover kan sommerhuse, der i dag overskrider en bebyggelsesprocent på 12, genopføres på eksisterende sokkel, hvis det i øvrigt ikke er i strid med byggelovens og lokalplanens bestemmelser, herunder afstand til vej, skel m.v.

For den store, ubebyggede ejendom matr. nr. 181q gælder stadig en bebyggelsesprocent på 10.

Matr. nr. , Skælskør Overdrev, Adresse	Byggemulighed i h.t lokalplan nr. 66	Fremtidig byggemulighed i h.t tillæg nr. 1A
194, Lærkevej 1	52 m ²	62 m ²
193, Lærkevej 3	58 m ²	69 m ²
192, Lærkevej 5	59 m ²	70 m ²
191, Lærkevej 7	69 m ²	80 m ²
190, Lærkevej 9	58 m ²	69 m ²
189, Lærkevej 11	56 m ²	67 m ²
188, Lærkevej 13	59 m ²	70 m ²
181d, Lærkevej 15	93 m ²	93 m ²
195, Lærkevej 2	138 m ²	138 m ²
208b, Lærkevej 8 Samhørende med 181e.	(28 m ²) Kan ikke bebygges særskilt	(33 m ²)
181e, Lærkevej 8	56 m ²	67 m ²
181c, Lærkevej 10	56 m ²	67 m ²
185, Lærkevej 12	67 m ²	80 m ²
186, Lærkevej 14	67 m ²	80 m ²
187, Lærkevej 16	67 m ²	80 m ²
197, Svalevej 1	54 m ²	65 m ²
198, Svalevej 2	53 m ²	63 m ²
209, Svalevej 3	84 m ²	84 m ²
181f, Svalevej 4	56 m ²	67 m ²

Matr. nr. , Skælskør Over- drev, Adresse	Byggemulighed i h.t lokalplan nr. 66	Fremtidig byggemulighed i h.t tillæg nr. 1A
181r, Svalevej 7	85 m ²	85 m ²
181k, Svalevej 9	55 m ²	66 m ²
184, Svalevej 11	68 m ²	80 m ²
183, Svalevej 14	68 m ²	80 m ²
182, Svalevej 14	72 m ²	80 m ²
198, Svalevej 2	53 m ²	63 m ²
181f, Svalevej 4	56 m ²	67 m ²
181x, Svalevej 6	111 m ²	111 m ²
181y, Svalevej 10	55 m ²	66 m ²
181h, Svalevej 12	71 m ²	80 m ²
181i, Svalevej 14	71 m ²	80 m ²
207, Svalevej 14	85 m ²	85 m ²
199, Mågevej 1	108 m ²	108 m ²
181s, Mågevej 7	141 m ²	141 m ²
181av, Fællesareal	26 m ²	31 m ²
181l, Mågevej 11	145 m ²	145 m ²
181n, Mågevej 15	72 m ²	80 m ²
200, Mågevej 2	52 m ²	62 m ²
181p, Mågevej 4	55 m ²	66 m ²
181am, Mågevej 6	55 m ²	66 m ²
181v, Mågevej 8	56 m ²	67 m ²
181u, Mågevej 10	56 m ²	67 m ²
181t, Mågevej 12	73 m ²	80 m ²
181ac, Mågevej 16	147 m ²	147 m ²
201, Ternevej 1	78 m ²	80 m ²
181an, Ternevej 5	82 m ²	82 m ²
181ab, Ternevej 7	56 m ²	67 m ²
181ø, Ternevej 9	56 m ²	67 m ²
181bb, Ternevej 11	68 m ²	80 m ²
181ad, Ternevej 13	81 m ²	81 m ²
181ae, Ternevej 15	77 m ²	80 m ²
202, Ternevej 2	51 m ²	61 m ²
181æ, Ternevej 4	53 m ²	63 m ²
181ao, Vibevej 5	55 m ²	66 m ²

Matr. nr. , Skælskør Overdrev, Adresse	Byggemulighed i h.t lokalplan nr. 66	Fremtidig byggemulighed i h.t tillæg nr. 1A
181aa, Ternevej 10	112 m ²	112 m ²
181ah, Ternevej 12	88 m ²	88 m ²
181ag, Ternevej 14	88 m ²	88 m ²
181af, Ternevej 16	90 m ²	90 m ²
203, Vibevej 1	51 m ²	61 m ²
181o, Vibevej 3	53 m ²	64 m ²
181ap, Vibevej 5	55 m ²	66 m ²
181az, Vibevej 7	56 m ²	67 m ²
181æ, Vibevej 9	56 m ²	67 m ²
181ai, Rypevej 11	89 m ²	89 m ²
181ak, Rypevej 13	90 m ²	90 m ²
181al,, Rypevej 15	91 m ²	91 m ²
204, Vibevej 2	50 m ²	59 m ²
181aq, Vibevej 4	52 m ²	63 m ²
181as, Vibevej 8	110 m ²	110 m ²
181at, Vibevej 10	55 m ²	66 m ²
205, Tranevej 1	50 m ²	60 m ²
181ar, Tranevej 3	52 m ²	63 m ²
181au, Tranevej 5	55 m ²	66 m ²
181ax, Tranevej 7	55 m ²	66 m ²
181ay, Tranevej 9	55 m ²	66 m ²
181ba, Rypevej 2	112 m ²	112 m ²
206a, Tranevej 2	192 m ²	192 m ²
206b, Tranevej 4	80 m ²	80 m ²
181aø, Kobækvej 90	100 m ²	470 m ²
181b, Rypevej 12	528 m ²	528 m ²

§ 5. Grundejerforening.

§ 10 i lokalplan nr. 66 er alene af oplysende karakter.

D.v.s. at grundejerforeningsbestemmelserne ikke er fastlagt i lokalplanen. Lokalplanens oplysninger herom skal alene opfattes som en oversigt over grundejerforeninger i området ved lokalplanens tilvejebringelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således endeligt vedtaget i h. t. Lov om planlægning § 27.

Skælskør Byråd, den 21. august 1996.


Hans Chr. Nielsen
Borgmester


Kim Rasmussen
Kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om planlægning er byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 4. september 1996.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.

Vedtagelse

Tillæg Nr. 1A til Lokalplan 66 Kobæk Nørrestrand er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd d. 24. juni 2026.