

# LOKALPLAN NR. 1191

PARKERINGSPLADS VED RESTAURANT,  
DRØSSELBJERGVEJ 92-94, STILLINGE STRAND

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2019

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger, at en sommerhusgrund kan anvendes delvist til parkeringsplads som aflastning for naboejendommen, der rummer en restaurant.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. november 2018 til den 1. februar 2019.

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

- § 3.3: Tilføjelse om, at parkeringsplads kun må anvendes til enkeltstående events betinget af kommunalbestyrelsens godkendelse
- § 5.3: Præcisering af, at fysisk forhindring mellem delområde B og C skal være til stede, så længe der er anlagt areal til aflastningsparkering
- § 6.6: Rettelse af redaktionel fejl, så det nu fremgår, at bebyggelsesprocent for Drøsselbjergvej 94 beregnes for delområde B og C tilsammen
- § 8.7: Præcisering af, at der ikke må opstilles belysning i delområde C



## 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 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	15
§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1191.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	27

## 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.



*Sådan så området ud i 2018.*

## 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 principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.2 at sikre mulighed for at etablere en parkeringsplads på en del af en sommerhusgrund.

### § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

#### Matrikeloversigt

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

#### Ejerlav: Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge

Matr. nr. 16ap og 19m samt del af vejareal 16e

samt alle parceller, der efter den 30. november 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.1 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på kortbilag 2.

#### 2.2 Zonforhold

Området ligger i sommerhusområde og fastholdes i sommerhusområde.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til

- sommerhusbeboelse med tilhørende privat parkerings- og udeopholdsareal samt
- mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning, herunder bl.a. restaurationsdrift med tilhørende parkerings- og servicearealer.

### 3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til

- sommerhusbeboelse med tilhørende privat parkerings- og udeopholdsareal og tidsbegrænset af- og pålæsningsparkering langs Blomstervej.

### 3.3 Anvendelse, delområde C

Området må kun anvendes til

- privat parkering som aflastning for naboejendom, Drøsselbjergvej 92, matr. nr. 19m, så længe der drives virksomhed herfra,
- enkeltstående events, enkelte dage om året, betinget af kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse og under størst mulig hensyntagen til den trafik- og parkeringsproblematik, der kan følge af en sådan godkendelse,
- udeopholdsareal for sommerhus, Drøsselbjergvej 94,
- mindre bygninger, der understøtter brugen af sommerhuset, f.eks. skur eller anneks.

### 3.4 Boligtæthed, delområde A, B og C

Inden for delområde A og B må der maksimalt opføres eller indrettes 1 sommerhusbolig i hvert delområde. Der må ikke opføres sommerhusbolig i delområde C.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

#### Ad 4.1

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

**Ad 5.1**

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

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til vejkryds ved Bregnevej.

**Ad 5.3**

Den fysiske adskillelse har til formål at undgå, at der kan ske ind- og udkørsel mellem Blomstervej og eventuel parkeringsplads i delområde C.

**Ad 5.4**

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Stien har til formål at sikre mulighed for at færdes til fods mellem parkeringspladsen i delområde C og Blomstervej. Derved undgås unødigt fodgængertrafik på Drøsselbjergvej og ved busstoppstedet.

**Ad 5.5**

Det vurderes, at der – ved en maksimal udnyttelse af arealet – vil være plads til ca. 14 parkerede biler på de to arealer samt 2 biler inden for området til privat parkering. Det skønnes, at almindelige

**VEJE****5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra hhv. Blomstervej og Drøsselbjergvej som vist i princippet på kortbilag 2. Vejadgang fra Blomstervej til delområde B må kun anvendes til privat parkering for sommerhusets beboere. Vejadgang fra Drøsselbjergvej til delområde A og C må kun anvendes som adgang for biler til restaurant på Drøsselbjergvej 92, matr. 19m.

**5.2 Vejadgang, forudsætning**

Vejadgang til delområde C fra Drøsselbjergvej må kun finde sted, når delområde C anvendes som parkeringsplads.

**5.3 Vejadgang, hindring**

Der skal ved etablering af beplantning, steler, sten eller andet skabes en fysisk forhindring, der hindrer bilkørsel mellem delområde B og C, så længe der er anlagt areal til aflastningsparkering i delområde C.

**STIER****5.4 Stier**

Der anlægges en min. 1 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal placeres mellem skel mod Drøsselbjergvej og sommerhusets østvendte facade.

**PARKERING****5.5 Parkering, delområde A**

Der er anlagt areal til parkering inden for de to områder vist på kortbilag 2. Pladserne er an-

*normer for dimensionering af p-båse og manøvreareal ikke er overholdt.*

#### **Ad 5.6**

*Med ”i princippet” menes, at parkeringspladserne kan flyttes op til 1 meter i forbindelse med den endelige disponering af grunden.*

*Fastsættelsen af areal til 2 parkerede biler for sommerhusets beboere defineres af Slagelse Kommunes parkeringsnorm, der fremgår af kommunens Parkeringsstrategi 2017.*

#### **Ad 5.7**

*Det vurderes, at der – ved en maksimal udnyttelse af arealet – vil være plads til ca. 14 parkerede biler på arealet. I så tilfælde kan almindelige normer for dimensionering af p-båse og manøvreareal ikke overholdes.*

#### **Ad 5.8**

lagt uden opmærkning. Det skal ved skiltning fremgå, at der er tale om en privat parkeringsplads til gæster til restaurant, Drøsselbjergvej 92, matr. 19m. Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune, vejmyndigheden.

Desuden er der anlagt areal til privat parkering mellem bygningens vestfacade og skel mod vest.

### **5.6 Parkering, delområde B**

Der kan anlægges areal til i alt 3 parkerede biler inden for området som i princippet vist på kortbilag 2, altså til 2 biler vest for sommerhuset og 1 parkeringsbås langs Blomstervej.

For 2 pladser vest for sommerhuset gælder, at det ved tydelig skiltning skal fremgå, at der er tale om privat parkering for sommerhusets beboere og gæster. Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune, vejmyndigheden.

For parkeringsbås langs Blomstervej gælder, at den kun må anvendes til af- og pålæsning. Båsen skal, hvis den anlægges, dimensioneres med en længde på max. 8 meter og en bredde på 3 m. Parkeringsbåsen skal placeres mindst 8 m fra østligt skel. Det skal ved tydelig skiltning fremgå, at der er tale om tidsbegrænset parkering, reserveret til brug for biler med ærinde i restauranten, Drøsselbjergvej 92, matr. 19m. Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune, vejmyndigheden.

### **5.7 Parkering, delområde C**

Der udlægges areal til parkering inden for området vist på kortbilag 2. Pladsen udlægges uden opmærkning. Det skal ved skiltning fremgå, at der er tale om en privat parkeringsplads til gæster til restaurant, Drøsselbjergvej 92. Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune, vejmyndigheden.

## **BEFÆSTELSE**

### **5.8 Befæstelse, parkeringsarealer**



Området skal være befæstet med fast underlag, der skaber mindst mulig gene for omgivelserne for så vidt angår støj og støv. Græs-armeringssten skal tilsås med en græssort, passende til formålet. Græsarmeringssten sikrer samtidig, at regnvand nedsives på egen grund.

#### **Ad 6.1**

Byggefelterne baseres overvejende på eksisterende bebyggelse.

#### **Ad 6.5**

Den nuværende bebyggelsesprocent er beregnet til 32%, hvilket betyder, at der ikke kan godkendes yderligere tilbygning inden for delområde A – med mindre der sker en forudgående nedrivning.

I delområde A og B skal parkeringsarealer være befæstet med grus, perlesten, granitskærver eller betonfliser – alternativt må de være ubefæstede, som jord/græs.

I delområde C skal parkeringsareal være befæstet med græsarmeringssten.

### **5.9 Befæstelse, stier**

I delområde B skal sti være befæstet med grus, granitskærver, træ eller betonfliser under særlig hensyntagen til tilgængelighed for handicappede og gangbesværede.

## **§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

---

### **PLACERING**

#### **6.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Afstand til skel er angivet på kortbilag 2.

#### **6.2 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 meter.

#### **6.3 Mindre bygninger**

På den enkelte ejendom må der ikke opføres garager, carporte, overdækninger, udhuse og andre lignende småbygninger med et større bebygget areal end 15 m<sup>2</sup> for hver bygning. Det samlede bebyggede areal af mindre bygninger må på den enkelte ejendom ikke overstige 20 m<sup>2</sup>.

#### **6.4 Vejbyggelinje**

Ny bebyggelse må ikke opføres inden for de på kortbilag 2 viste vejbyggelinjer/vejudlægslinjer.

### **OMFANG**

#### **6.5 Bebyggelsesprocent, delområde A**

Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 30 %.

Der kræves dog ikke en reduktion af de bygninger, der er lovligt opført på ejendommen ved lokalplanforslagets vedtagelse.

#### Ad 6.6

Bebyggelsesprocenten er fastsat ud fra kommuneplanens rammebestemmelser.

#### Ad 7.1

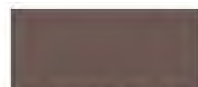
Sekundære bygninger defineres som carporte, redskabsskure, cykelskure, annektsbygninger, drivhuse og andre mindre bygninger, ikke større end 15 m<sup>2</sup>, jf. § 6.9.

#### Ad 7.2

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)

### 6.6 Bebyggelsesprocent, delområde B + C

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15% for delområde B og C tilsammen.

### 6.7 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med uudnyttelig tagetage.

### 6.8 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FACADER

#### 7.1 Materialer

Facader på både primære og sekundære bygninger skal udføres i blank eller pudset/filtset mur, i træ eller med pladebeklædning.

#### 7.2 Farver

Facader må kun males i følgende udvalg fra jordfarverskalaen samt deres blanding med sort og hvid: Brændt umbra, lys brændt umbra, berliner/pariserblå, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydsort, engelskrød, røddokker, varm grå, guldokker, lys guldokker, kønrøg, terra di siena, lys rå siena, kold grå, grønjord og kridt. Vinduer og døre må males i andre farver.



#### Ad 7.5

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

#### Ad 7.6

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

## TAGE

### 7.3 Tagform

Tage skal udføres med én- eller dobbeltsidet taghældning med en hældning på 15-30° i forhold til det vandrette plan.

### 7.4 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end de primære bygninger.

### 7.5 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

### 7.6 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

### 7.7 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**Ad 7.8**

*Slagelse Kommune skal godkende skiltning om privat parkering, hvorfor der skal fremsendes ansøgning til Center for Miljø, Plan og Teknik før opsætning.*

**Ad 7.9**

*Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.*

**Ad 7.10**

*Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.*

**SKILTE****7.8 Skilte**

Skiltning og reklamering må, ud over almindelig navne- og nummerskiltning, ikke finde sted i delområde B og C. Dog gælder, at påkrævet skiltning om privat parkering kan tillades efter godkendt ansøgning.

**7.9 Facadeskilt**

Facadeskilt i delområde A må ikke være større end 0,4 m x 3,0 m (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver. Der må kun opsættes ét facadeskilt.

**7.10 Skiltning, arkitektonisk**

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

**7.11 Skiltning, belysning**

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbigående eller naboejendomme.

**7.12 Skiltning, oversigtsforhold**

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

**7.13 Skiltning, egen virksomhed**

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

**Ad 7.14**

Virksomhed med facade mod to gader (fx en hjørnebutik) må gerne placere et skilt på hver facade.

**Ad 8.1**

Slagelse Kommune er vejmyndighed. Spørgsmål vedrørende oversigtsforhold, placering af udkørsel mv. skal derfor rettes til Center for Miljø, Plan og Teknik og bør afklares inden etablering.

Nordligt skel mod Blomstervej benævnes 'kantzone 1', jf. kortbilag 2

Østligt skel mod Drøsselbjergvej benævnes 'kantzone 2', jf. kortbilag 2.

**7.14 Udhængsskilte**

Udhængsskilte må ikke være større end 0,4 m<sup>2</sup>. Der må maksimalt placeres ét udhængsskilt på hver facade.

**7.15 Dynamiske skilte**

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede film.

**7.16 Pyloner**

Der må inden for delområde A placeres én pylon eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til vejadgangen. Pylonen eller opstanderen må maks. være 3 m x 1 m (højde x bredde) og kan placeres uden for byggefelt.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

---

### HEGN

**8.1 Hegn**

*Delområde A:* Der må opstilles plankeværk eller levende hegn i skel efter aftale med naboer. Som udgangspunkt må hegn i skel have en højde på op til 1,8 m med mindre andet aftales med naboerne. Der må ikke opstilles hegn i skel mod Drøsselbjergvej og Blomstervej.

*Delområde B, kantzone 1:* Nordligt skel mod Blomstervej benævnes 'kantzone 1' i kortbilag 2, hvor hegn må have en højde på maksimalt 1,0 m og en bredde på maksimalt 1,0 m. Det må gennembrydes på en strækning af op til 3,5 m for overkørsel til grunden, op 1 m for gennembrydning til sti samt maksimalt 8,0 m for at muliggøre parkeringslomme langs Blomstervej.

Hegn skal etableres på egen grund som levende hegn eller alternativt sten eller steler, der hindrer utilsigtet parkering og indkørsel.

*Delområde B og C, kantzone 2:* Hegn må have en højde på maksimalt 1,0 m og bredde på maksimalt 2,0 meter. Det må gennembrydes på en strækning på mellem 3,0 og 5,0 m for overkørsel til grunden. Overkørsel skal etableres med en afstand på mindst 5,0 m til busstoppested, markeret med skilt.

*Sydligt skel mod Bregnevej og vestligt skel mod nabo benævnes 'kantzone 3', jf. kortbilag 2.*

*Der må, når der etableres overkørsel til Drøsselbjergvej, ikke længere køres ind på grunden fra Bregnevej.*

*En regulering af hegnets højde betyder, at det kan øges med samme højde som afstanden til skel, f.eks. hvis det står 0,5 m fra skel, må hegnet være 1,8 m + 0,5 m svarende til 2,3 m. Det må dog aldrig være højere end 2,3 m, uagtet afstand til skel.*

#### **Ad 8.2**

*Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.*

Hegn skal etableres som levende hegn. Hvis p-plads i delområde C tilbageføres til almindelig sommerhusgrund og dermed ibrugtages som sommerhushave skal hul i hegn retableres med samme beplantning som øvrige hegn i kantzone 2.

*Delområde B og C, kantzone 3:* Hegn må have en højde på maksimalt 1,8 m, med mindre andet aftales med naboerne, og en bredde på maksimalt 2,5 meter.

Hegn skal etableres som levende hegn eller som plankeværk i træ.

Hegn skal være ubrudt i hele skellets længde mod Bregnevej.

Plankeværk skal fremstå ubehandlet eller malet i en mørk farve fra jordfarveskalaen, jf. § 7.2, alternativt sort eller hvid. Plankeværk må opstilles i skel eller inden for kantzonen. Hvis det ikke står i skel, må højden reguleres i forhold til afstanden til skellet i forhold 1:1, dog aldrig højere end 2,3 m.

Hegn mod Bregnevej skal udføres, så der opnås tilstrækkelige oversigtsforhold ved udkørsel til Drøsselbjergvej.

### **TERRÆNREGULERING**

#### **8.2 Terrænregulering**

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

#### **8.3 Terrænregulering, handicap**

For delområde A gælder, at adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så virksamheden kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

### **INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDBTERING**

#### **8.4 Oplag**

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

**Ad 8.6**

*Ejendommen er ved lokalplanens vedtagelse omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.*

**Ad 9.1**

*Jf. byggelovens § 4 må en ny bebyggelse først tages i brug når kravene i bestemmelserne til højre er opfyldt.*

*Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.*

**8.5 Opstilling af boder**

Der må ikke opstilles boder, pølsevogne og lignende i lokalplanområdet uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

**8.6 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.

**8.7 Belysning og lyskilder**

Lyskilder må maksimalt have en højde på 3 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre. Undtaget herfra er delområde C, hvor der ikke må opstilles belysning.

**8.8 Regnvand, parkering**

Parkeringsarealerne skal befæstes med permeable belægninger, der giver mulighed for nedsvivning af regnvand, jf. § 5.8.

## **§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

**9.1 Generelle forudsætninger for ibrugtagning af nyt byggeri**

Ny bebyggelse må 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.

**9.2 Forudsætning for ibrugtagning af parkeringsarealer i område C:**

Parkeringsplads i område C må først tages i brug, når

- A) der er etableret hegn i delområde C, jf. § 8.1,
- B) der er etableret fysisk adskillelse mellem delområde B og C, jf. § 5.3,
- C) der er etableret sti mellem delområde C og Blomstervej, jf. § 5.4, samt
- D) der er etableret godkendt skiltning for delområde B og C, jf. § 5.6 og 5.7.

## § 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### Servitutter

#### 10.1 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen eksisterende servitutter.

### Lokalplaner

#### 10.2 Ingen eksisterende lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner i området.

## § 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 11.1 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 bestemmelser. 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.

#### Ad 11.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation 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. 16, 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.*

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 1191

---

Lokalplan 1191 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. marts 2019.

## 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 i mindst 8 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 inden for 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 1191, BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Drøsselbjergvej 92, Stillinge Strand, har i mange år været drevet som restaurant. Det er oplyst, at den de seneste år haft en tilvækst af gæster. Bygningen er derfor gradvist udvidet. Det øgede antal besøgende har skabt et øget parkeringsbehov. Der er ikke tilstrækkelig plads på ejendommen. Ejeren har derfor opkøbt naboejendommen for at etablere parkeringsplads her. Da der er tale om en sommerhusgrund, har Slagelse Byråd ønsket, at der udarbejdes en lokalplan, der fastsætter planforholdene for de to grunde.

### Formål

Lokalplanen har til formål at bestemme, hvordan de to grunde disponeres i forhold til fremtidig byggemulighed, parkering og adgangsforhold.

### Indhold

Lokalplanen er delt i tre delområder, A, B og C.

Det nordligste, *delområde A*, Drøsselbjergvej 92 (hvor restauranten ligger), kan fortsat anvendes til parkering som i dag, lige som restauranten kan drives som i dag. Af hensyn til at bevare et minimum af udeareal til blandt andet oplag og parkering fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent for denne grund på 30. Det betyder i praksis, at grunden ikke kan udbygges yderligere. Det vil være muligt, hvis restauranten lukkes, at ombygge til eller opføre et nyt (efter nedrivning) sommerhus på grunden.

Drøsselbjergvej 94 syd for restauranten ejes ved lokalplanens godkendelse af samme ejer som Drøsselbjergvej 92. Ejer ønsker at anvende grunden som aflastningsparkering for restauranten. For at tilpasse dette behov til sommerhusgrunden, og samtidig sikre at grunden senere, f.eks. ved ejerskifte, kan genskabes til sommerhusformål, er ejendommen delt i to delområder. I *delområde B* fastslår bestemmelserne, at der skal ligge et sommerhus, dets omfang og placering samt princip for placering af udeareal. Som udgangspunkt bevares det nuværende sommerhus.

I *delområde C* længst mod syd konverteres den tidligere sommerhushave til mulig parkeringsplads for ca. 12-14 biler, hvis den udnyttes optimalt. Adgangen til den private parkeringsplads sker fra Drøsselbjergvej, hvorfor det kan være nødvendigt at flytte busstoppestedet. Af hensyn til omgivelserne defineres både principper for hegn mod skel og at p-arealet anlægges i materiale, der giver færrest mulige støv- og støjgener. Bestemmelserne åbner mulighed for, at området kan genskabes og anvendes som helt almindelig sommerhusgrund.

---

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer om hhv. sommerhusområder (7.2) og kystnærhedszonen (9.3). Lokalplanens bestemmelser strider ikke imod retningslinjerne.



### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde S.2, hvorom gælder:

Plannummer: S.2

Rammenavn: Stillinge Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Anvendelse specifik: Sommerhusområde

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5 meter

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, incl. 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).

Lokalplan 1191 er i overensstemmelse hermed. Restaurant med tilhørende parkeringsplads er omfattet af begrebet 'anden service til områdets daglige forsyning'.

### ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde

### EKSISTERENDE FORHOLD

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

#### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er bebygget med to ældre bygninger, hhv. en restaurant med tilhørende servicefaciliteter og et mindre sommerhus. Lokalplanen lægger ikke op til en ændring heraf.

#### Trafikale forhold

Lokalplanområdet betjenes fortrinsvist fra Drøsselbjergvej, sekundært fra Blomstervej.

#### Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes i 2018 af to lokalbuslinjer, der begge har forbindelse til Slagelse.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Området er beliggende i et gammelt sommerhusområde med en del træer og tættere bevoksning samt hegn. De to grunde, lokalplanen omfatter, er dog blevet omdannet, så beplantningen er erstattet af plankeværk, sten og granitskærver.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

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

---

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

### **Forurening**

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven. En del af området ligger inden for kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord, hvorfor håndtering og bortskaffelse af overskudsjord skal udføres i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen (BEK nr. 1452 af 7. december 2015).

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, herunder boliger, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

### **Kystforhold og klimatilpasning**

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. De ændringer, lokalplanen åbner mulighed for, er ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen (pkt. 9.3, Kommuneplan 2017).

---

## **STØJFORHOLD**

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret.

### **Regnvandshåndtering**

Regnvand/overfladevand nedsives på egen grund. Da området er lavtliggende, sker nedsivning langsomt.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet vandforsynes fra Stillinge Strand Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og forsyningsgesellschaftet skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

**Renovation**

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

**Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nuværende varmeplan. Ejendommene opvarmes derfor individuelt.

**BYGGELOVGIVNINGEN**

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

**Handicaptilgængelighed**

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

**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.*

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 viser, at der i lokalområdet ikke umiddelbart synes at være arkæologiske eller kulturhistoriske interesser.

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, Arkæologi  
Oldvejen 25C



---

*En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levninger påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

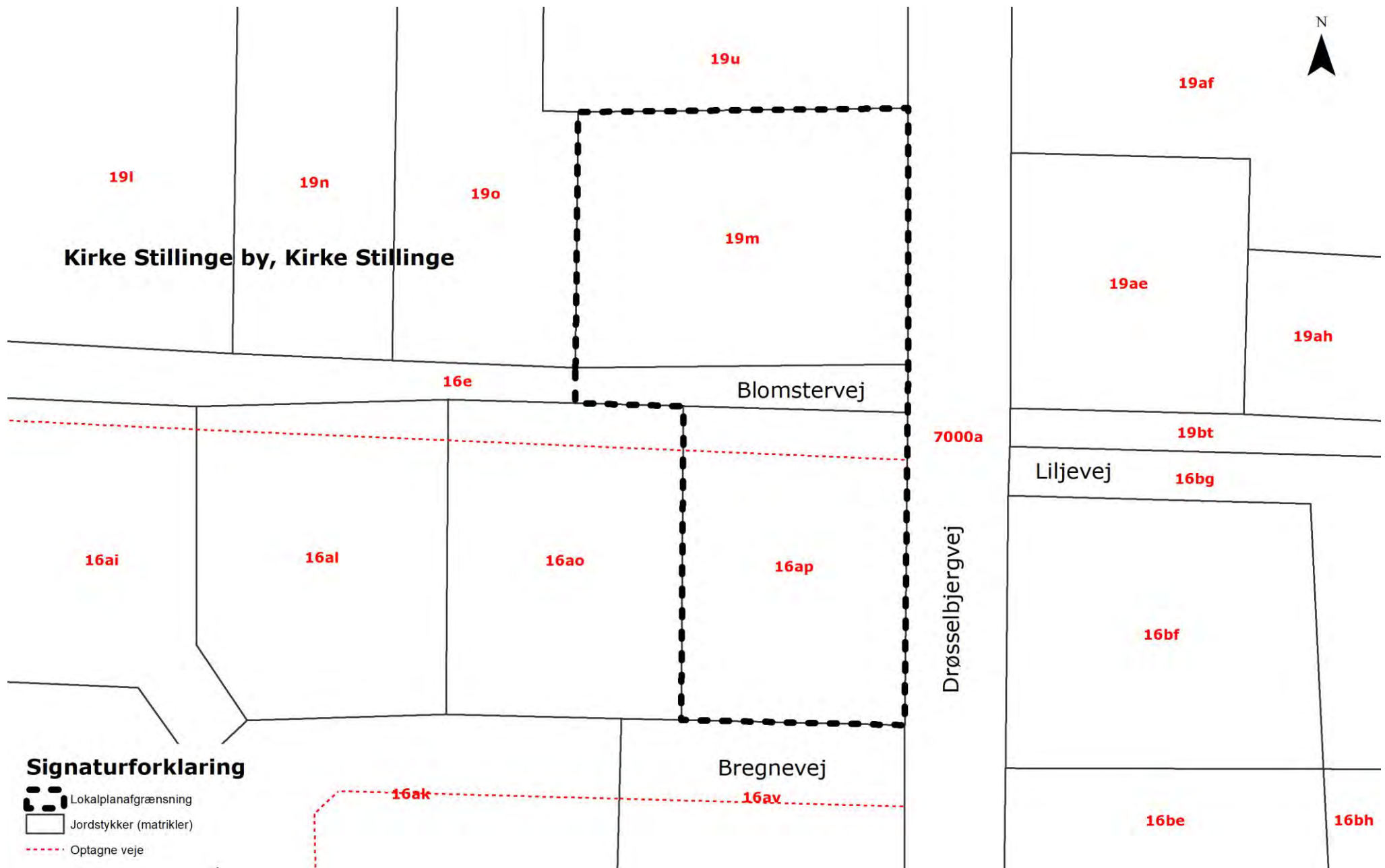
4300 Holbæk  
Tlf.: 25528383  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

---

## MILJØVURDERING

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

# BILAG 1: MATRIKELKORT



# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

