



SLAGELSE  
KOMMUNE



# LOKALPLAN 1251

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

FERIE- OG KURSUSCENTER OG NATURSKOLE  
HYLLESTED, DALMOSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2022



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger at en mindre del af eksisterende landbrugsejendom samt gårdens tilhørende overflødiggjorte driftsbygninger kan overgå til rekreativt formål i form af ferie- og kursuscenter hvor der eventuelt kobles en naturskole.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 29. oktober 2021 til den 24. december 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. På baggrund af høringssvaret er der lavet følgende ændring i lokalplanen:

- Redegørelsesdelen er udbygget med en henvisning til Sommerhusloven.



HYLLESTEDVEJ 17, 4261 DALMOSE

## INDHOLD

---

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1251.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	311
KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	322
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	333
KORTBILAG 4: BEPLANTNING.....	334
KOMMUNEPLANTILLÆG 1.....	35

## 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 ser området ud i dag (foto fra januar 2021)



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 omdanne del af eksisterende landbrugsejendom til et feriecenter hvor der indgår trætophytter, shelters samt fællesfaciliteter,
- 1.2** at sikre området bevarer sin karakter, herunder præg i form af skov- og landområde,
- 1.3** at fastholde ejendommens 2 beboelser med helårsstatus,
- 1.4** at muliggøre etablering af 4 nye beboelser med helårsstatus til ferie- og kursuscentret,
- 1.5** at sikre, ny bebyggelse i sin udformning, kan bidrage til promovning af feriecentret som et rekreativ tilbud,
- 1.6** at sikre karakterskabende eksisterende træer placeret op langs med indkørsel bevares,
- 1.7** at sikre, eksisterende landskabstræk bevares,
- 1.8** at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

### **Ad 1.1**

*Der henvises til redegørelsens side 20 om lokalplanens formål og indhold.*

### **Ad 1.4**

*Der vil være tale om en indretning for driftspersonale, kursister eller gæster og/eller blanding heraf.*

### **Ad 1.6**

*Bevaringstræer fremgår af kortbilag 2.*



## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Hyllested by, Hyllested**

del af 19a

Der vil ikke kunne ske udstykning indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.

### 2.2 Zonforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

### 2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til etablering af:

- terrænregulering,
- bebyggelse indenfor lokalplanområdet,
- etablering af søer og regnvandsbassiner,
- samt aktiviteter i overensstemmelse med lokalplanen.

#### **Ad 2.3**

*I henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 6 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1 til anvendelse, bebyggelse og befæstelse m.v. af lokalplanområdet, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.*

#### **Ad 3.1**

*Bortset fra lokalplanområdets eksisterende 2 boliger vil nye boliger blive anvendt for korte og midlertidige ophold.*

#### **Ad 3.2**

*Der kan maksimalt eksistere 6 boliger inden for lokalplanområdet.*

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til rekreativt formål i form af et feriecenter, hvori der udover besøg og gæster også kan afholdes kurser og indrettes naturskole.

### 3.2 Anvendelse

Der kan etableres op til 4 boliger i tidligere driftsbygning forudsat, at beboere (gæster eller personale) har tilknytning til feriecentret.

### 3.3 Anvendelse

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.



**Ad 3.4**

Inden for området eksisterer 2 helårsboliger, der fastholdes som almindelige boliger.

Såfremt et areal overgår til anden anvendelse, skal kommunens bygningsmyndighed godkende dette.

**Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

**Ad 5.1**

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer oversigtforhold og god afstand til hovedvejen.

**Ad 5.2**

Der må ikke foretages standsning eller parkering udenfor lokalplanområdet.

**3.4 Eksisterende bebyggelse**

Den eksisterende bebyggelse inden for området kan benyttes til eksisterende boliger og/eller feriecenterformål med et indhold i henhold til § 3.1.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykning**

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

**VEJE****5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hyllestedvej. Vejadgang er vist på kortbilag 2.

**PARKERING****5.2 Parkering**

Der skal anlægges areal til parkering som følger:

Hytter og shelter: 1 p-plads pr. hytte/shelter.

Boligenhed: 1 p-plads pr. bolig.

Kursus- og/eller feriecenter, 1 p-plads pr. 15 m<sup>2</sup>.

Naturskole: 1 p-plads pr. 15 m<sup>2</sup>.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m. og en længde af min. 5 m.



### 5.3 Ladestander

Såfremt der etableres kursusfaciliteter skal bestemmelserne i Ladestanderbekendtgørelsen efterleves, herunder skal der etableres antal af ladestander i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

### 5.4 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 2 parkeringspladser udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.5 Vendeplads

Eksisterende gårdsplads fungerer i dag som vendeplads for renovation. Denne funktion fastholdes.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Tekniske bygnings- og anlægsdele,

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjklenderne.

**Ad 6.3**

*Såfremt kapacitet på ledninger og/eller anlæg skal opgraderes eller suppleres, skal der forud indhentes de fornødne tilladelser hos Spildevandsmyndigheden.*

**6.2 Solcelle- og solvarmeanlæg**

Solcelle- og/eller solvarmeanlæg skal placeres inden for tagfladen. Ingen dele må røge uden for tagkant. Anlæg samt deres paneler, skinner og beslag skal fremstå med sort farve uden refleksion der generer naboer, trafikanter eller oplevelsen af landskabet omkring. Disse anlæg skal flugte og nedfældes i tagfladen.

**6.3 Kloakering**

Ejendommen skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

**7.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Bygninger skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej og mindst 5 m fra nabo skel.

**7.2 Bygninger til eksisterende gårdmæssig bebyggelse**

Evt. ny bygning til erstatning for den eksisterende, skal placeres, hvor den eksisterende bygning har været placeret. Der må opføres mindre tilbygninger til de nuværende eksisterende bygninger.

**7.3 Mindre, sekundære bygninger**

Udhuse, redskabsskure, cykelskure, drivhuse, bålhytte og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 5 m.

### OMFANG

**7.4 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 %.

**7.5 Bebyggelse indenfor byggefelt**

Der må opføres 3 trætophytter, 4 shelters, bålhytte og servicebygning.



## 7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etager med udnyttelig tagetage.

## 7.7 Bygningshøjde

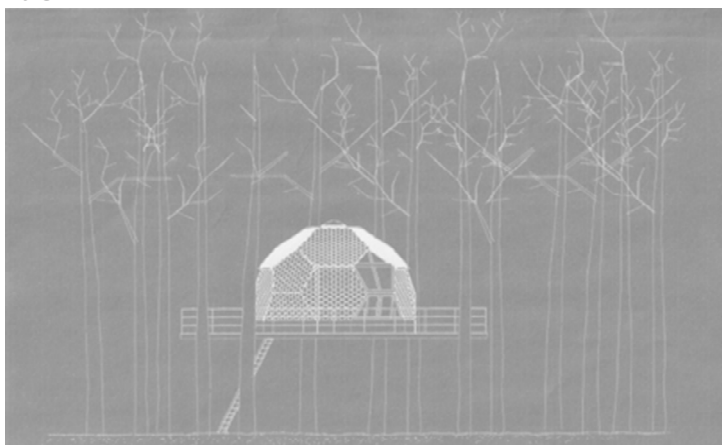
Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

### Ad 8.1

Ekisterende gårdmæssig bebyggelse skal fastholdes med tunge materialer. Som udgangspunkt er det kun lader, hvor der må indgå træ i mindre grad.

Sekundære bygninger er mindre bygninger på maksimalt 50 m<sup>2</sup>.

### Ad 8.2



Eksempel på et trætop hus for Møllegårdens trætophytter.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FACADER

#### 8.1 Facader for eksisterende gårdmæssig bebyggelse

Facader skal udføres med tegl og fremstå i blank mur eller med pudsede flader.

Der må indgå glas.

Carporte, bålhytte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i andre materialer.

#### 8.2 Facader indenfor byggefeltet

Facader skal beklædes med træ eller med tagpap i en mørk farve. Bærende konstruktioner må udføres i stål, der fremstår i et mørkt, mat udseende.

Der må indgå glas.

### Ad 8.3

En kalket overflade gør pudsede facader særligt smukke, fordi kalkkrystallerne reflekterer sollyset på en meget lysende og levende måde, der også understreger lys og skygge på facaden, så denne bliver ekstra varieret og karakterfuld.

Rent teknisk er læsket kalk også den mest diffusionsåbne af alle overfladebehandlinger.



Oprindelig staldbygning, nu indrettet som 2. bolig på ejendommen.

## FARVER

### 8.3 Farver for eksisterende gårdmæssig bebyggelse,

Facader der ikke længere fremstår i blank mur, bør kalkes og skal fremstå i hvid kridt.

Vinduer og døre må males i andre farver.

### 8.4 Farver, inden for byggefeltet

Træbeklædning skal fremstå i mørke farver eller i træets naturlige farve. Pap til udvendig beklædning, skal fremstå med mørk fremtoning. Vinduer og døre kan stå i anden farve eller i træets naturlige farve.

## TAGE

### 8.5 Tagform

Tag på eksisterende gårdbygninger skal udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på 40-45° i forhold til det vandrette plan.

Sekundære bygninger, servicebygning, bålhytte, trætophytter og shelters mv. kan udføres med anden tagform og hældning.



**Ad 8.7**

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

**Ad 8.9**

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 firma skilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

**8.6 Tagform, byggefelt**

Tage kan udføres med anden udformning, f.eks. domekonstruktion.

**8.7 Tagmaterialer, genskin**

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 10).

**VINDUER****8.8 Vinduer, eksisterende gårdbebyggelse**

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ.

**SKILTE****8.9 Skilte, placering**

Udover normale henvisningsskilte på ejendommen, må der opsættes ét fritstående skilt i tilknytning til vejskel. Ingen skilte må belyses.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

**BEPLANTNING****9.1 Lokalplanområdet, beplantning**

Beplantning inden for lokalplanområdet, skal søges ske med træer og buske af hjemmehørende arter, jf. Kortbilag 4.

**Ad 9.2**


*Træerne kan rumme levesteder for flagermus og andet beskyttet natur.*

**Ad 9.3**

*Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Ligesom der må forefindes lysninger til op-sætning af trætophytterne.*

**BEPLANTNING (BEVARING)**
**9.2 Bevaring af beplantning langs adgangsvej til den oprindelige gårdbebyggelse**

Alléen bestående af 6 træer inden for lokalplanområdet skal bevares. Træerne må ikke fældes beskæres eller ændre form ved beskæring eller andet.

Alléen mangler træer mod syd og her må alléen fornyes. Såfremt et eksisterende træ vælter i f.eks. en storm, skal træet erstattes af et nyt træ.

En evt. erstatning for træet placeret ved Hyllestedvej skal erstattes af et nyt, der flyttes mindst 5 meter ind i lokalplanområdet.

Risikogrene må fjernes.

**9.3 Bevaring af beplantning**

Beplantning inden for byggefeltet skal søges bevaret, således at skovpræget opretholdes. Træer må fornyes og der må etableres "lysninger", således trætophytter, shelters og servicebygning kan indpasses. Endvidere skal arealet mellem Hyllestedvej og byggefeltet fastholdes med beplantning i form af træer og buske.

**BEPLANTNING VED PARKERING**
**9.4 Beplantning af parkeringspladser**

Parkeringsareal skal gives et grønt præg og omgives af levende træbeplantning.



## HEGN

### 9.5 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 2 m.

## TERRÆNREGULERING

### 9.6 Terrænregulering

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

## UDEAREALER

### 9.7 Legeområde

Der må etableres legeområde med forskellige legeredskaber.

### 9.8 Oplag

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

## INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

### 9.9 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.

En eventuel containerplads skal afskærmes mod naboejendomme og offentlig vej.

### 9.10 Lyskilder, samt størrelse på lyskilde

Eventuel belysning skal begrænses mest muligt, således at oplevelsen af åbent land ikke forringes. Alm. udendørs belysning omkring beboelse, og servicebygning kan etableres i form af dæmpet belysning placeret ved dør til bolig og/eller servicebygning. Såfremt der skal indgå belysning i relation til adgangsarealer eller lign. skal dette installeres og udformes, så kun adgangsarealet oplyses.

#### **Ad 9.9**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.*

**Ad 9.11**

Afledning af regnvand til dræn kræver en forudgående tilladelse til medbenyttelse efter vandløbslovens bestemmelser, samt en udledningstilladelse. Hvis der opnås tilladelse til afledning til dræn, kan der stilles krav om forsinkelse af vandet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der kan desuden opkræves bidrag til drænledningens regulering og vedligeholdelse.

**Ad 9.12**

Bestemmelsen sikrer, at arealerne friholdes for befæstelse, og dermed sikres det, at regnvand kan nedsive samt at ejendommen fastholder sit præg om at være en ejendom, beliggende i det åbne land.

**Ad 10.1**

Nye anlæg samt bygninger, skal til enhver tid overholde Slagelse Kommunes Spildevandsplan.

**Ad 10.2**

Eksisterende adgang til ejendommen benyttes. Såfremt der skal ske ændring i udformning, herunder evt. hjørneafskæringer i relation til oversigtsforhold, vil dette skulle godkendes af kommunens vejmyndighed forud for en meddelt ibrugtagningstilladelse.

Fritstående lyskilder må maksimalt have en højde på 1 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.11 Regnvand**

**Regnvand kan forsinkes inden udledning til drænledning.**

**9.12 Befæstelse, ejendom**

Adgangsvej, gårdsplads samt et mindre areal omkring servicebygningen må befæstes. Derudover må kun mindre stier og vejføringer befæstes.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

**10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse og eller anlæg må ikke tages i brug, før disse er tilsluttet et af kommunen godkendt kloaksystem.

**10.2 Vejadgang**

Ny bebyggelse samt anlæg må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §§ 5.1 til 5.4.

**10.3 Ladestander**

Såfremt der indrettes for kursusvirksomhed, skal bestemmelserne i Ladestanderbekendtgørelsen efterleves.

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### **Ad 11.1**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for at ejendomsejer evt. vil kunne oprette ejerforening eller lignende konstruktion, såfremt dette skulle blive aktuelt.*

*Enhver regulering i den henseende vil altid sortere under for- eningsret og vil være uvedkommende for Slagelse Kommune.*

### **11.1 Medlemspligt samt opgaver**

Lokalplanen stiller ikke krav til oprettelse af en grundejerforening, da lokalplanområdet ikke kan udstykes og nye boliger indrettes til midlertidig ophold for gæster og personale tilknyttet feriecentret og/eller udlejning i kursus- eller ferieøjemed.

Det er den til en hver tid gældende ejer af ejendommen, der står for drift og vedligehold.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### **LOKALPLANER**

#### **12.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

### **SERVITUTTER**

#### **12.2 Eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

---



## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 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 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. 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.*

#### 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 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. 1157 af 1. juli 2020).

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 1251

---

Lokalplan 1251 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. oktober 2021.

Lokalplan 1251 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2022.

## 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. 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.

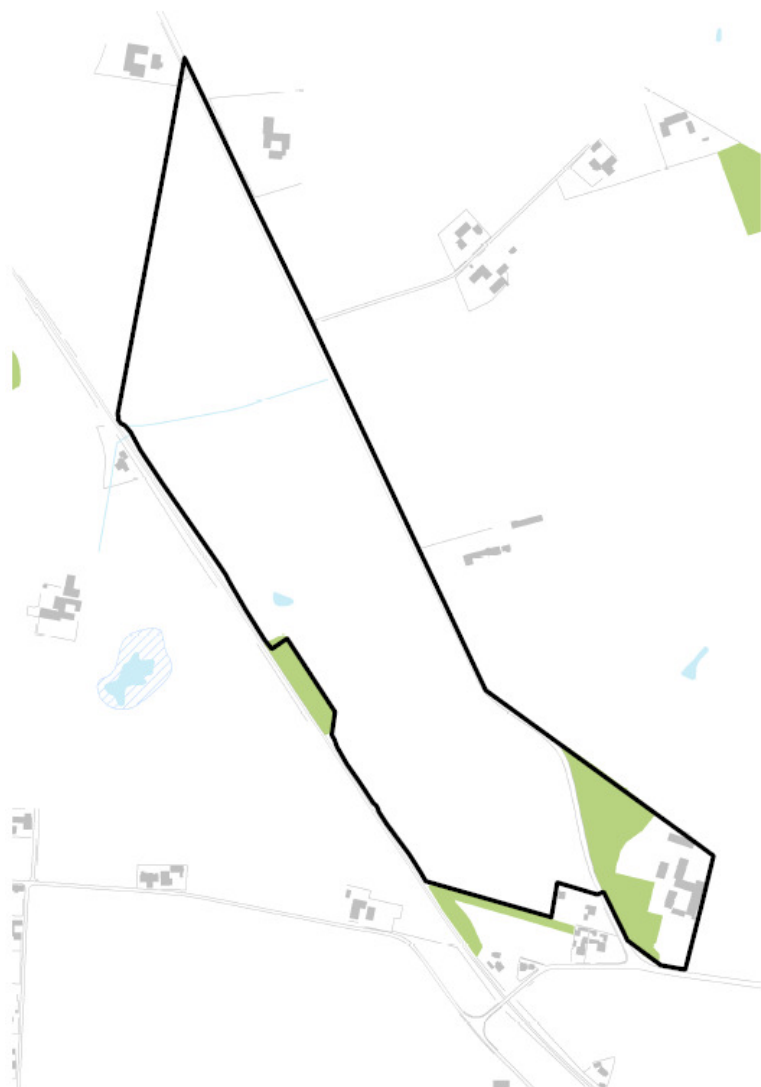
---

### LOKALPLAN 1251's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Planlægningen sættes i værk for, at muliggøre etablering af et feriecenter på en del af ejendommen Hyllestedvej 17 lidt udenfor Dalmose. Ejendommen er en landbrugsejendom, der tidligere har været anvendt med både dyrehold og jordbrug. I dag har ejerne afviklet deres svinebesætning og jorden er forpagtet ud til landbrugsdrift. Ejendommens bygningsmasse er stort set, at betragte som overflødige, og påtænkes derfor indrettet med ferie- og kursuscenter og evt. en naturskole med tilhørende faciliteter og overnatningsmuligheder i form af trætophytter og shelters.





*En mindre del af ejendommens areal øst for Hyllestedvej, påtænkes indrettet med ferie- og kursuscenter.*

Ejendommen har i dag 2 boliger, der bebos af ejer og dennes familie. De 2 boliger bibeholdes som almindelige og private boligejendomme på ejendommen. Endvidere vil en stor del af ejendommens arealer fortsat forblive til landbrugsformål. Lokalplanen vil kun omfatte den del af ejendommen der påtænkes indrettet med feriecenter samt de 2 beboelser, herunder ca. 2,1 ha.

### Formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de planmæssige retningslinjer for indretning af et center for ferie- og kursusformål med mulighed for overnatning, samt evt. naturskole. Der vil således være tale om midlertidige og korte ophold for eventuelle overnattende gæster.

Konvertering af lokalplanområdet fra en nedlagt landbrugsproduktion til ophold for kursister og gæster skal bidrage positivt til miljøet i og omkring ejendommen. Eksisterende driftsbygninger er velholdte og i en form der sikrer, at bygningsmassen ikke skal undergå en nævneværdig forandring. Bygningerne vil dog indvendigt udover værkstedsfunktioner også kunne anvendes til ophold med tilhørende toilet- og køkkenfacilitet.

### Indhold

Slagelse Kommune ønsker med lokalplan 1251 at give mulighed for at omdanne en del af en landbrugsejendom i den sydøstlige del af kommunen, nær Dalmose til et attraktiv ferie- og kursuscenter, placeret tæt på Fodsporet.

Der gives i lokalplanen mulighed for at der i gårdens nu overflødige driftsbygninger indrettes til ferie og kursusformål, samt at opføre nye bygninger i form af 3 trætophytter og 4 shelters samt tilhørende servicebygning og bålhytte på ejendommen. Den oprindelige beboelse samt en bolig i en overflødiggjort driftsbygning opretholdes på ejendommen.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre at den eksisterende bebyggelse fastholdes i sin udformning, herunder tilpasset den lokale byggestil. Samt sikre, at trætophytter og shelters kan opføres i anden udformning, herunder med dome- og naturpræg.

Den del af gården, der lokalplanlægges, har karakter af landbrugsbygninger i traditionel dansk byggestil. En del af udearealet har skovpræg bestående af flere større og forskelligartede træer. Bygningsmassen består af 2 eksisterende boliger, i form af den oprindelige bolig. En tidligere

svinestald indrettet med én bolig. Derudover er der en tidligere stald og 2 ladebygninger, samt 1 maskinhus.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land og lokalplanen skal derfor ledsages af en kommuneplanramme der vil være gældende for den del af ejendommen som omfattes af lokalplanen, herunder ca. 2,1 ha.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens retningslinjer

7.3.8 Eksisterende virksomheder i det åbne land kan i begrænset omfang udvides bygningsmæssigt, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.

7.3.10 Hvor det ikke er teknisk eller miljømæssigt muligt eller økonomisk forsvarligt at placere virksomheder i et erhvervsområde, skal disse placeres i det åbne land. Placering i det åbne land skal dog begrænses mest muligt, og der skal i givet fald tages hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige, landbrugsmæssige og trafikale forhold.

9.4.10 Ådal (grøn), i ådale kan ikke opføres bebyggelse, tekniske anlæg og andre former for bygninger og anlæg, med mindre det er erhvervsområde, som er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Dog kan der gives tilladelse til byggeri eller installationer, der medvirker til at formidle områdets kvaliteter. Al bebyggelse og anlæg skal tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

#### Kommuneplantillæg nr. 1

Lokalplan 1251 er ikke omfattet af en ramme i kommuneplanen og derfor er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der udlægger en del af ejendommen i et nyt rammeområde L.R30, hvorom gælder:

Plannummer: L.R30

Rammenavn: Møllergårdens ferie- og kursuscenter og naturskole

Anvendelse generelt: Rekreativ område

Anvendelse specifik: Ferie- og kursuscenter og naturskole

Zonestatus: Landzone  
 Fremtidig zonestatus: Landzone  
 Bebyggelsesprocent: 15  
 Maks. etageantal og højde: 1½

Der er gennemført en idéfase fra den 1. februar 2021 til den 15. februar 2021. Kommunen modtog i alt 2 kommentarer, herunder Museum Vestsjælland og Miljø- og Fødevareministeriet (Miljøstyrelsen).

Museum Vestsjællands kommentering er indsat i lokalplanens redegørelse. Ministeriets fremsendte bemærkninger er der taget hånd om i den forstand, at kommunen i kommuneplanregi har rettet fejlen. Hyllestedvej 17 ligger ved vedligehold landbrugsflade. I lokalplanlægningen er der ikke forhold der ændrer tilstanden på arealer i relation til nuværende brug, og det er ikke kommunens vurdering, at planlægningen kan forårsage ødelæggelse eller beskadigelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Kommuneplantillægget er at finde på side 35.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk 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.*

### Museumsloven

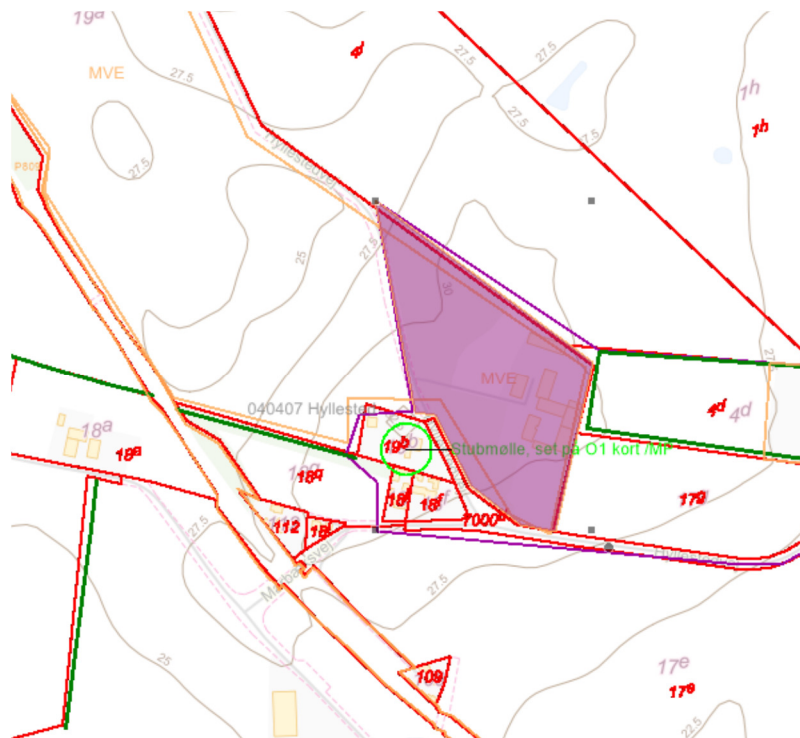
Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

### Nyere tids interesser

Områdets bebyggelse benævnes møllegård efter en mølle der ses på høje målbordskort og på original-1 kort. Møllen lå på nuv. matrikel 19b, der er udstykket fra matrikel 19a. Bebyggelsen består af flere bygninger der i BBR anføres opført i 1934, et par også senere. Hovedbygningen er opført i røde mursten i kort u-form, så der fremkommer to trekantgavle, sadeltag i tegl med høj rejsning og hvide dannebrogsvinduer. Udlængerne er uden trempel. Øst for bebyggelsen afsluttes matriklen med et beskyttet dige. Matriklens linje mod syd og spidsen mod nord har ligeledes beskyttede diger. De sidste ligger dog udenfor planområdet.



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.



Hyllested er i dag udpeget som kulturmiljø, og afgrænsningen mod vest følger toften på matrikel 19a. Kulturmiljøet er foreslået sløjfet i kommuneplan 2021.

At gården fremover ophører som landbrug, og i stedet vil blive drevet som rekreativt tilbud vil gøre det i forvejen svækkede kulturmiljøet lidt svagere. Til gengæld kan den nye funktion være med til at sikre de pågældende bygninger og aktivitet i området.

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)

### **Lov om landbrugsejendomme**

Landbrugspligten kan ikke ophæves ved en landinspektørerklæring på arealer, der påtænkes inddraget til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse, som fx et feriecenter. I sådanne tilfælde kan landbrugspligten kun ophæves efter tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

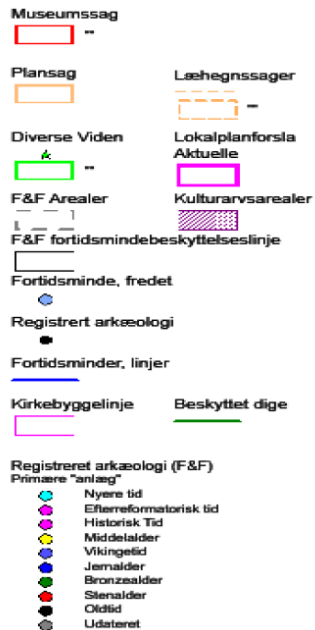
### **Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri**

Ejendommen vil som helhed fortsat virke som landbrugsejendom hvorfor landbrugspligten fastholdes. Det er den til enhver en tid ejers pligt, at søge om en eventuel ophævelse af landbrugspligten.

### **Bolig og Planstyrelsen**

I henhold til sommerhuslovens regler om udlejning af fast ejendom, skal der forud for udlejningsformen indhentes tilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen.

Shelters eller trætophytter der udlejes i mere end 5 nætter af gangen, kræver udlejning af disse tilladelse efter sommerhusloven.



*Sagsareal (lilla flademærkning).*

*Registrerede fortidsminder og arkæologiske signaturforklaring.*

*Baggrundskort: skærmkort (aktuel Geodatastyrelsen).*

Udlejning af ferieboliger, som indrettes i overflødiggjorte bygninger i landzone kræver ligeledes en tilladelse efter sommerhusloven. Det er ét af de særlige tilfælde, hvor der kan opnås en tilladelse til erhvervmæssig udlejning efter sommerhusloven under nærmere forudsætninger og vilkår. Disse forudsætninger og vilkår afhænger af, om den overflødiggjorte bygning er beliggende inden eller uden for kystnærhedszonen og i udviklingsområderne.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Vejmyndigheden

Tilladelse til evt. ændring af overkørsel fra lokalplanområde skal ske gennem tilladelse fra kommunens vejmyndighed. I den forbindelse kan ejendommen blive pålagt servitut omkring sikring af oversigtsforhold til og fra ejendommen.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Eksisterende bebyggelse

Landbrugsejendommen er placeret i det åbne land, hvor der ligger få andre mindre gårde i nærheden. Hyllested landsby ligger også i umiddelbar nærhed til ejendommen.

Gården er oprindeligt opført som Møllergård og består af den oprindelige bolig, en bolig i en tidligere staldlænge, samt udhusbygninger der oprindeligt er opført og har fungeret som 2 staldbygninger, 2 ladebygninger, en carport, et maskinhus.

### Trafikale forhold



Bestående bygninger i form af maskinhus, staldbygninger og oprindelig bolig.

Ejendommen er beliggende få 100 meter fra Fodsporet og placeret direkte op til Hyllestedvej, der fungerer som forbindelsesvej til Dalmose.

### **Kollektiv trafikbetjening**

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse betjenes lokalplanområdet af kollektiv bustrafik på følgende måde.

Rød linje for Fribussen kører på Hyllestedvej. Der vil være busforbindelse fra Dalmose og til Skælskør, da bussen kører i ringforbindelse.

### **Skoler**

Dalmose skole er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet er et tidligere landbrug (svineproduktion). Området ligger højt i landskabet. Terrænet skræner fra sydvest mod nordøst og der er således frit udsyn fra lokalplanområdet ud over åbne marker.

### **Servitutter**

Ejere og bygherre 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 forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

### **Forurening**

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord, og det ligger udenfor områdeklassificeret område for let forurennet område.





Byggefelt der fremstår med skovkarakter

Hvis der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. §71 i LFJ.

Da lokalplanen omhandler opførelse af rekreativt formål i form af feriecenter (følsom arealanvendelse), skal sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet eller, at der er etableret en varig fast belægning, jf. §72b i lov om forurennet jord.

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 i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

### Natura 2000 og Bilag IV-arter (habitatbekendtgørelsen)

Der er ca. 6,5 km til nærmeste Natura 2000 område "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" med område nummer 162. På grund af afstand, vurderes det at planen og udførelsen heraf, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter kan påvirke arter og naturtyper på natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

På besigtigelsen kunne det konstateres, at arealet som skal lokalplanlægges består af bygninger i god stand og en velplejet have. Der er enkelte hule træer i indkørslen, dog sidder hullerne lavt og træerne er således ikke egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus. Diget som ligger øst for ejendommen er tilgroet og dermed uegnet som yngle- eller rasteområde for markfirben. Det kan ikke udelukkes, at en padde kan passere gennem haven, men da der ikke er nogen vandhuller er det vurderingen, at arealet ikke rummer yngle- eller egentlige rasteområder for bilag IV-padder.

Det er således kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ikke beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 indenfor mat. Nr. 19a Hyllested By, Hyllested.

Bepantningen som står hvor der skal etableres sheltere og trætophytter, er forholdsvis ung (ca. 40-50 år). Stammer og grene er intakte og rummer ikke sprækker eller revner. Bepantningen på resten af matriklen, består af græsplæne, almindelige haveplanter og unge sunde træer.

#### **Artsfredningsbekendtgørelsen**

Der er enkelte hule træer i indkørslen, disse er ikke egnede som yngle og rasteområder for flagermus, da hullerne sidder forholdsvis lavt. Jf. ”Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt” (BKG. 14-02-2021 nr. 257) § 6 stk. 4 ”Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november-31. august”. Miljøstyrelsen er myndighed.

#### **Kommuneplan Grønt Danmarkskort**

Arealet ligger ikke indenfor Grønt Danmarks kort i Kommuneplanen.

---

## **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.

Støj fra feriecentret reguleres som virksomhedsstøj og området skal således overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

---

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

#### **Kloakplanlægning**

Lokalplanområdet og dets aktiviteter skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

#### **Regnvandshåndtering**

Regnvand skal principielt håndteres på egen grund. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

---

Afledning af regnvand til dræn kræver en forudgående tilladelse til medbenyttelse efter vandløbslovens bestemmelser, samt en udledningstilladelse. Hvis der opnås tilladelse til afledning til dræn, kan der stilles krav om forsinkelse af vandet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der kan desuden opkræves bidrag til drænledningens regulering og vedligeholdelse.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af Dalmose Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### **Renovation**

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

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

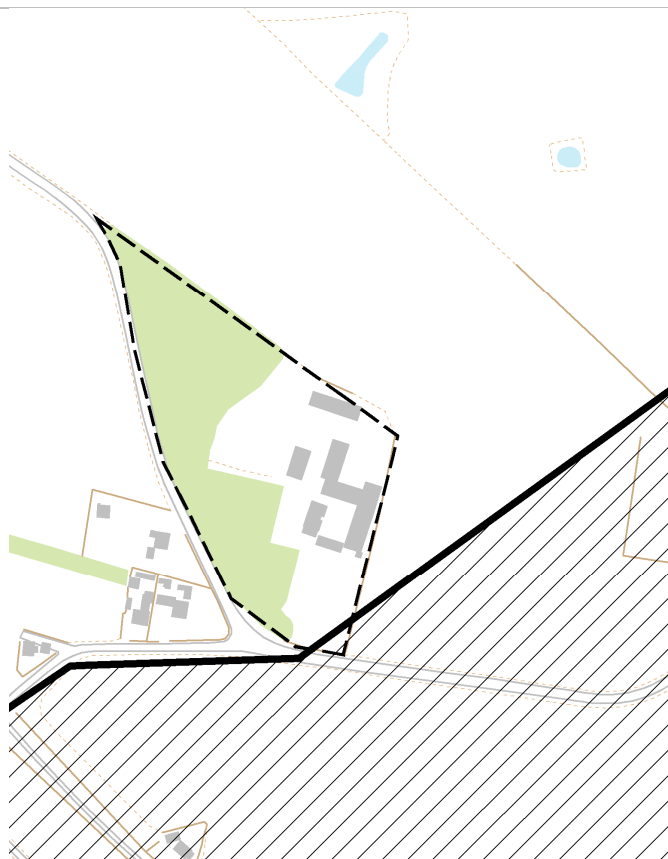
For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggeselskabets krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

---

## **KULTURHISTORIE**

### **Kirkeomgivelser**

Der er kirkeindsigt fra Hyllested kirke i det yderste af lokalplanområdets sydøstlige del. Den del af lokalplanområdet vil ikke blive bebygget. Haven til den eksisterende gårdejendom ligger indenfor linjen.



Kirkeindsigt fra Hyllested kirke

### Beskyttede sten- og jorddiger

Der er registreret et beskyttet sten og jorddige, lige op til matrikelgrænsen. Diget er fredet i henhold til museumsloven og der må ikke foretages tilstandsændringer på eller ved diget i en afstand af 5 meter.

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) 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.

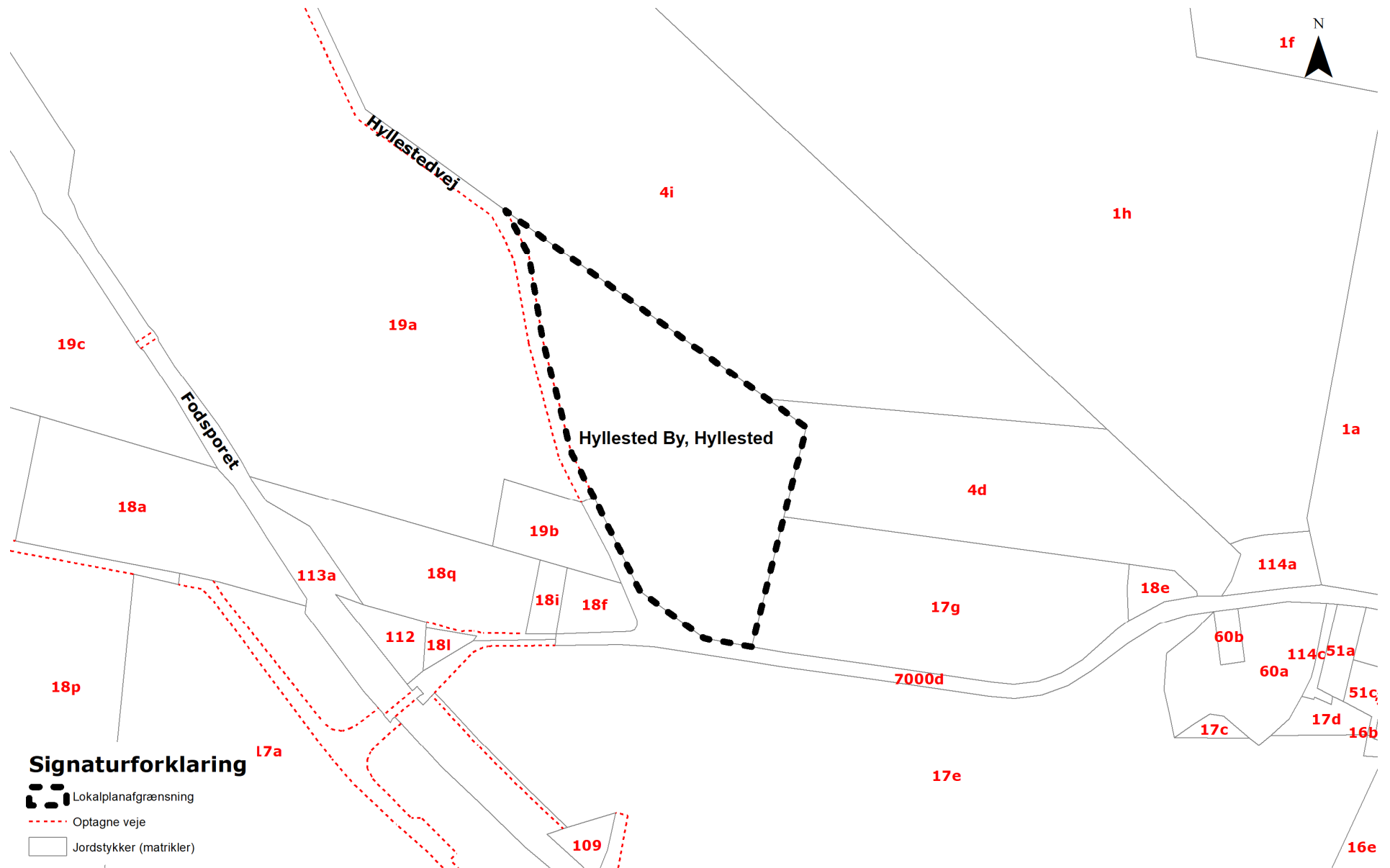
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Lokalplanens vedtagelse vil medføre at tidligere drifts- og udhusbygninger bevares fordi de finder ny anvendelse. Der er tale om en fin og godt vedligeholdt bygningsmasse, der med lokalplanens vedtagelse vil blive bevaret. Desuden vil den oprindelige bolig ligeledes bestå.

Kommunen vil desuden få en aktration, der kan bidrage til turisme, vidensdeling samt indlæring.

For at muliggøre foretagende har det været nødvendigt, at udarbejde en ny rekreativ ramme for den del af ejendommen, der påtænkes indrettet med feriecenter.

# KORTBILAG 1: MATRIKELKORT



# KORTBILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Adgangsvej (privat vej)
- Byggefelt
- Parkering
- Gårdsplads
- Bevaringsværdigt træ
- Træ
- Skov

# KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





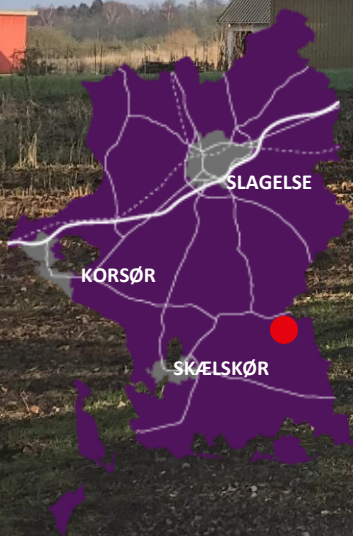
## KORTBILAG 4: BEPLANTNING

Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Lat insk navn	Dansk navn	Lat insk navn
Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>	Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Alm. Hyld	<i>Sambucus nigra</i>	Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Alm. Hæg	<i>Prunus padus</i>	Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Alm. Røn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Benved	<i>Euonymus europaeus</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>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>	Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>	Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>	Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>	Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>	Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>	Naur	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Øret pil	<i>Salix aurita</i>





SLAGELSE  
KOMMUNE



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

KOMMUNEPLAN 2021

FERIE- OG KURSUSCENTER OG NATURSKOLE,  
HYLLESTED, DALMOSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2022



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

## OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. februar 2022 til den 4. marts 2022.

Slagelse Kommune har ikke modtaget nogle hørings svar.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 19a, Hyllested by, Hyllested, beliggende Hyllestedvej 17, 4261 Dalmoose.

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i det åbne land og ikke omfattet af en ramme i kommuneplanen. Formålet med dette tillæg er derfor, at en del af landbrugsejendommen på Hyllestedvej 17 i Dalmoose udlægges til rekreativt formål (L.R30) i Kommuneplan 2021. Kommuneplantillægget udarbejdes for at kunne lave en lokalplan for et ferie- og kursuscenter og naturskole.

Ca. 2,1 ha af landbrugsejendommens jordareal samt gårdens tilhørende driftsbygninger inddrages til indretning af et ferie- og kursuscenter, hvor der eventuelt kan kobles en naturskole på.

## FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. februar til den 15. februar 2021. Kommunen modtog to idéer og kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende i den videre planlægning:

- Museum Vestsjællands udtalelse indarbejdes i lokalplanens redegørelsesdel.
- Miljøstyrelsens bemærkning om, at området ligger inden for bevaringsværdigt landskab, og at planerne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder, vil der blive redegjort for i lokalplanens redegørelsesdel.

## NYT UDLÆG I KOMMUNEPLANEN

Slagelse Kommune ønsker med dette udlæg at give mulighed for at omdanne en del af en landbrugsejendom i den sydøstlige del af kommunen nær Dalmoose og tæt på Fodsporet til et attraktivt ferie- og kursuscenter.

Lokalplanen skal give mulighed for, at gårdens nu overflødige driftsbygninger indrettes til ferie- og kursusformål. Endvidere tillades opførelse af nye mindre bygninger i form af 3 trætophytter, 4 shelters samt en tilhørende servicebygning, 1 bålhytte samt anlæg af legeområde på ejendommen.

Beboelsen tilknyttet landbruget samt en bolig i en overflødiggjort driftsbygning opretholdes på ejendommen. Gårdejendommen vil fortsat drive landbrug på langt størstedelen af den tilhørende jord.

Omfanget af feriecenteret udgør ca. 2,1 ha, og dertil anvendes eksisterende driftsbygninger til ferie-, kursus- og driftsformål.

---

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

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

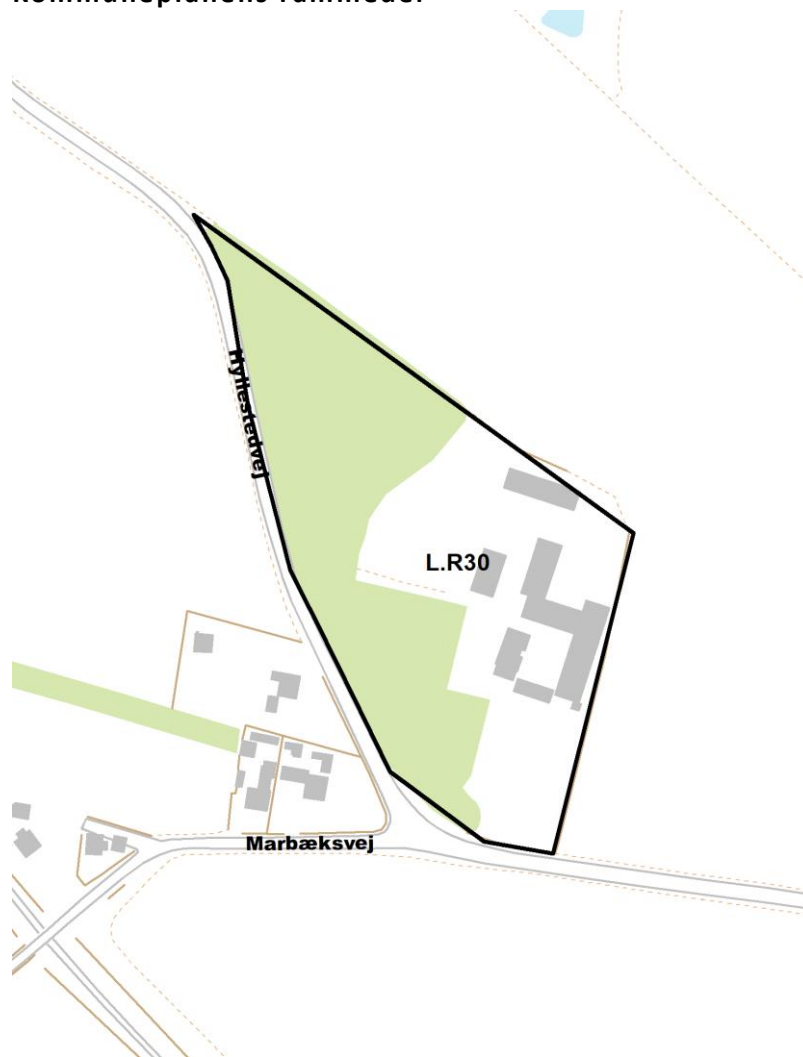
Der er ca. 6,5 km til nærmeste Natura 2000 område "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø" med områdenummer 162. På grund af afstand vurderes det, at planen og udførelsen heraf, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter kan påvirke arter og naturtyper på natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

På besigtigelsen kunne det konstateres, at arealet som skal lokalplanlægges består af bygninger i god stand og en velplejet have. Der er enkelte hule træer i indkørslen, dog sidder hullerne lavt, og træerne er således ikke egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus. Diget, som ligger øst for ejendommen, er tilgroet og dermed uegnet som yngle- eller rasteområde for markfirben. Det kan ikke udelukkes, at en padde kan passere gennem haven, men da der ikke er nogen vandhuller, er det vurderingen, at arealet ikke rummer yngle- eller egentlige rasteområder for bilag IV-padder.

Det er således kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.



## Kommuneplanens rammedel



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde L.R30.

For L.R30 gælder:

Plannummer: L.R30

Rammenavn: Møllergårdens ferie- og kursuscenter og naturskole

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Øvrige ferie- og fritidsformål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 15

Maks. etageantal og højde: 1½

# VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

---

Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. januar 2022.

Kommuneplantillæg nr. 1 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2022.