

Slagelse Kommune
Byudvikling og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

plan@slagelse.dk

Byudvikling og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

T: 58 57 36 00
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
XXXXX
T: 58 57 XX XX
E: XXXXX@slagelse.dk

Sags-ID
eDoc XX-XXXXXX

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige besluntingsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r): Sorø Landevei 131. 4230 Skælskør

Matr.nr.: 2a

Indtegn desuden lokalplanområdet på kortbilaget bagest!

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn: Kirstine Melchior

Adresse: Korsør Landevei 159

Postnr./by: 4242 Boeslunde

Telefon: 40551142

Mail: dm@lvnabvgaard.com

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

SKARK A/S

Østeraade 3

4230 Skælskør

58190289

info@skark.dk

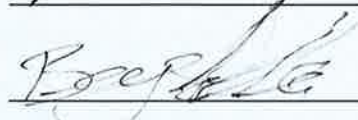
Underskrift, ejer

Dato:

Underskrift:

Underskrift, rådgiver/ansøger

23.01.2025



Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adkomst til arealet.

Addo Sign identifikationsnummer: d0124107-aa9h-44d1-9084-2010f07a1bf1

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (uddybende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Norbakken

Lokalplanens formål

Formålet er at skabe et attraktivt boligområde med udsigt til vand og natur, som en naturlig forlængelse af Skælskør by og i overensstemmelse med kommunens vision inden for boligområdet i Skælskør.

Der henvises i øvrigt til vedlagt bilag 1.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Projektet etapeopdeles ikke, men tænkes som 1. etape i en større visionsplan om at udvide boligområdet i vestlig retning mod Skælskør Nor inden for eksisterende strandbeskyttelseslinje.

Eventuel nedrivning

Ingen nedrivning. Planområdet er et opdyrket landbrugsareal.

Beskrivelse af nyt byggeri

Byggeriet bliver en blanding af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse fordelt i klynger, med fokus på grønne fællesarealer og sammenhæng med de naturrige omgivelser.

Der henvises i øvrigt til vedlagt bilag 1.

Beskrivelse af udearealer

Der etableres udearealer i forskellig skala. Det landskabelige hovedtræk er en grøn kile, som trækker omgivelser ind som et centralt element i området. Fra dette centrale fællesareal er der forbindelse til mindre grønne fællesarealer mellem boligklyngerne og fra disse fællesarealer er der forbindelse til de grønne gårdum, som boligklyngerne omslutter.

Der henvises i øvrigt til vedlagt bilag 1.

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Adgang fra Sorø Landevej. En hovedvej deler sig i to som følger boligerne langs den grønne kile og ender i nogle vendepladser. Stiforbindelser forbinder de grønne fællesarealer på tværs af den grønne kile.

Der henvises i øvrigt til vedlagt bilag 1.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

De naturlige strømningsveje fastholdes og understøttes ved bibeholdelse af landskabets fald Skælskør Nor, samt ved udnyttelse af de rekreative udearealer til håndtering af overfladevandet f.eks. ved etablering af render og bassiner. Via den grønne kile og de forbundne grønne udearealer vil overfladevandet kunne ledes mod de eksisterende, naturlige lavninger i området.

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)

Se vedlagt bilag 1

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

Mit 



Kirstine Elise Bagge Melchior

a114b137-1215-4788-b157-3f809c0dab72

2024-12-05 15:56:27Z

Dokumenter i transaktionen

Bilag 1 - Lokalplananmodning - redegørelse.pdf

SHA256: 5f61c98b0abc524fe4cb400d9ac39a2a29ae379b38e3082e92c6bba3a4cf0e84

24-071 Lokalplananmodning.pdf

SHA256: 391328b508fc4852269cc31180a9656677d3de8ba8ee45093072b67714f9843d

Addo Sign identifikationsnummer: d0172107-229b-44d1-9084-3019f97a1bf1



Addo Sign

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Kommuneplan, rammeområde

3a, Båslunde by, Eggeslevmagle

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Planlægningen kræver en mindre rammetilpasning hvad angår områdeafgrænsning.

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Ja.

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Ingen.

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

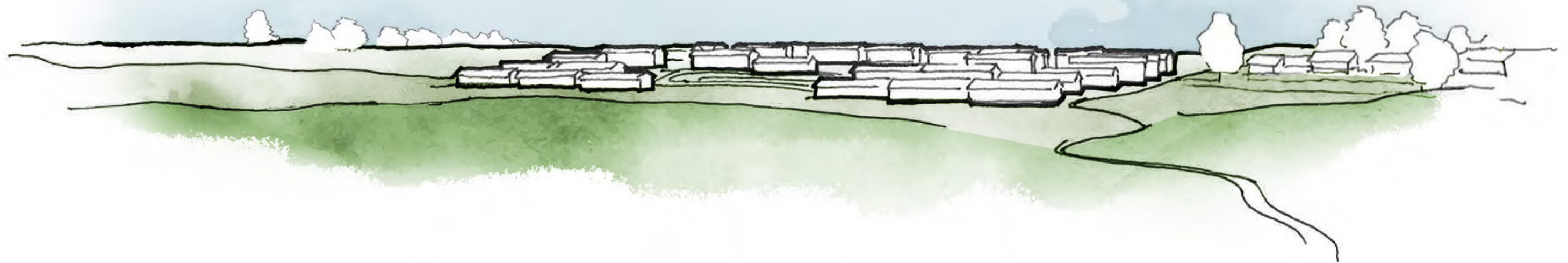
Bistand fra SKARK A/S.

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?

Bygherre leverer udkast til kortbilag og illustrationer.

Norbakken - Boligprojekt i Skælskør

Uddybende redegørelse: Anmodning om lokalplan til rammeområde 3.3B1 - Galbuegård



Gerdrup-Lyngbygaard Gods
SKARK



Figur 1 - Rammeområdets afgrænsning

Nærværende redegørelse er udarbejdet af SKARK A/S på vegne af Gerdrup-Lyngbygaard Gods og har til formål at understøtte og fungere som bilag til anmodning om udarbejdelse af lokalplan for følgende rammeområde i Slagelses Kommuneplan 2022:

Plan nr.: 3.3B1, Galbuegård

Området, som udgør 61.700 m² strækker sig langs Sorø Landevej ved Skælskør bys nordlige afgrænsning og omfatter følgende matrikler:

*2a, Båslunde By, Eggeslevmagle
2g, Båslunde By, Eggeslevmagle
3a, Båslunde By, Eggeslevmagle*

Redegørelsen skal ses som et værktøj til dialog om en evt. lokalplans indhold. I de følgende afsnit beskrives Gerdrup-Lyngbygaard Gods' vision for et attraktivt boligområde i Skælskør samt de særlige fokusområder, som vurderes relevante at forholde sig til i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Projektinformation:

Adresse: Sorø Landevej 131, 4230 Skælskør
Ejerlav: Båslunde By, Eggeslevmagle
Matrikelnr.: 2a
Rammeområde: Plan nr.: 3.3B1, Galbuegård
Ejer: Gerdrup-Lyngbygaard Gods
Rådgiver: SKARK A/S



Figur 2 - Forlængelse af eksisterende bystruktur og indarbejdelse af omgivelsernes kvaliteter

Norbakken - boliger i kontakt med naturen

Visionen for området er at skabe en naturlig forlængelse af Skælskørs eksisterende bystruktur, som tilbyder forskellige, attraktive boligtyper med udsigt til vand og med nær forbindelse til det omkringliggende naturlandskab.

Ønsket er at skabe blandede boligområder med forskellige boligtyper. Området udlægges til følgende bolig-typer:

- *ejerboliger i åben-lav bebyggelse.*
- *ejer- og lejeboliger i tæt-lav bebyggelse.*
- *lejeboliger i tæt-lav bebyggelse.*

Omgivelserne er præget af naturlige kvaliteter og potentialer, som er knyttet til Skælskør f.eks. Skælskør Nor, det bølgede marklandskab samt de rekreative naturområder med vandrestier omkring Noret. Som by tilbyder Skælskør et rigt kulturliv, sejlsport og idrætsfaciliteter samt let adgang til skole og indkøbsmuligheder. De landskabelige og rekreative kvaliteter ønskes indarbejdet i disponering af området og udformning af bygningsstrukturen, så et nyt boligområde fremstår som en naturlig del af omgivelserne.

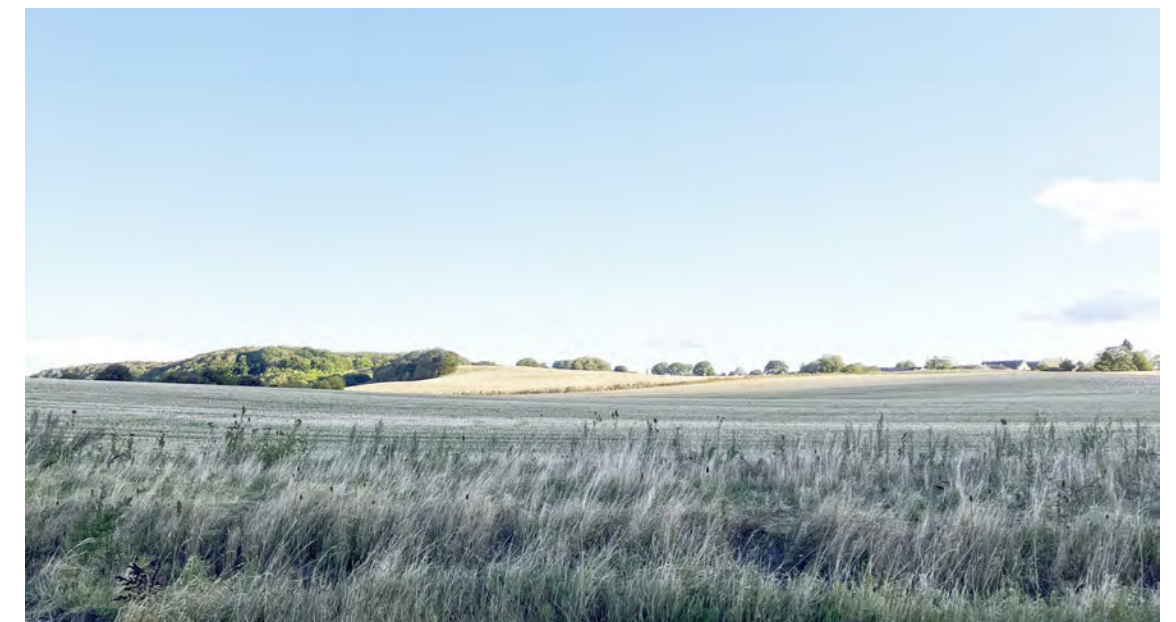


Figur 3 - Skråfoto over planområde

På kanten mellem by og landskab

Planområdet udgør en del af grunden beliggende på adressen Sorø Landevej 131, 4230 Skælskør og omfatter dele matriklerne 2a, 2g og 3a.

Grunden fremstår i dag som et bølgende marklandskab nord for Skælskør. Terrænet støder mod øst op til Sorø Landevej og falder mod vest, hvor grunden afgrænses af Skælskør Nor. Mod syd afgrænses grunden af et lille, bugtet vandløb, som støder op til boligområdet Hesselhaven i den nordlige udkant af Skælskør. Grundens placering ved Skælskør Nor og det omkringliggende naturlandskab rummer potentialet for at udvikle attraktive boliger, som en naturlig udvidelse af Skælskørs eksisterende struktur, hvor by og natur mødes.



Figur 4 - Foto ved planområde



Figur 5 - Fortidsminder og beskyttet natur

Natur

Landskabet er angivet som kystforland og fremstår som mark med overgang til overdrev langs kanten af Skælskør Nor. Forskudt 300 m fra Norets kant løber en strandbeskyttelseslinje, som afgrænser planområdet mod vest. Strandbeskyttelseslinjen løber lige igennem en lille sø, som er registreret som beskyttet naturtype.

Udvikling af planområdet vil ske med hensyntagen til det beskyttede naturområde.



Figur 6 - Rammeområde iht. Slagelse Kommuneplan 2022

Beskrivelse af kommuneplan

På boligområdet er visionen for Skælskør By at skabe blandede boligområder med forskellige boligtyper. Især fællesskabsorienterede boligformer, mindre boliger og tæt-lav boliger er i fokus for at balancere boligsammensætningen.

I kommuneplan 2022 er rammeområdet Plan nr.: 3.3B1, Galbuegård udlagt til boligudvikling. Området, som udgør 61.700 m², omfatter en del af matrikel 2a. Mod vest forholder området sig delvist til strandbeskyttelseslinjen, men afviger herfra mod nord, hvor området til gengæld overlapper nabomatriklerne 2g og 3a samt Sorø Landevej.

Bestemmelser for rammeområdet iht. Kommuneplan 2022:

Plannr.: 3.3B1

Plannavn: Galbuegård

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse:

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 30%

Min. udstykningsstørrelse: 700 m²

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 40%

Max. antal etager: 2

Max. etageantal og højde: 8,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser:

Planlægning for nye boliger skal være i overensstemmelse med principperne i boligpolitikken.



Figur 7 - Rammeområde iht. Slagelse Kommuneplan 2022

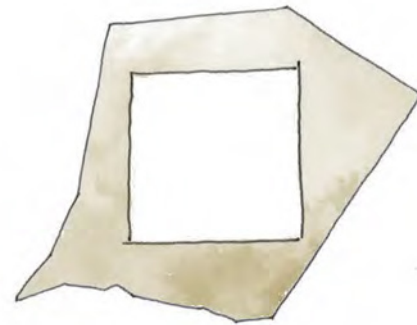
Tilpasning af rammeområde 3.3B1

Planrammen ønskes tilrettet, så den ikke overlapper matrikel 3a og Sorø Landevej, som tilfældet er i dag. I stedet foreslås det at følge eksisterende matrikelskel og strandbeskyttelseslinje, og udvide planrammens afgrænsning mod nord jf. *Figur 7*.

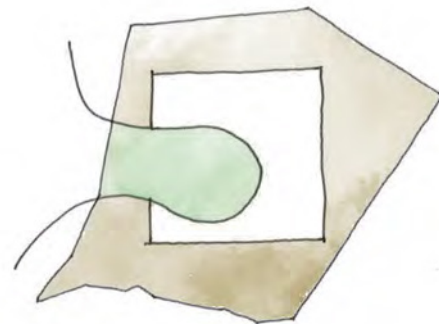
Rammeområdet afgrænses således af matrikel 3a mod nord, Sorø landevej mod vest, Hesselhaven mod syd og strandbeskyttelsesområdet mod øst. Da det tillagte areal er lig med det fratrukne, øges planrammens samlede areal ikke.



1 - Planområde



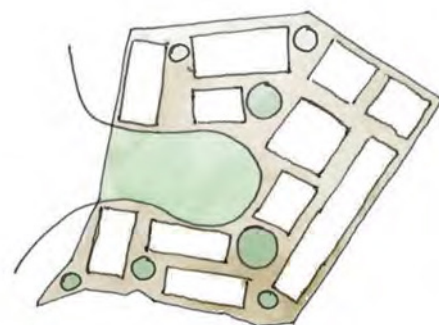
2 - Bygningsmasse



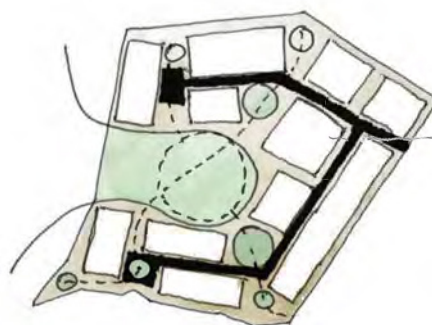
3 - Landskabet gennemskærer området



4 - Byggefelt splittes op og fordeles



5 - Etablering af grønne udearealer mellem klynger

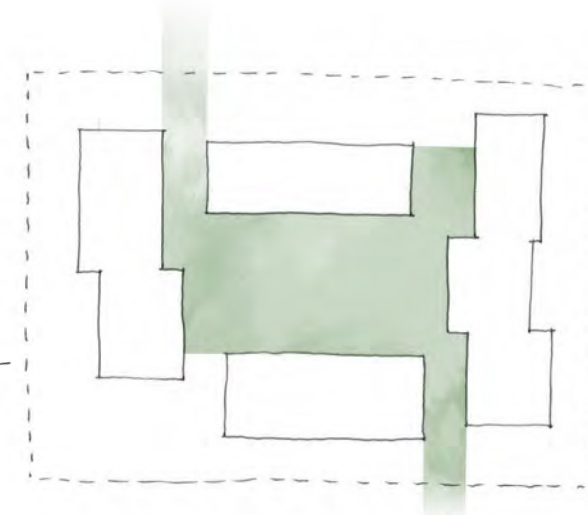


6 - Adgangsveje og stiforbindelser

Formet af stedet

Princippet for disponering af bygningsmassen baserer sig på omgivelserne og det eksisterende landskab, hvilket er illustreret på nærværende skitse:

- 1 - Tilpasset planområde
- 2 - Placering af bygningsmasse
- 3 - Landskabet inddrages som en grøn kile, der gennemskærer bygningsmassen
- 4 - Bygningsmassen brydes op i mindre klynger for at skabe visuelle forbindelser og give plads til fælles udearealer.
- 5 - Landskabet føres videre gennem området med etablering af grønne fællesarealer mellem klyngerne
- 6 - Adgangsvejen splitter sig i to grene, som omfavner den grønne kile. De grønne udearealer forbindes af små stier.



Boligklyngerne orienterer sig om et fælles, grønt gårdtrum, som har forbindelse til udearealerne mellem klyngerne.



Figur 8 - Dispositionsforslag

Fællesskab og grønne forbindelser

Ønsket om tilpasning af planrammen og blandingen af tæt-lav og åben-lav bebyggelse har grund i en vision om at skabe et varieret boligområde, hvor der er samspil mellem bygninger og landskab med rig mulighed for kig til de naturrige omgivelser.

Bebyggelsen følger landskabet og giver en filtreret oplevelse af omgivelserne ved at bygningsmassen gradvist åbner sig og orienterer sig mod omgivelserne. De eksisterende lavninger og toppe bevares og bliver et motiv og pejlemærke for de fælles udearealer.

Ved tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40% kan der bygges på et areal svarende til 24.680 m², hvilket muliggør ca. 145 boliger.

Ved åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30% kan der bygges på et areal svarende til 18.510 m², hvilket muliggør ca. 26 boliger med min. 700 m² grund.



Figur 9 - Forsinkelse af overfladevandet



Figur 10 - Regnvandsbassin

Klimatilpasning

Slagelse kommunes retningslinjer for klimatilpasning vil blive indarbejdet i planområdet.

De naturlige strømningsveje fastholdes og understøttes ved bibeholdelse af landskabets fald Skælskør Nor, samt ved udnyttelse af de rekreative udearealer til håndtering af overfladevandet f.eks. ved etablering af render og bassiner. Via den grønne kile og de forbundne grønne udearealer vil overfladevandet kunne ledes mod de eksisterende, naturlige lavninger i området.



Figur 11 - Rende til håndtering af regnvand

Visualiseringer

Nærværende visualisering er til inspiration og skal udelukkende ses som et oplæg til dialog ifm. evt. lokalplan.

Gerdrup-Lyngbygaard Gods

SKARK



Addo Sign identifikationsnummer: d0124107-aa9b-44d1-9084-3019f97e1bf1

Visualiseringer

Nærværende visualisering er til inspiration og skal udelukkende ses som et oplæg til dialog ifm. evt. lokalplan.

Gerdrup-Lyngbygaard Gods

SKARK



Ado Sign-identifikationsnummer: d0124107-aa9b-44d1-9084-3019f97e1bf1

Gerdrup-Lyngbygaard Gods

Gerdrup-Lyngbygaard godskontor

Adresse: Korsør Landevej 159, 4242 Boeslunde
Hjemmeside: www.lyngbygaard.com
CVR: 12183399

Kontaktpersoner:

Kirstine og Peter Melchior

Telefon: 40551142
Mail: pm@lyngbygaard.com



Tegnestuen:

Adresse: Østergade 3, 4230 Skælskør
Hjemmeside: www.Skark.dk
Hovednummer: 58 19 02 89
Mailadresse: info@skark.dk
CVR: 66 05 20 28

Kontaktpersoner:



Benjamin Hindal
Projekteringsleder

Mobil: [24 21 02 89](tel:24210289)
Mail: bh@skark.dk



Marco la Fata
Tilbuds - Salgs -
og marketingschef

Mobil: [30 73 81 00](tel:30738100)
Mail: mlf@skark.dk

Ejere:



Nicolai Gudkov
Partner
Administrerende direktør

Mobil: [30 73 81 89](tel:30738189)
Mail: ng@skark.dk



Michael Dalby Jørgensen
Partner
Teknisk Direktør
Certificeret Brandrådgiver
Brandklasse 2.

Mobil: [30 31 02 89](tel:30310289)
Mail: mdj@skark.dk

Skark er en tegnestue, som blev grundlagt for over 45 år siden, og tilbyder i dag en bred vifte af rådgivningsydelser relateret til byggeprojekter. I tæt samarbejde med bygherrer og andre samarbejdspartnere finder vi de bedste løsninger til dit byggeprojekt, og vi har overblikket over behov, muligheder samt succeskriterier.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Kirstine Elise Bagge Melchior
a114b137-1215-4788-b157-3f809c0dab72 2024-12-05 15:56:17Z

Dokumenter i transaktionen

Bilag 1 - Lokalplananmodning - redegørelse.pdf	SHA256: 5f61c98b0abc524fe4cb400d9ac39a2a29ae379b38e3082e92c6bba3a4cf0e84
24-071 Lokalplananmodning.pdf	SHA256: 391328b508fc4852269cc31180a9656677d3de8ba8ee45093072b67714f9843d

Addo Sign identifikationsnummer: d0124107-aa9b-44d1-9084-3019f97e1bf1



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.