



SLAGELSE  
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1214

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37

SOMMERHUSE VED VIOLVEJ, BILDSØ STRAND

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2020

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

I Kommuneplan 2017 er Kommuneplanramme S.2 udlagt til sommerhusområde. Indenfor rammen ligger en landbrugsejendom på ca. 1,5 ha ved Viovej nær Bildsø Strand. Ejeren af denne ejendom ønsker at gøre brug af muligheden for at udstykke ejendommen til sommerhusparceller. Der er derfor i denne lokalplan udarbejdet grundlaget for en sådan udstykning af op til 9 sommerhusparceller.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. april 2020 til den 1. maj 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- En ændring af lokalplanens bestemmelse § 9.3 om at levende hegn må ikke suppleres med et trådhegn, da dyrevildt skal kunne passere frit gennem lokalplanområdet.
- Et afsnit i redegørelsen omkring naturnetværk.



BILDSØ STRAND

## 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.....                  | 6  |
| § 6 TEKNISKE ANLÆG .....                           | 7  |
| § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....         | 8  |
| § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....                    | 9  |
| § 9 UBEBYGGEDE AREALER .....                       | 11 |
| § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....           | 13 |
| § 11 GRUNDEJERFORENINGER.....                      | 14 |
| § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER ..... | 15 |
| § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....             | 15 |
| VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1214.....                    | 17 |
| LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....                      | 18 |
| KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....                     | 35 |
| KORTBILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT .....           | 36 |
| KORTBILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT .....           | 37 |
| KORTBILAG 3A: Udstykningsplan .....                | 38 |
| KORTBILAG 3B: Udstykningsplan .....                | 39 |
| KORTBILAG 4A: Illustrationsplan .....              | 40 |
| KORTBILAG 4B: Illustrationsplan .....              | 41 |
| KORTBILAG 5 BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER.....            | 42 |
| BILAG 6: BEPLANTNING HJEMMEHØRENDE ARTER.....      | 43 |
| BILAG 7 BEPLANTNING REGNVANDSHÅNDBLING .....       | 44 |
| KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37.....                      | 45 |
| VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37 .....         | 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 Slagelse Kommunes planafdeling, 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.



*Lokalplanområdet set fra øst med Bildsø Strand i vest.*

# 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 sommerhusbebyggelse,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. principper for udstykning og tilkørselsforhold,
- 1.3 at fastlægge principielle bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 at fastlægge principper for afværgeforanstaltninger i forhold til eventuelle fremtidige klimaforandringer,
- 1.5 at fastholde områdets præg af naturgrund med træbevoksning.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

Bildsø By, Kirke Stillinge  
Matr. 7b

Samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra den nævnte ejendom indenfor lokalplanens område.

### 2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og fastholdes i sommerhusområde.

**Ad 4.1**

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

**Ad 5.3**

*Med i princippet menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

## § 4 UDSTYKNING

---

### 4.1 Udstykning

Udstykning skal enten ske som vist på retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 3A eller som vist på retningsgivende udstykningsplan 3B. Udstykningsplanerne kan ikke kombineres.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

### 4.2 Grundstørrelser

Der må ikke udstykkes mindre grundstørrelser end 1200 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende overkørsel fra Drøsselbjergvej til Violvej.

### 5.2 Adgangsvej

Eksisterende vej - Violvej fungerer som overordnet adgangsvej til såvel lokalplanområdet som sommerhusområdet vest for lokalplanområdet. Vejen skal udlægges i en bredde af 8 m med en vejbredde på min. 3,6 m og en græsribat på min. 2 m på hver side.

### 5.3 Boligvej

Vejadgang til boligvejen skal ske fra Violvej i princippet som vist på kortbilag 2A og 2B. Boligvejen udlægges i en bredde af 5,5 m med en grusbelagt vej på min. 3,6 m og en græsribat på ca. 1 m på hver side.

#### 5.4 Overkørsel

Matriklerne nord for Violvej vejbetjenes fra boligvejen.  
Matriklen syd for Violvej vejbetjenes fra adgangsvejen.

### PARKERING

#### 5.5 Parkering

Til hvert sommerhus skal der anlægges min. 2 parkeringspladser på egen grund.

### VENDEPLADS OG BEFÆSTELSE

#### 5.6 Vendepladser

Der skal etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2A eller 2B. Vendepladsen skal dimensioneres til at en 10 m lang renovationsbil kan vende på pladsen.

#### 5.7 Befæstelse, veje

Adgangsvejen skal være grusbelagt, men min. 5 m af vejen ud til Drøsselbjergvej skal have en fast belægning.  
Boligvejen skal være grusbelagt.

#### 5.8 Befæstelse, parkeringsarealer

Ønsker man at befæste parkeringsarealerne på egen grund, må disse kun befæstes med græsarmeringssten eller andet materiale med samme nedsivningsegenskaber.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

#### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

#### 6.2 Antenner

Parabolantenner o. lign. skal placeres så de ikke er synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

#### 6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloakerede kloaknet.

#### Ad 5.6

*Med i princippet menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.*

#### Ad 6.3

*Området er spildevandskloakeret, hvilket betyder at overfladevand ikke må ledes til kloak.*

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse må ikke placeres tættere på vej- og naboskel end 5 m.

#### 7.2 Mindre, sekundær bygning

Sekundær bygning skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra vejskel

#### 7.3 Byggelinjer

Der må ikke placeres bebyggelse langs Drøsselbjergvej nærmere end 10 m fra vejens midterlinje se kortbilag 2A og 2B.

Bebyggelse på matrikel syd for Violvej må kun placeres mellem byggelinje og vejbyggelinje som vist på kortbilag 2A og 2B.

### OMFANG

#### 7.4 Bygningsantal

Der må alene opføres én sommerhusbolig og én sekundær bygning på den enkelte ejendom.

#### 7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.

#### 7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

#### 7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### 7.8 Facadehøjde

Langs sommerhusboligens ene langside må facadehøjden maksimalt være 4 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til facadens skæring med overkanten af tagfladen.

#### 7.9 Sekundære bygninger

På den enkelte ejendom må der ikke opføres garager, carporte, udhuse og andre lignende

#### Ad 7.3

*Der gøres opmærksom på, at der kan være servitutter omkring byggelinjer*



sekundære bygninger med et større bebygget areal end 30 m<sup>2</sup> for hver bygning.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FARVER

#### 8.1 Farver

Træbeklædning skal fremstå i lyse grå til sorte nuancer, samt udvalgte jordfarver (se farvekort i ad 8.1) eller i træets naturlige farve.

#### Ad 8.1

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

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| Brændt umbra                                                                        | Lys brændt umbra                                                                    | Berliner/Pariserblå                                                                 |
|    |    |    |
| Dodenkopf                                                                           | Lys dodenkopf                                                                       | Oxydsort (varm)                                                                     |
|    |    |    |
| Engelskrød                                                                          | Lys engelskrød                                                                      | Varm grå                                                                            |
|    |    |    |
| Rødokker                                                                            | Lys rødokker                                                                        | Kønrøg (kold)                                                                       |
|   |   |   |
| Terra di siena, rå                                                                  | Lys rå siena                                                                        | Kold grå                                                                            |
|  |  |  |
| Guldokker                                                                           | Lys guldokker                                                                       | Kridt                                                                               |
|  |  |  |
| Grønjord                                                                            | Lys grønjord                                                                        | Kromoxydgrøn                                                                        |

#### **Ad 8.3 og 8.4**

Bestemmelserne for sokkelhøjde og gulvkote skyldes, at sommerhusbyggeriet skal forholde sig til den mulige risiko for oversvømmelser i området.

Dispensation for bestemmelserne om sokkelhøjde og gulvkote kan kun ske såfremt man etablerer alternative afværgeforanstaltninger, der sikrer sommerhusboligen for tilsvarende mulige oversvømmelser.

#### **Ad 8.6**

Sedumtage er beplantede tage, der virker isolerende. Sedumtage optager og forsinker en del af den regn, der falder på taget. Det er ikke muligt at etablere sedumtage på tagflader over 30 grader.

Solcelleintegrerede tage betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygnings arkitektur. Integrerede solceller fås i dag i forskellige former og overflader, der er tilpasset forskellig arkitektur. I nyt byggeri, hvor man ønsker solceller kan det være en fordel at anvende solcellerne som en del af selve tagbelægningen.

#### **Ad 8.7**

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

## **FACADER**

### **8.2 Facader**

Facader skal udføres som træbeklædninger i træsorter som f.eks. fyr, lærk, cedertræ og thuja.

### **8.3 Sokler, Sommerhusbolig**

Sokkelkoten for sommerhusboliger fastsættes til minimum kote 2.5 (DVR90). Soklerne må ikke være lavere.

### **8.4 Gulvkote, Sommerhusbolig**

Sommerhusboligernes gulvkote skal ligge i samme kote som soklens afslutning.

## **TAGE**

### **8.5 Tagform**

Tage må kun udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan.

Tage må kun udføres som sadeltag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

### **8.6 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen må kun være tegl, tagpap, solcelleintegrerede tage og sedumtag som tagmaterialer.

### **8.7 Tagmaterialer, genskin**

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes (maksimal glansværdi 15). Eventuelle vinduesflader undtaget heraf.

### 8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller på tag. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solceller skal have en mat overflade.

Solceller må ikke placeres på jorden.

Solceller kan integreres i tagfladen jf. § 8.7

### 8.9 Skorstene

Skorstene kan tillades udført i ubehandlede eller pudsede tegl i farver afstemt efter facaderne.

## SKILTE

### 8.10 Skilte

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING

#### 9.1 Beplantning, træer

I det lokalplanlagte område må kun tilplantes med hjemmehørende, egnskarakteristiske arter. Se bilag 6.

### BEPLANTNING (BEVARING)

#### 9.2 Bevaringsværdige træer

Træer markeret på kortbilag 5 er bevaringsværdige eller særligt bevaringsværdige, og må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Såfremt et bevaringsværdigt træ skal fældes, skal det forud for fældningen erstattes af et nyt træ af samme art på den enkelte ejendom.

De bevaringsværdige træer må også uden forudgående tilladelse fældes indenfor det område,

hvor den nye sommerhusbolig skal placeres og i en afstand af 5 m vinkelret fra facaden, såfremt de forud for fældningen erstattes af et nyt træ af samme art andetsteds på ejendommen.

De særligt bevaringsværdige træer må kun fældes såfremt de er til fare for omgivelserne og efter tilladelse fra Slagelse kommune. Såfremt et særligt bevaringsværdigt træ skal fældes, skal det forud for fældningen erstattes af et nyt træ af samme art på den enkelte ejendom.

Øvrige træer i lokalplanområdet må fældes såfremt de fældede træer erstattes med min. 3 træer pr. 100 m<sup>2</sup> ubebygget areal på ejendommen. De erstattede træer skal være træer fra listen i bilag 5 over hjemmehørende egnskarakteristiske træer og buske.

## HEGN

### 9.3 Hegn

Der må ikke opføres faste hegn i vej- og naboskel.

Hegn i skel skal være levende hegn. Beplantning ud mod fælles veje skal være med hjemmehørende egnskarakteristiske træer og buske. Se bilag 5.

Levende hegn må ikke suppleres med et trådhegn, da dyrevildt skal kunne passere frit gennem lokalplanområdet.

Der må opsættes faste hegn med en maksimal højde på 1,8 m såfremt de opføres i træ og er placeret mindst 5 m fra naboskel og højst 5 m fra sommerhuset.

## TERRÆNREGULERING

### 9.4 Terrænregulering

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

Der må ikke terrænreguleres indenfor 5 m fra naboskel.

#### Ad 9.4

*Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune.*

**Ad 9.5**

Sommerhuse er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

**Ad 9.6**

Når regnvand skal håndteres på egen grund betyder det, at regnvand ikke kan ledes til kloaknettet og ikke må passere skel til naboer.

I redegørelsen under afsnittet om klimatilpasning kan læses forslag til måder at håndtere regnvandet.

**Ad 9.8**

Bestemmelsen sikrer, at arealerne i videst muligt omfang friholdes for befæstelse, og dermed sikres det, at regnvand kan nedsi-ve.

Belægninger og terrasser bør kunne give mulighed for at vandet kan trænge igennem. Det kan være at lave en hævet terrasse med mellemrum mellem brædderne, som vand let kan trænge igennem og sive ned i den underliggende jord.

## RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDBTERING

**9.5 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.

**9.6 Regnvand**

Regnvand skal håndteres på egen grund.

**9.7 Opsamling og genbrug af regnvand**

Tagvand må opsamles og genbruges til toiletskyl og tøjvask i maskine.

**9.8 Befæstelse, ejendomme**

Indenfor den enkelte ejendom må maksimalt 5 % af det ubebyggede areal befæstes med fliser eller andet materiale med lignende nedsivningsegenskaber.

Indenfor den enkelte ejendom må maksimalt 15% af det ubebyggede areal befæstes med træterrasse eller andet, der er konstrueret på en sådan måde, at vand let kan trænge igennem og optages i den underliggende jord.

Den enkelte ejendom må ikke befæstes tættere på naboskel end 5 meter. Hvis der på grund af jordbundsforhold eller lignende er behov for en stabil belægning i forbindelse m. f.eks. indkørsel, skal der anvendes græsarmeringssten.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

**10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem, jf. § 6.3.

**10.2 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §§ 5.2-5.9.

### **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
- 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.

### **10.3 Regnvand**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand, jf. § 9.6.

### **10.4 Afværgeforanstaltninger**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret afværgeforanstaltninger til sikring mod eventuelle oversvømmelse af sommerhusboligen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3 og § 8.4 eller ved dispensation fra disse.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENINGER**

---

### **11.1 Medlemspligt**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

### **11.2 Opgaver**

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af disse.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningens medlemmer forpligter sig til at indgå i et digelag, såfremt der bliver oprettet et sådan og Slagelse kommune vurderer at matriklen yder beskyttelse på stedet.

### **11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

**Ad 11.6**

Lokalplanområdet grænser op til en eksisterende grundejerforening for sommerhusbebyggelse der også vejbetjenes fra Violvej. Grundejerforeningen fra denne lokalplan kan med fordel sammenslutte sig den eksisterende grundejerforening på vejen.

**11.4 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på Violvej og den anlagte boligvej.

**11.5 Oprettelse**

Såfremt der er flere grundejere indenfor lokalplanområdet, skal der stiftes en grundejerforening, som skal varetage fællesinteresser og vedligeholde fællesarealer og -anlæg.

**11.6 Foreningens størrelse**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

**12.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### SERVITUTTER

**12.2 Servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

**13.1 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 be-

**Ad 13.1**

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensati-

*on 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. 20, 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.*

stemmelser. 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. planloves § 47.



## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1214

---

Revideret lokalplan 1214 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. marts 2020.

Lokalplan 1214 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. juni 2020.

## 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 som udgangspunkt i 8 uger. Der er dog mulighed for at forkorte høringsperioden til 4 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 indenfor 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 1214'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra bygherre om at udnytte de eksisterende muligheder for at udstykke og bygge sommerhuse på det sidste ubebyggede område indenfor kommuneplanramme S.2.

#### Formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for udstykning af 9 sommerhusparceller

på et ca. 1,5 ha stort areal ved Violvej nær Bildsø Strand, samt fastlægge bestemmelser for den fremtidige bebyggelse og vej. Særligt er der lagt vægt på at fastlægge principper for afværgenforanstaltninger i forhold til eventuelle fremtidige klimaforandringer, idet området ligger indenfor Klimazonen. Klimazonen er en zone for området langs Slagelse Kommunes kyster, der ligger under kote 3.

Det er også lokalplanens formål at fastholde områdets præg af naturgrund med træbevoksning og levende hegn.

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at eksisterende byggeri nedrives.

### **Indhold**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for byggeri af op til 9 sommerhuse. De skal opføres i 1 etage og fremstå i træ med dæmpede farver. Sommerhusbebyggelsen skal have minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

De 8 udstykninger placeres omkring en boligvej, som tilsluttes Violvej. Den niende udstykning har overkørsel til Violvej. Fra Violvej er der overkørsel til Drøsselbjergvej.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om afværgenforanstaltninger overfor mulig fremtidig oversvømmelse.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

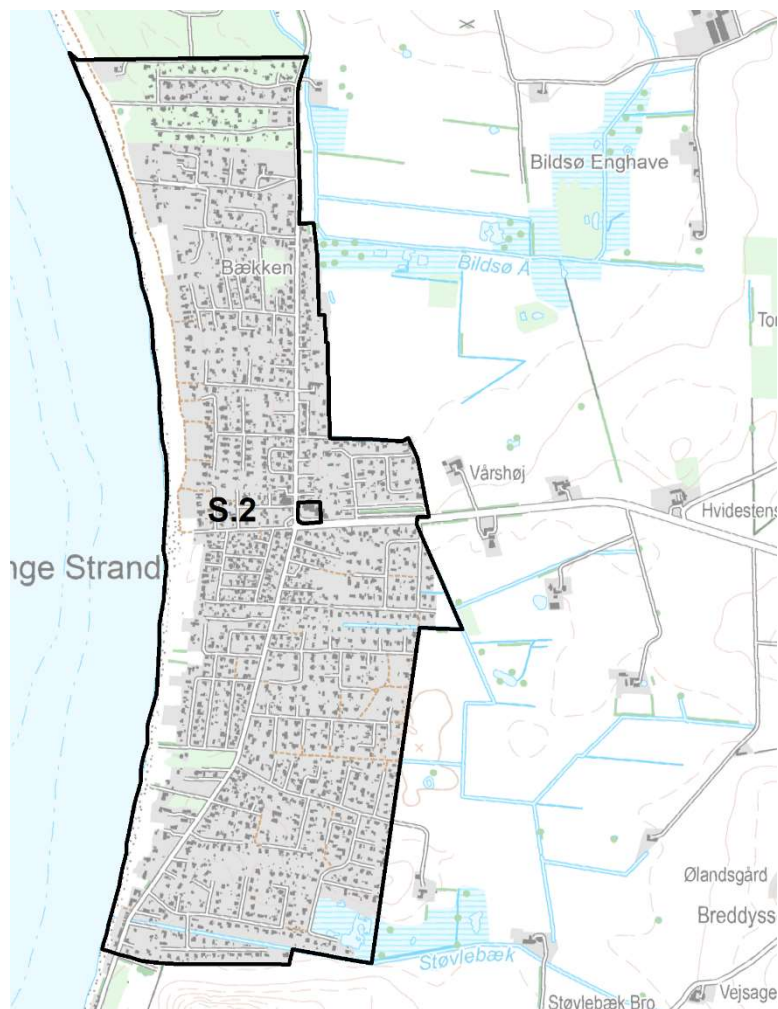
### **Kommuneplan 2017**

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

Følgende retningslinjer vil blive behandlet i lokalplanens redegørelse:

- *4.2.3 Indenfor klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.*  
- se afsnit om klimazonen
- *4.2.4 Lokalplaner inden for klimazonen skal forholde sig til behovet for en bufferzone om den kystnære natur, så der er reel mulighed for, at naturen kan vandre ind i land (tilbagerykning af naturen).*  
- se afsnit om klimazonen

- *4.5.2 Kommune- og lokalplanlægningen bør forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.*  
- se afsnit om grundvand
- *4.5.3 I områder med en sandsynlighed for høj grundvandsstand, bør grundvandsforholdene undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.*  
- se afsnit om grundvand
- *4.5.4 I områder med høj grundvandsstand bør håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.*  
- se afsnit om klimatilpasning
- *7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.*  
- se afsnit om zoneforhold
- *9.3.2 I kystnærhedszonen må der kun etableres ny bebyggelse og anlæg, som er afhængig af en kystnær placering. Det skal sikres, at åbne kyster fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur og landskab har høj prioritet.*  
- se afsnit om kystnærhedszonen
- *9.3.3 Byggeri og anlæg i kystnærhedszonen kan kun ske, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering, f.eks. byudvikling i kystnære byer, ferie- og fritidsbebyggelse ved bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse samt anlæg til opretholdelse eller forbedring af offentlighedens adgang til kysten. Undtaget er jordbrugs- og fiskerimæssig bebyggelse.*  
- se afsnit om kystnærhedszonen
- *9.6.1 Der er udpeget kerneområder og korridorer, som udgør et Naturnetværk.*  
- se afsnit om Naturnetværk



### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde S.2, hvorom gælder:

Plannummer: S.2

Rammenavn: Stillinge Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

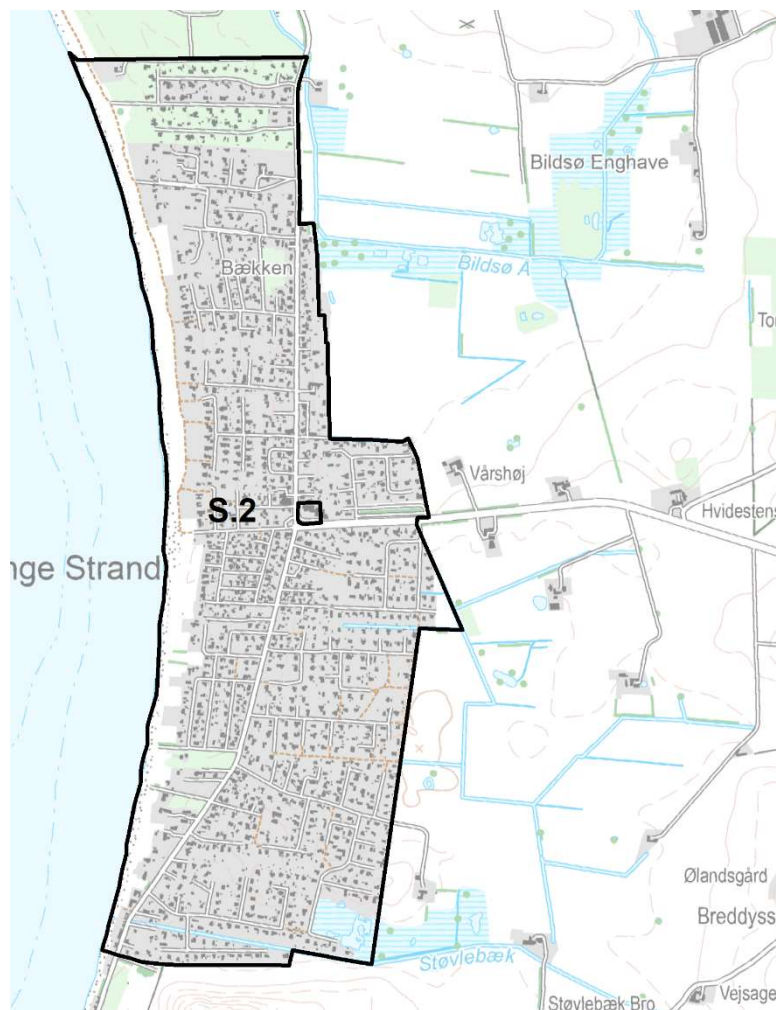
Bebyggelsesprocent: 15 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5 m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål med mulighed for ferielejligheder indenfor et nærmere afgrænset område og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstyknings skal, inkl. fællesarealer, være 1.200 m<sup>2</sup>, og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer. Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen).

Lokalplanen vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen idet hele lokalplanområdet ligger under kote 3.

Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.



### Kommuneplantillæg nr. 37

Kommuneplantillæg 37 præciserer, at der kan opføres sommerhuse indenfor rammen på arealer under kote 3 såfremt byggeriet forholder sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelse. Ændringen er i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer kap. 4.2 for oversvømmelse kystvande hvor følgende står:

*4.2.3 Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.*

For S.2 gælder:

Plannummer: S.2

Rammenavn: Stillinge Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Anvendelse specifik:

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5 m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål med mulighed for ferielejligheder indenfor et nærmere afgrænset område og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstyknings skal, inkl. fællesarealer, være 1.200 m<sup>2</sup>, og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer. Der må kun opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen), såfremt byggeriet forholder sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelse.

Dermed bliver rammen i overensstemmelse med retningslinjerne.

Kommuneplantillægget er at finde på side 45.

### Naturbeskyttelsesloven, Skovbyggelinje

Området ligger indenfor skovbyggelinjen, men der ligger lovlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og skoven. Efter Naturbeskyttelsesloven §17, stk. 3 (husrækkereglen) gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige lovlig bebyggelse.

---

**ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og fastholdes som sommerhusområde.

Rammeområde S.2 er i Kommuneplan 2017 udlagt til sommerhusområde. Lokalplanområdet har ikke tidligere været anvendt som sommerhusområde. Da rammeområdet blev rammesat til sommerhusområde forhindrede det ikke eksisterende lovlige forhold, som fortsat at anvende Violgården som tidligere. Da man nu ønsker at nedrive gården og etablere sommerhuse på grunden, er dette indenfor den eksisterende rammes mulighed. Der er derfor ikke tale om et nyudlæg, men udnyttelse af et eksisterende udlæg.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder. Dog gælder følgende:

**Landbrugspligt, Bekendtgørelse om ophævelse af landbrugspligt**

En eventuel landbrugspligt bortfalder når jorden inden 5 år inddrages til sommerhusbebyggelse og jorden ligger i sommerhusområde.

---

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

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

Fældning af bevaringsværdige træer skal godkendes af Slagelse Kommune.

Vejtilslutning skal godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

---

**EKSISTERENDE FORHOLD**

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

**Eksisterende bebyggelse**

På området findes i dag en landbrugsejendom i form af et stuehus fra 1865 med udbygninger. Ejendommen er saneringsmoden.

Områderne nord, syd og vest for lokalplanområdet er udbyggede sommerhusområder med sommerhuse i traditionel stil i træ, enten ubehandlede eller malede i forskellige dæmpede farver.

### **Trafikale forhold**

Området vejbetjenes af Violvej, der har overkørsel til Drøsselbjergvej.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Området er betjent af buslinjerne 432 og 438.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet udgør en lille del af et større sommerhusområde ved Stillinge Strand.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et sommerhusområde Bildsø Plantagegrunde - med karakter af skovplantage med mange forskellige træer – en del af dem store og karakteristiske. Videre mod nord ligger Bildsø Skov.

I sommerhusbebyggelsen vest for lokalplanområdet er bevoksningen mere spredt med færre store træer.

Mod syd fortsætter sommerhusområdet, med karakter af blandet sommerhusbebyggelse.

Den største del af sommerhusene i området fremstår som traditionel sommerhusbebyggelse i træ.

Mod øst løber Bildsø Å, der gennemskærer landskabet og grænser op til områdets bagland – et lavtliggende engområde/landbrugsareal.

På selve lokalplanområdet befinder der sig en ældre landbrugsejendom i dårlig stand. Det 14.500 m<sup>2</sup> store areal gennemskæres af Violvej - en grusbelagt vej, der fører ned til sommerhusområdet mod vest. En deklaration giver ejere og gæster indenfor lokalplanområdet færdselsret til Violvej og stien, der fører til stranden.

Lokalplanområdet er karakteriseret af tæt bevoksning med mange træer og krat. En del træer er væltede eller på vej til det, men imellem findes der træer, der har potentiale til at blive flotte. Mod Drøsselbjergvej er et engområde med et stort karakteristisk egetræ.

Lokalplanområdet opleves som en naturlig del og forlængelse af Bildsø plantagegrunde.

Det er vigtigt at fastholde områdets præg af naturgrund med træbevoksning, da det skaber værdi for selve lokalplanområdet, de omkringliggende sommerhusbebyggelser og naturen.

### **Servitutter**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret nedenstående tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen. Servitutterne er forenelige med lokalplanen.

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.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er byherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

|   |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 13.09.1921-910581-23<br>Dok om vej                           | Servituten omhandler færdselsret for matr.nr. 7k, 7l og 7m ad den på matr.nr. 7b værende vej samt ret for matr.nr. 7b til færdsel ad den på matr.nr. 7k, 7t og 7u løbende vej til stranden.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2 | 22.06.1937-603-23<br>Dok om byggelinier                      | Servituten omhandler byggelinje langs kommunevejen Drøsselbjergvej. Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art, i en afstand fra vejens midtlinje af mindre end 10 m. Påtaleberettiget er Slagelse Kommune.                                                                                                                                                                                                             |
| 3 | 13.07.1957-2386-23<br>Dok om vandværk mv                     | Servituten omhandler adgang til og vedligeholdelse af vandledninger. Der er ikke noget rids til stedfæstelse af ledningerne. Påtaleberettiget er Andelsselskabet Stillinge Strands Vandværk.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 | 07.08.1963-3111-23<br>Dok om forsynings-/afløbsledninger     | Servituten omhandler forøgelse af vandværkets råvandsledning med en ekstra vandledning og et styrekabel. Servituten indeholder bestemmelser om adgang til og vedligeholdelse af vandledninger samt forbud mod bebyggelse mm i et bælte på 2 m. til hver side af såvel den gamle ledning som den nye vandledning med styrekabel. Der er ikke noget rids til stedfæstelse af ledningerne. Påtaleberettiget er Andelsselskabet Stillinge Strands Vandværk. |
| 5 | 27.05.1964-2592-23<br>Dok om visse forpligtelser overfor NVE | Servituten omhandler tilladelse til at lade en Transformestation med den fornødne indkørsel anlægges samt anbringe luftledningsnet og kabler i jorden. Servitútbælte omkring kablerne er 1 m. Påtaleberettiget er NVE.                                                                                                                                                                                                                                  |

|   |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
|---|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 07.02.1967-803-23<br>Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. | Servituten omhandler bebyggelsesregulerende bestemmelser samt pligt til at være medlem af grundejerforeningen.                                                                                                      |
| 7 | 07.02.1967-804-23<br>Dok. om grundejerforening mv.                        | Servituten omhandler vedtægter for Grundejerforeningen "Matr.nr. 7b Bildsø".                                                                                                                                        |
| 8 | 29.08.1967-4565-23<br>Dok om oversigt mv.                                 | Servituten omhandler areal, der skal henligge til fri oversigt. Arealet skal holdes fri for bebyggelse, bevoksning eller lign., der når mere end 1 m op over vejbanens højde. Påtaleberettiget er Slagelse Kommune. |
| 9 | 06.10.1987-910582-23<br>Dok om fredning                                   | Servituten omhandler et fredet fortidsminde, en vildtbanepæl. Den må ikke ændres eller flyttes uden fredningsstyrelsen og fredningsnævnets samtykke.                                                                |

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LBK nr. 282 af 27. marts 2017). Desuden er alle matriklerne beliggende udenfor områdeklassificeret område. Slagelse Kommune har ikke oplysninger om forureningen i jorden på matriklerne. Såfremt der under opførelse af lokalplansprojektet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes jf. § 71 i Lov om forurennet jord.

Da matriklerne skal anvendes til sommerhusområde, skal der gøres opmærksom på, at ejer/bruger skal sikre, at de øverste 50 cm af den ubefæstede del af matriklerne består af dokumenteret ren jord/rene materialer, jf. § 72 b i Lov om forurennet jord.

### Bilag IV arter

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Alle danske flagermus er bilag IV arter og er dermed beskyttede. Området er derfor undersøgt for flagermus. Undersøgelsen viste, at der indenfor området ikke findes træer, der er levested for flagermus.

Der er ikke registreret andre bilag IV-arter ved besigtigelsen.

### Naturnetværk

De yderste ca. 20 m af den østlige del af området der udarbejdes lokalplan for, er omfattet af Kommuneplan 2017 Naturnetværket Grønt Danmarkskort, som Kerneområde.

Kerneområdet knytter sig til Bildsø Å, som løber på den anden side af Drøsselbjergvej. Afstanden mellem Drøsselbjergvej og vandløbet er ca. 45 m. Arealet mellem vandløbet og Drøsselbjergvej er uomlagt. I forbindelse med tilblivelsen af lokalplanen bliver vandløbet ikke påvirket. Arealet som der udarbejdes lokalplan for, ligger på den modsatte side af Drøsselbjergvej.

Da vandløbet ikke er direkte forbundet til arealet der skal lokalplanlægges, men afskåret af en vej og et uomlagt areal, og da vandløbet ikke påvirkes eller ændres i forbindelse med tilblivelsen og udførelsen af lokalplanen, vurderes det, at kerneområdet og dets funktion er uændret.

### Natura 2000

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelse ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for Natura 2000-området. Nærmeste Natura 2000-, habitat- og fuglebeskyttelsesområde ligger ca. 7 km fra lokalplanområdet og det vurderes at planen ikke har betydning for disse naturbeskyttelsesområder.

### Kystnærhedszonen

Indenfor kystnærhedszonen må der ikke udlægges nye sommerhusområder. Men da lokalplanområdet ligger indenfor et allerede kommuneplanlagt område for sommerhusbebyggelse (rammeområde S.2) er der således tale om en udnyttelse af et eksisterende udlæg.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger i et område med høj grundvandsstand.

Grundvandsstanden ved Bildsø Strand, som er målt i august 2017, varierer mellem 1,0 – 2,7 m under terræn, hvor grundvandsstanden er lavest i området syd for Bildsø Skov. Grundvands-



Naturnetværk, Kerneområde

standen er typisk lavest i august måned og højest i marts, hvorfor grundvandsstanden ved Bildsø Strand må forventes at være højere om vinteren end de i august 2017 målte 1,0 – 2,7 m under terræn.

Der er tidligere foretaget grundvandpejlinger om vinteren i Stillinge strandområdet lige syd for Bildsø Strand. Stillinge Strandområdets geologi og terrænhøjde er meget lig området ved Bildsø Strand (bortset fra den nordligste del af Bildsø Strand). Pejlingerne viser, at højeste grundvandsstand ved Stillinge Strand står i 0,5-1,3 m under terræn. Pejlingerne er kun foretaget i 2015, hvorfor det ikke kan udelukkes at grundvandet i perioder kan stå højere.

Grundvandsforholdene bør undersøges nærmere på lokalplanområdet, inden der etableres bebyggelse.

Den høje grundvandsstand betyder at området har sværere ved at komme af med vand, der måtte komme fra nedbør eller ved en eventuel oversvømmelse.

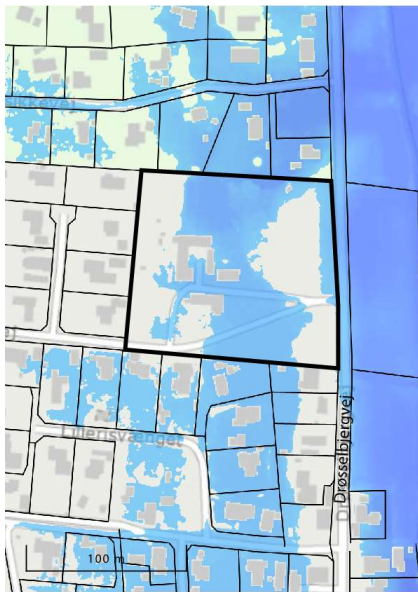
### Klimazonen

Terrænhøjden i lokalplanområdet ligger i ca. 1,5-2,5 m over havniveau, og hele lokalplanområdet ligger indenfor klimazonen. Dette er det område mellem havet og kote 3, hvor byrådet ønsker, at der tages klimamæssige hensyn.

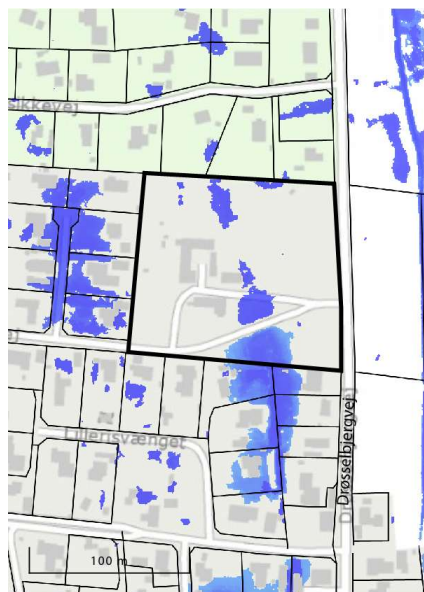
Lokalplanområdet med sin kystnære beliggenhed vurderes at være i risiko for at blive oversvømmet ved ekstreme højvande. I tilfælde af oversvømmelse vil det være mest sandsynligt, at vandet trænger ind i lokalplanområdet fra baglandet via Bildsø Å, der har sit udløb ved Dyssevejs udmunding i kysten.

Når Slagelse Kommune arbejder med kystsikringsprojekter, tages der udgangspunkt i 100 års stormflodshændelser med klima- og bølgetillæg fremskrevet 50 år. Dette vil sige, at man arbejder med digehøjder der ligger omkring kote 2,5 m DVR90. Det vurderes, at denne lokalplans sommerhusboliger skal sikres til en tilsvarende kote. På kortet ses en analyse, af hvor havvand kan forventes at samle sig ved højvande på 2,25 m.

Inden for klimazonen skal lokalplaner forholde sig til behovet for en bufferzone omkring den kystnære natur, så der er en reel mulighed for at naturen kan vandre ind i land. Lokalplanområdet ligger ca. 350 m fra dagens kystlinje. Der ligger 5-6 rækker sommerhuse mellem lokalplanområdet og kystlinjen. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt at etablere en bufferzone, idet området ligger bag en eksisterende sommerhusbebyggelse, der allerede på nuværende tidspunkt begrænser den kystnære naturs vandring ind i land.



Forventet havvandsstand ved højvande på 2,25 m



Nedbørsmængde på 70 mm. Vanddybde 15 cm

### Nedbør

I de senere år er der set flere og flere tilfælde af skybrud i Danmark. Analyser af nedbøren viser, at der i lokalplanområdet kan forekomme områder med bluespots – altså områder hvor vandet løber til og samler sig i tilfælde af et skybrud. På kortet ses en analyse af hvor vand forventes at samle sig ved en nedbørsmængde på 70 mm og en vanddybde på mindst 15 cm.

### Klimatilpasning

I de senere år er der i Danmark set flere og flere tilfælde af skybrud, oversvømmelse ved højvande og andre ekstraordinære hændelser. De seneste 100 år har nedbørsmængderne desuden været stigende, hvilket mange steder har resulteret i stigende grundvandsstand. Disse tendenser forventer man fortsætter. Derfor skal vi forholde os til hvordan en trussel for oversvømmelse kan håndteres nu og i fremtiden.

I denne lokalplan er der derfor sat følgende mål for regnvandshåndteringen:

- Der skal forebygges for eventuelle skader ved ekstreme højvande,
- der skal forebygges for eventuelle skader ved skybrud,
- regnvand skal håndteres på egen grund,
- der skal afhjælpes gener ved eventuel høj grundvandsstand.

Lokalplanen har derfor bestemmelser for at håndtere regnvand og afværge eventuelle fremtidige scenarier. Et scenarie er baseret på, hvad man kan forvente kommer til at ske i fremtiden.

For at forhindre vand fra et muligt ekstremt højvande i at trænge ind i sommerhusboligen, er der indført bestemmelser, der regulerer højden for bygningens sokkel og gulvplan. Disse skal begge være i eller over kote 2,5 DVR90, som er omtrent samme højde som de diger, der projekteres for tiden i Slagelse Kommune. En bygnings sokkel- og gulvhøjde er en af flere måder at lave afværgeforanstaltninger. Dispensation for bestemmelserne om sokkelhøjde og gulvkote kan ske såfremt man etablerer alternative afværgeforanstaltninger for oversvømmelse indtil kote 2,5 DVR90.

Sokkel- og gulvkoten forebygger ligeledes at vand fra ekstremregn trænger ind i sommerhusboligerne.

Såkaldt "tørstige" planter, kan bidrage til at afhjælpe en vandmættet jord fra den høje grund-

vandsstand og regn. Med tørstige planter menes planter, der er gode til at opsuge vand med deres rodnet, for at fordampe det gennem deres løv. Stedsegrønne planter har den fordel at de også har løv i vinterhalvåret, hvor grundvandsstanden ofte er højest og fordampningen er lavest. Store træer har et større rodnet og er derfor bedre til at optage vand end nyplantede. Nogle træer trives bedre i vandmættet jord, se bilag 7. I lokalplanområdet er der mange træer, der dog for de flestes vedkommende er i en meget ringe stand. Træerne indenfor lokalplanområdet er derfor blevet registreret og man har udvalgt ca. 30 træer, der skal bevares. Se kortbilag 5. Disse er udvalgt ud fra deres mulighed for at blive flotte træer og ud fra deres sundhed. Der er indført bestemmelser, der sikrer, at der bliver plantet nye træer, såfremt træer bliver fældet, således, at der fortsat kan være træer, der opsuger vand og fordamper det.

Håndtering af regnvand skal ske på egen grund, da området er spildevandskloakeret og overfladevand ikke må ledes til kloaksystemet.

Den høje grundvandsstand kan give udfordringer med håndteringen af regnvand på egen grund. En faskine, hvor regnvand kan løbe ned i og sive ud i jorden vil næppe være effektiv, da jorden ikke ret langt nede formodentlig vil være mættet af grundvand i våde perioder.

En måde at håndtere regnvand på er at have så mange overflader som muligt, som kan opsuge vandet/er permeable og lade det blive optaget i jorden, når denne kan rumme det eller lade det fordampe. Der er derfor bestemmelser for belægninger/befæstelse på grunden.

Regnvandsbede er også en måde at samle regnvandet på. Et regnvandsbed er et bed anlagt i en fordybning med planter, der kan tåle både våde og tørre perioder. Vand fra tag og andre befæstede arealer ledes til regnvandsbedet, hvorfra det langsomt kan sive ned i jorden. På bilag 7 ses en liste over planter, der er velegnede til regnbede.

Et sedumtag, der er et grønt tag med planter som tagbelægning, kan optage vand og forsinke det. Derfor er der bestemmelser i lokalplanen, der giver mulighed for at anvende sedumtag.

Man kan også opsamle tagvand til forskellige formål. Man kan opsamle regnvand til vanding af planter på grunden og man kan opsamle tagvand og genbruge det til toiletskyl og tøjvask. Bestemmelserne gør dette muligt.

På grunden syd for Violvej er et bluespotområde, der går ind over nabogrundene. Hvis der bygges i netop dette område vil vanskelighederne med vand på nabogrundene muligvis øges.

Der er derfor sat bestemmelser ind, der forhindrer, at der kan bygges i netop dette område.

### **Kystsikring**

Såfremt der i området skal etableres en kystsikring, som grundejere indenfor lokalplanområdet har gavn af, er grundejerforeningens medlemmer forpligtet til at indgå i et digelag.

### **Naturbeskyttelse**

- Fortidsminder – naturbeskyttelseslovens § 18, museumslovens § 29e. På området findes en vildtbaneafmærkning, der er beskyttet fortidsminde.

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloakerede kloaknet. Overfladevand må ikke ledes til kloakken.

### **Regnvandshåndtering**

Regnvand skal håndteres på egen grund se afsnit om klimatilpasning.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af Stillinge Strands Vandværk.

Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Stillinge Strands Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af ledningsnettet. Oplysninger om ledningsnettets placering kan indhentes fra LER (Ledningsejerregistret).

### **Renovation**

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

### **Varmeplanlægning**

Sommerhusområdet er ikke omfattet af en varmeplan, hvorfor opvarmning kan ske på individuel vis.

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Bygge Lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokal-

planen.

## 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 har ført til følgende bemærkninger:

Nyere tids interesser:

Den fredede vildtbanepæl på arealet er indskrevet i lokalplanforslaget.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at der ikke er registrerede arkæologiske fund.

Jf. Rytterdistriktskort ca. 1760 lå størstedelen af arealet i eng/græsningsareal med træer "Eges Engen" og kun den vestligste del som dyrket mark.

Arealet er stærkt bearbejdet og noget terrænreguleret.

Museet forventer derfor ikke at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på arealet.

Bygherre kan indhente en juridisk gyldig udtalelse herom jf. museumslovens §25.

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

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

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

## KULTURHISTORIE

### Fortidsminder



På området findes en vildtbaneafmærkning som er et beskyttet fortidsminde fra nyere tid (dateret 1661 - 2009 e.Kr.)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Lokalplanens formål er at muliggøre udstykning af 9 sommerhusgrunde og dermed give mulighed for opførelse af traditionel sommerhusbebyggelse i stil med tilstødende områder. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2017 ramme S.2. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

Hovedparten af de undersøgte parametre i Miljøvurderingsscreeningen er ikke fundet relevant i forhold til planlægningen.

Nogle af de undersøgte parametre er det blevet vurderet, at de har en indvirkning, der ikke er væsentlig. Med lokalplanen er der netop planlagt for at disse påvirkninger ikke bliver væsent-

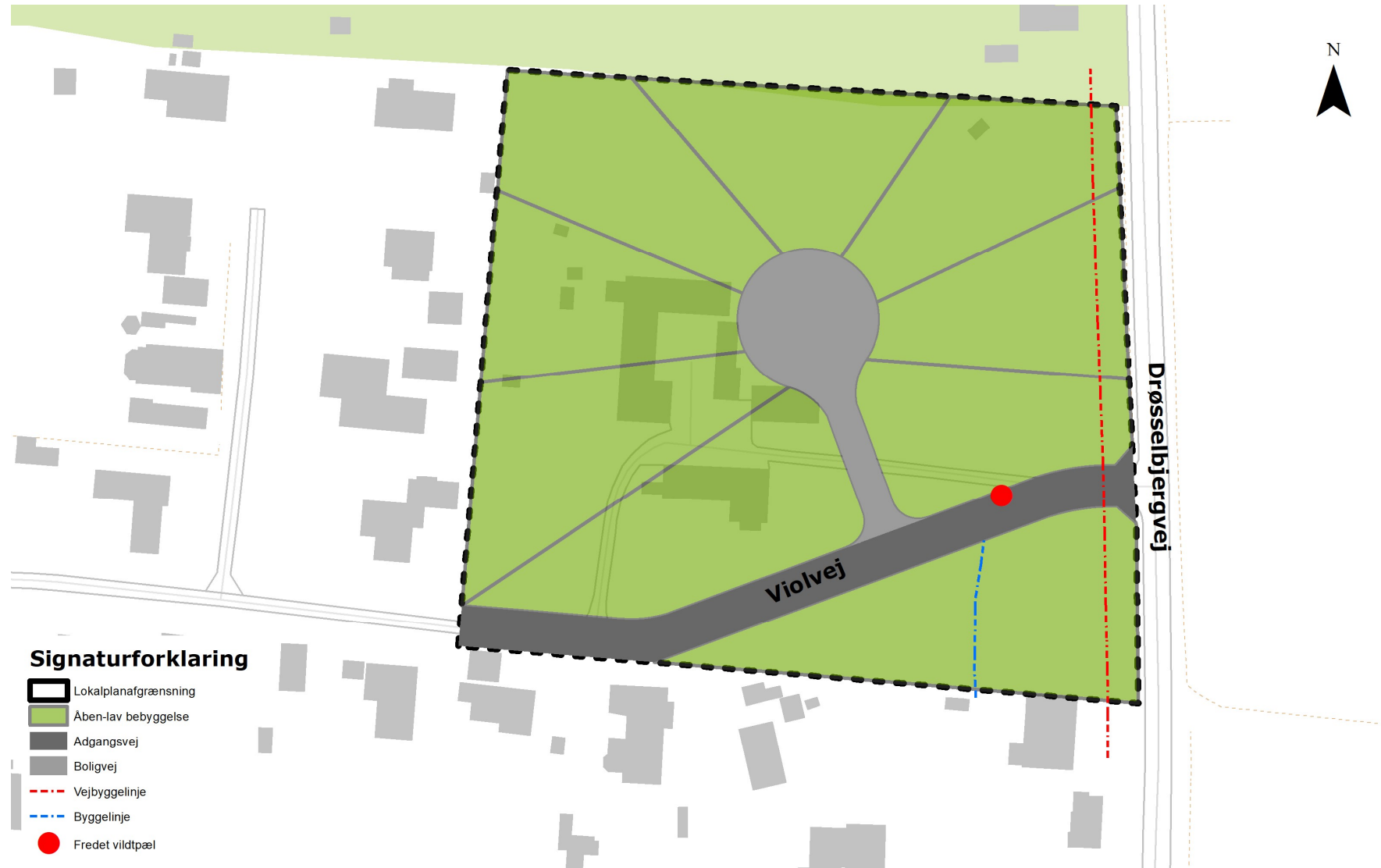
lige.

- **Klimazonen:** Lokalplanområdet ligger indenfor klimazonen, og der er derfor bestemmelser, der skal forebygge en eventuel oversvømmelse.
- **Kystnærhedszonen:** Da lokalplanområdet ligger indenfor et allerede kommuneplanlagt område for sommerhusbebyggelse (rammeområde S.2) er der således ikke tale om et nyt udlæg, men udnyttelse af et eksisterende udlæg.
- **Fortidsminder:** Lokalplanen sikrer at vildtbaneafmærkningen bevares.
- **Visuel påvirkning:** Med realiseringen af lokalplanen, vil området ændre karakter fra at være et tæt bevokset område med en del væltede træer, enkelte flotte træer og en gård i ringe stand til at blive et sommerhusområde med en del træer, der søges at minde om sommerhusområdet nord for lokalplanområdet.
- **Bilag IV-arter:** Området er undersøgt for flagermus. Undersøgelsen viste, at der indenfor området ikke findes træer, der er levested for flagermus. Der er ikke registreret andre bilag IV-arter ved besigtigelsen.

# KORTBILAG 1: MATRIKELKORT



# KORTBILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT



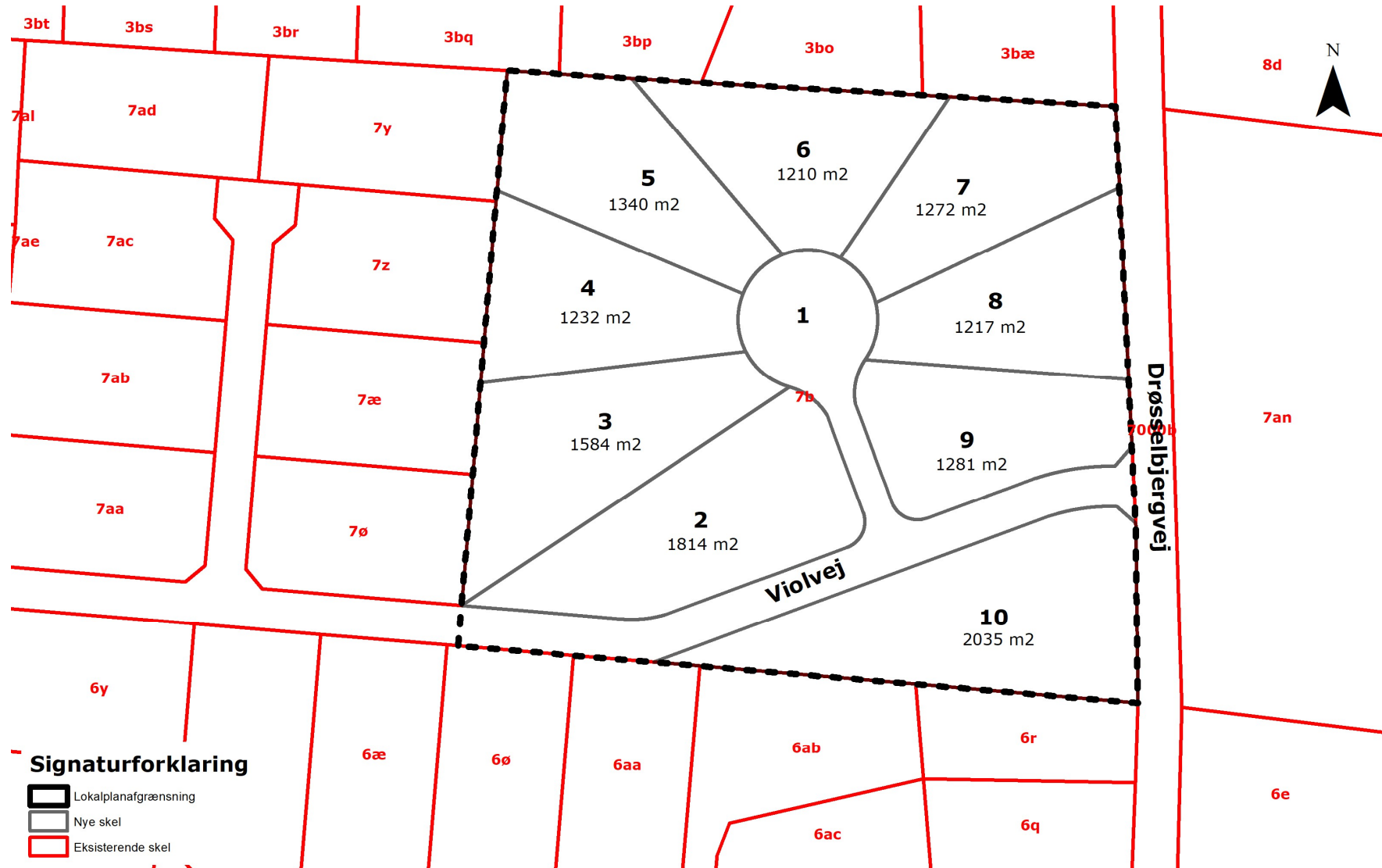
## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Åben-lav bebyggelse
- Adgangsvej
- Boligvej
- Vejbyggelinje
- Byggelinje
- Fredet vildtpæl

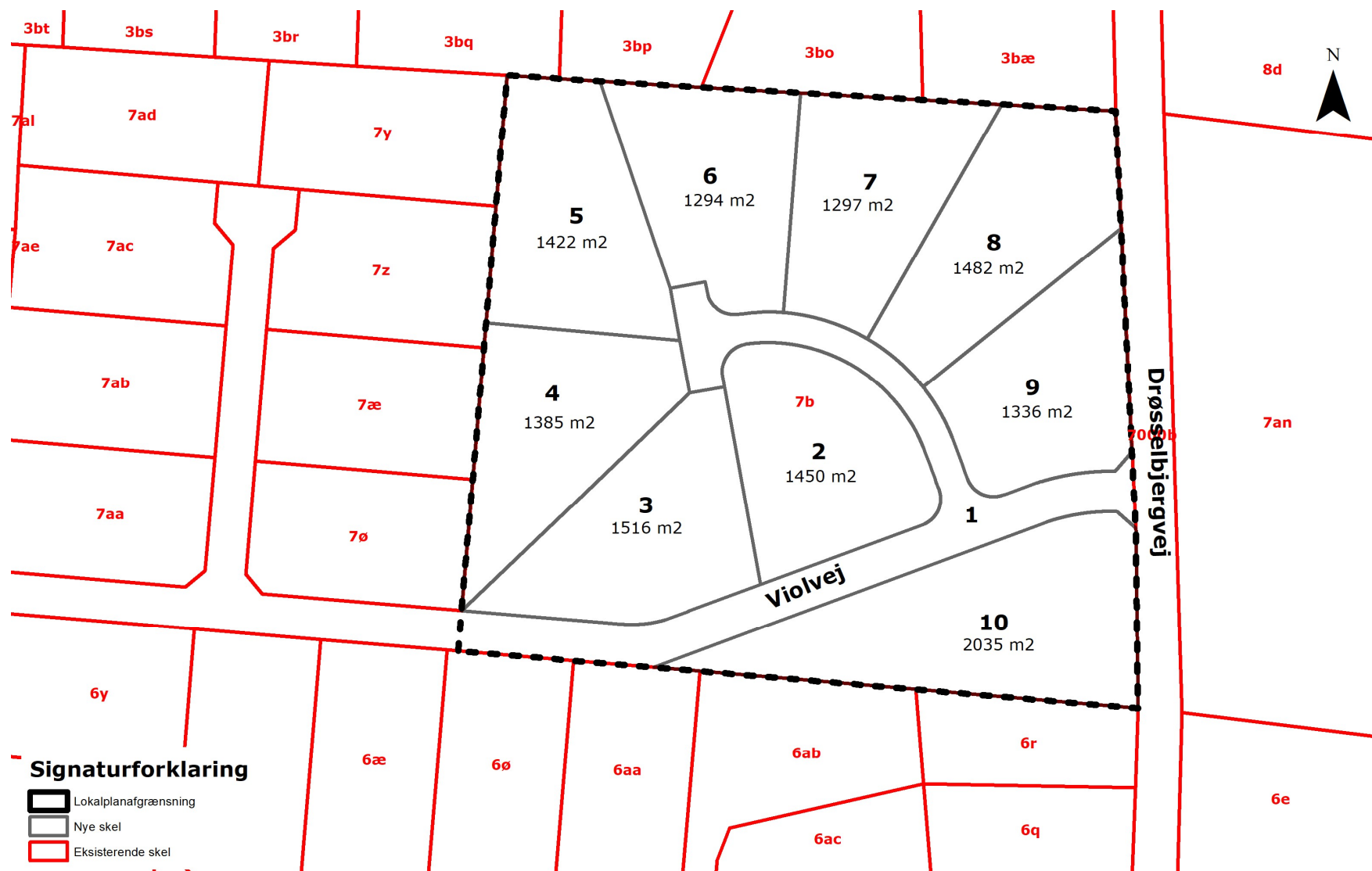
# KORTBILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT



# KORTBILAG 3A: Udstykningsplan



# KORTBILAG 3B: Udstykningsplan



# KORTBILAG 4A: ILLUSTRATIONSPLAN

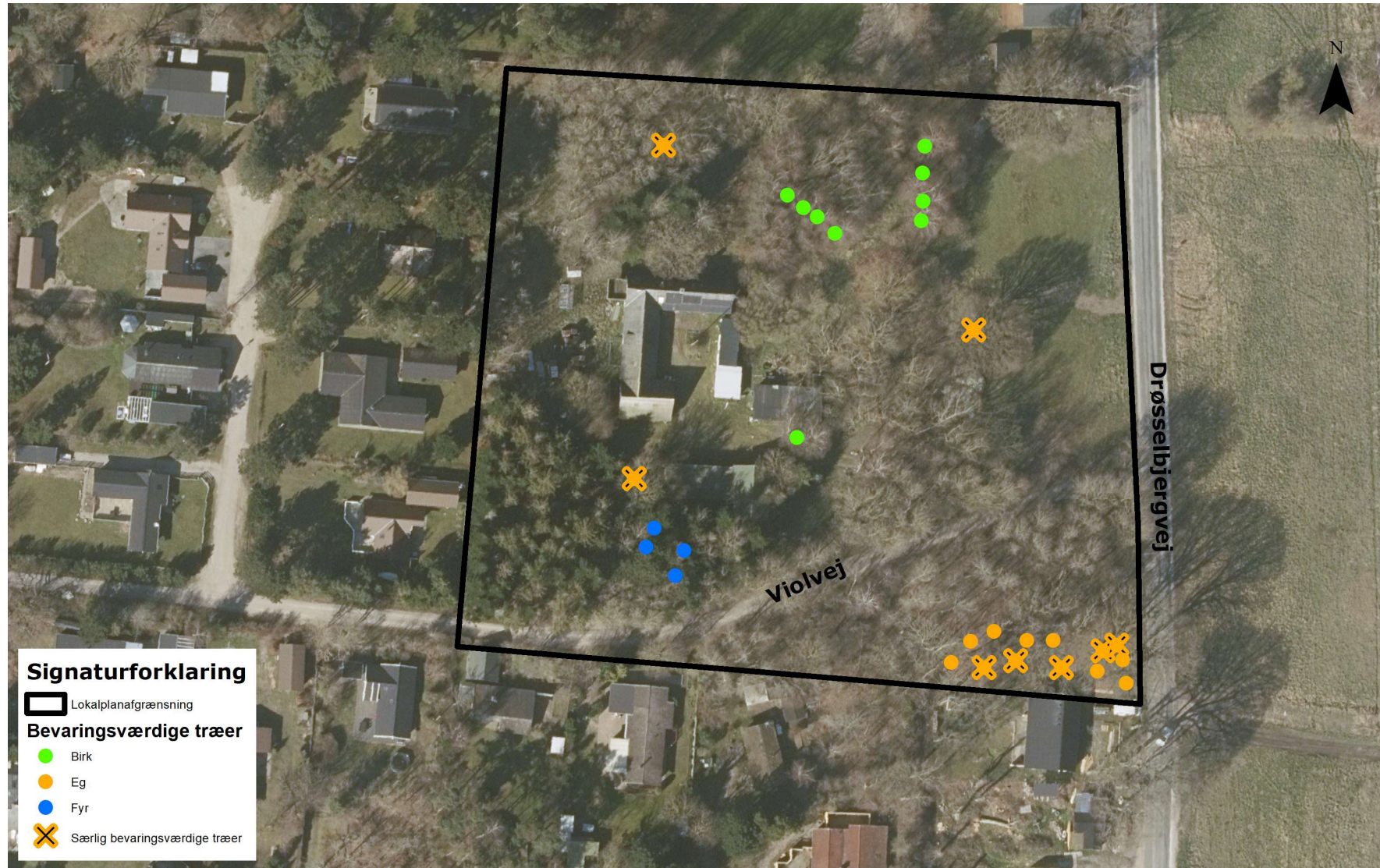




# KORTBILAG 4B: ILLUSTRATIONSPLAN



# KORTBILAG 5 BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER



## BILAG 6: BEPLANTNING HJEMMEHØRENDE ARTER

| Hjemmehørende egnskarakteristiske træer og store buske |                                |                |                            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------------|
| Dansk Navn                                             | Latinsk navn                   | Dansk Navn     | Latinsk navn               |
| Alm. hvidtjørn                                         | <i>Crataegus laevigata</i>     | Kristtorn      | <i>Ilex aquifolium</i>     |
| Alm. hyld                                              | <i>Sambucus nigra</i>          | Kvalkved       | <i>Viburnum opulus</i>     |
| Alm. hæg                                               | <i>Prunus padus</i>            | Rød kornel     | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Alm. røn                                               | <i>Sorbus aucuparia</i>        | Rødel          | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Ask                                                    | <i>Fraxinus excelsior</i>      | Seljepil       | <i>Salix caprea</i>        |
| Bened                                                  | <i>Euonymus europaeus</i>      | Skovabild      | <i>Malus sylvestris</i>    |
| Blågrøn rose                                           | <i>Rosa dumalis</i>            | Skovfyr        | <i>Pinus sylvestris</i>    |
| Bævreasp                                               | <i>Populus tremula</i>         | Slåen          | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Bøg                                                    | <i>Fagus sylvatica</i>         | Småbladet lind | <i>Tilia cordata</i>       |
| Dunbirk                                                | <i>Betula pubescens</i>        | Spidsløn       | <i>Acer platanoides</i>    |
| Engriflet hvidtjørn                                    | <i>Crataegus monogyna</i>      | Stilkeg        | <i>Quercus robur</i>       |
| Femhannet pil                                          | <i>Salix pentandra</i>         | Storbladet elm | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Fuglekirsebær                                          | <i>Prunus avium</i>            | Tørst          | <i>Frangula alnus</i>      |
| Gråpil                                                 | <i>Salix cinerea</i>           | Vortebirk      | <i>Betula pendula</i>      |
| Hassel                                                 | <i>Corylus avellana</i>        | Vrietorn       | <i>Rhamnus cathartica</i>  |
| Havtorn                                                | <i>Hippophaë rhamnoides</i>    | Æblerose       | <i>Rosa rubiginosa</i>     |
| Hunderose                                              | <i>Rosa canina</i>             | Ær             | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Koralhvidtjørn                                         | <i>Crataegus rhipidophylla</i> | Øret pil       | <i>Salix aurita</i>        |

## BILAG 7 BEPLANTNING REGNVANDSHÅNDTERING

| "Tørstige" træer |               |            |                |
|------------------|---------------|------------|----------------|
| Dansk navn       | Latin         | Dansk navn | Latin          |
| Birk             | <i>Betula</i> | Poppel     | <i>Populus</i> |
| Pil              | <i>Salix</i>  | El         | <i>Alnus</i>   |

| Hjemmehørende planter velegnede til regnbede |                             |                   |                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Dansk navn                                   | Latin                       | Dansk navn        | Latin                         |
| Almindelig benved                            | <i>Euonymus europaeus</i>   | Bidende ranunkel  | <i>Ranunculus acris</i>       |
| Almindelig blåbær                            | <i>Vaccinium corymbosum</i> | Blodrød storkenæb | <i>Geranium sanguineum</i>    |
| Almindelig blåtop                            | <i>Molinia caerulea</i>     | Blågrøn star      | <i>Carex flacca</i>           |
| Almindelig fredløs                           | <i>Lysimachia vulgaris</i>  | Dag pragtstjerne  | <i>Silene dioica</i>          |
| Almindelig hyld                              | <i>Sambucus nigra</i>       | Eng-rørhvene      | <i>Calamagrotis canescens</i> |
| Almindelig kvalkved                          | <i>Viburnum opulus</i>      | Rød kornel        | <i>Cornus sanguinea</i>       |
| Almindelig mjørdurt                          | <i>Filipendula ulmaria</i>  | Skov jordbær      | <i>Fragaria vesca</i>         |
| Almindelig star                              | <i>Carex nigra</i>          | Skov storkenæb    | <i>Geranium sylvaticum</i>    |
| Eng forglemmigej                             | <i>Myosotis palustris</i>   | Slangeurt         | <i>Persicaria bistorta</i>    |
| Kattehale                                    | <i>Lythrum salicaria</i>    | Solbær            | <i>Ribes nigrum</i>           |



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37

KOMMUNEPLAN 2017

SOMMERHUSE VED VIOLVEJ, BILDSØ STRAND

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 3. april 2020 til den 1. maj 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der foretaget følgende ændringer i kommuneplantillægget:

- Et afsnit i redegørelsen omkring naturnetværk

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter eksisterende rammeområde S.2.

Indenfor kommuneplanens ramme S.2 er man ved at udarbejde lokalplan 1214, til sommerhusbebyggelse. I Rammen står der, at der ikke må opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen). Lokalplanen 1214 vil i så fald ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen idet hele lokalplanområdet ligger under kote 3.

Kommuneplantillæg nr. 37 præciserer derfor, at der kan opføres sommerhuse indenfor rammeområde S.2 på arealer under kote 3 såfremt byggeriet forholder sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelse. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer kap. 4.2 for oversvømmelse kystvande hvor følgende står:

*4.2.3 Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.*

Dermed bliver rammen i overensstemmelse med retningslinjerne.

---

### KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Alle danske flagermus er bilag IV arter og er dermed beskyttede. Området er derfor undersøgt for flagermus. Undersøgelsen viste, at der indenfor området ikke findes træer, der er levested for flagermus.

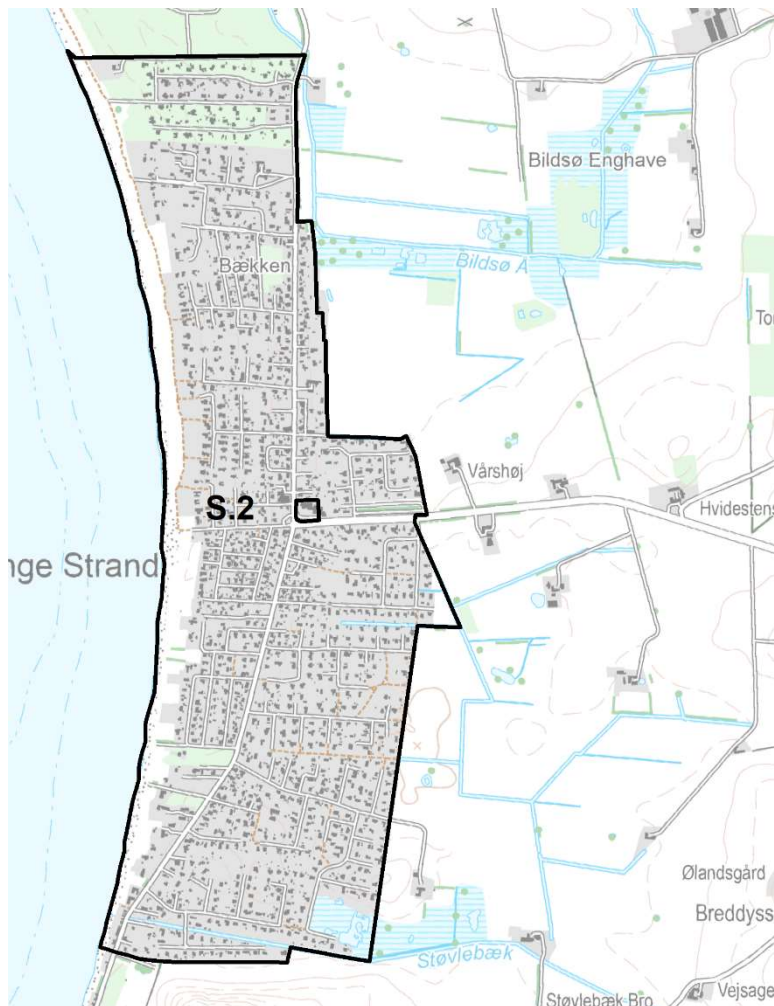
Der er ikke registreret andre bilag IV-arter ved besigtigelsen.

## NATURNETVÆRK

De yderste ca. 20 m af området der udarbejdes lokalplan for, er omfattet af Kommuneplan 2017 Naturnetværket Grønt Danmarkskort, som Kerneområde.

Kerneområdet knytter sig til Bildsø Å, som løber på den anden side af Drøsselbjergvej. Afstanden mellem Drøsselbjergvej og vandløbet er ca. 45 m. Arealet mellem vandløbet og Drøsselbjergvej er uomlagt. I forbindelse med tilblivelsen af lokalplanen bliver vandløbet ikke påvirket. Arealet som der udarbejdes lokalplan for, ligger på den modsatte side af Drøsselbjergvej.

Da vandløbet ikke er direkte forbundet til arealet der skal lokalplanlægges, men afskåret af en vej og et uomlagt areal, og da vandløbet ikke påvirkes eller ændres i forbindelse med tilblivelsen og udførelsen af lokalplanen, vurderes det, at kerneområdet og dets funktion er uændret.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde S.2.

For S.2 gælder:

Plannummer: S.2

Rammenavn: Stillinge Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Anvendelse specifik:

Zonestatus: Sommerhusområde

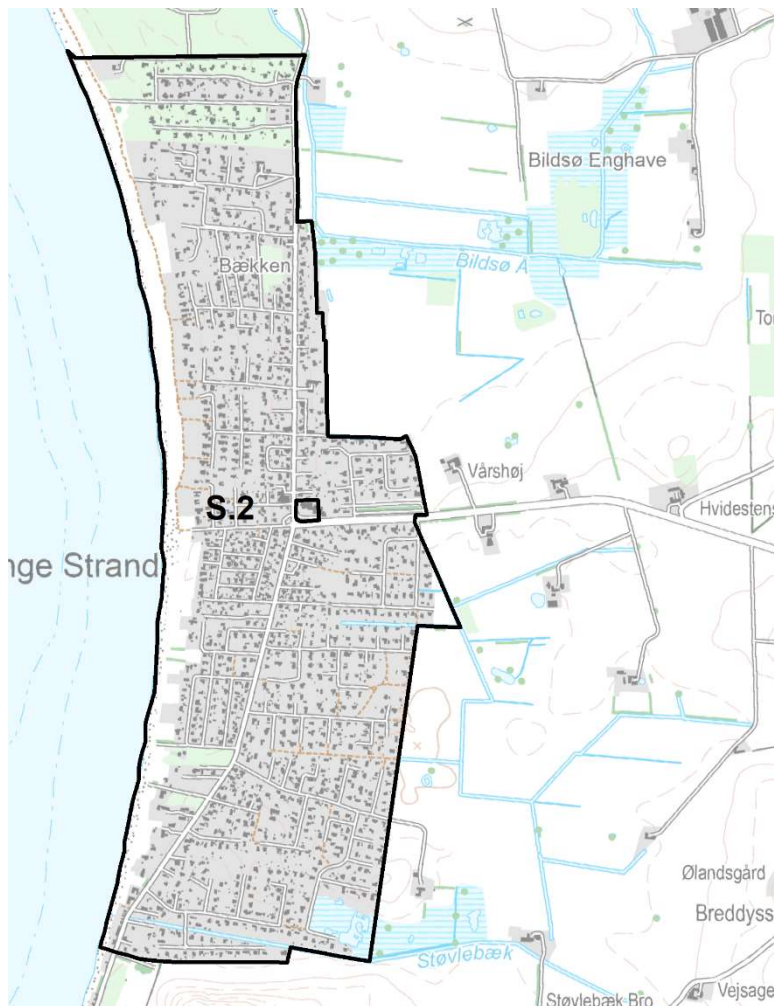
Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål med mulighed for ferielejligheder indenfor et nærmere afgrænset område og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstyknings skal, inkl. fællesarealer, være 1.200 m<sup>2</sup>, og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer. Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen).





## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der ændres i kommuneplanramme S.2 til sommerhusområde.

For S.2 gælder:

Plannummer: S.2

Rammenavn: Stillinge Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Anvendelse specifik:

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål med mulighed for ferieejligheder indenfor et nærmere afgrænset område og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstyknings skal, inkl. fællesarealer, være 1.200 m<sup>2</sup>, og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer. Der må kun opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen), såfremt byggeriet forholder sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelse.

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37

---

Kommuneplantillæg nr. 37 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. marts 2020.

Kommuneplantillæg nr. 37 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. juni 2020.