

## **Bilag 1 – Forslag til retningslinjetemaet Landområder**

---

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget – 15. september 2020

Forslag til retningslinjer til

# **Forslag til KOMMUNEPLAN 2021**

Tema:

### **LANDOMRÅDER**

- **Anlægsområder**
- **Sommerhusområder**
- **Åbent land**

*Alle emner præsenteres på de følgende sider med forslag til redegørelse samt forslag til retningslinjer. Tekst, der er slettet i forhold til Kommuneplan 2017, er overstreget og markeret med rød, mens tekst, der er tilføjet, er markeret med gul. I tabeloversigten over retningslinjer indgår både retningslinjer for Kommuneplan 2017 og forslag til retningslinjer for Kommuneplan 2021, så man ved hjælp af farverne kan se, om der er sket ændringer.*



## 7. LANDOMRÅDER

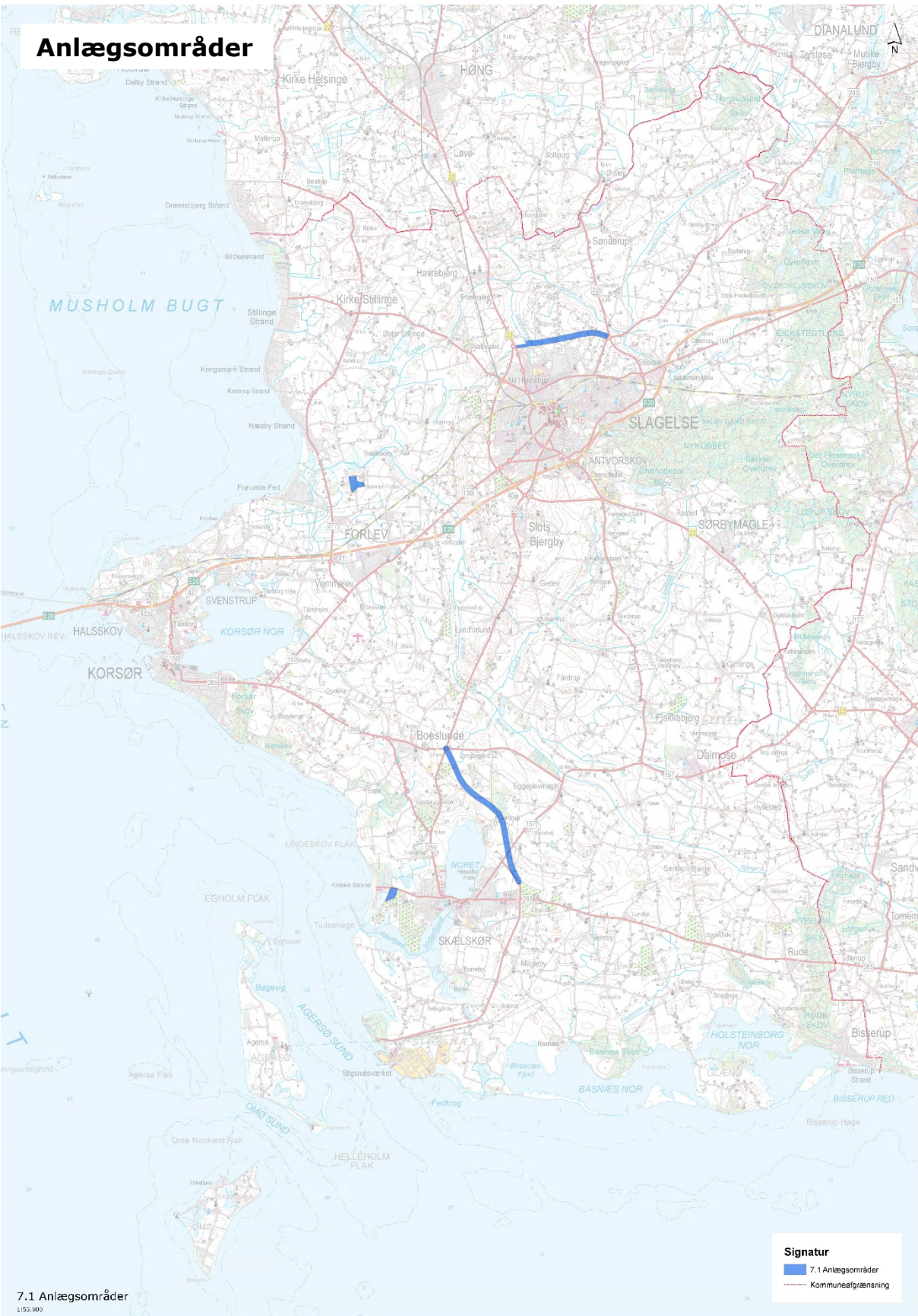
Landområderne er alle de områder, der ligger uden for købstæder og små byer. Landdistrikterne er præget af små landsbysamfund, afgrænsede bebyggelser, enkelthuse og gårde –  ~~fint krydret med nærhed til~~ skov, natur og storslåede udsigter. Her er også sommerhusområder og de områder, der kaldes anlægsområder. Anlægsområder er de steder, hvor der reserveres et areal til noget bestemt – det kan være en vej, en ny campingplads eller et  ~~affaldsanlæg museum~~.  ~~Næsten uden undtagelse ligger de i det åbne land.~~

Under dette tema er der retningslinjer for:

7.1 Anlægsområder

7.2 Sommerhusområder

7.3 Åbent land



# Anlægsområder

7.1 Anlægsområder  
1:50.000

**Signatur**  
 ■ 7.1 Anlægsområder  
 - - - Kommunegrænser

## 7.1 Anlægsområder

Anlægsområder er områder, hvor der er planer eller idéer om, at noget skal, kan eller bør ligge inden for planperioden på 12 år. Det kan være et område, hvor der kan ligge en ny campingplads eller, hvor der reserveres et område til en ny vej eller et affaldsanlæg, eller hvor der måske er tanker om et museum. Det vil sige, at et anlægsområde kan være mange ting – ét er dog sikkert: Der skal altid planlægges yderligere for området.

### Forslag til retningslinjer:

| KP 2017   | KP 2021   | Forklaring       |
|---|---|------------------|
| 7.1.1 Anlægsområder fremgår af kortbilag 7.1.   | 7.1.1 Anlægsområder fremgår af kortbilag 7.1.   | Ingen ændringer. |
| 7.1.2 Anlægsområder er arealreservationer til fremtidige tekniske eller rekreative anlæg i det åbne land.   | 7.1.2 Anlægsområder er arealreservationer til fremtidige tekniske eller rekreative anlæg i det åbne land.   | Ingen ændringer. |
| 7.1.3 Der må ikke foretages investeringer eller ændringer i den hidtidige arealanvendelse på en sådan måde, at der kan opstå konflikt i forhold til den anvendelse, der er reserveret mulighed for. | 7.1.3 Der må ikke foretages investeringer eller ændringer i den hidtidige arealanvendelse på en sådan måde, at der kan opstå konflikt i forhold til den anvendelse, der er reserveret mulighed for. | Ingen ændringer. |
| 7.1.4 Anlæg skal altid indpasses under hensyn til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning.   | 7.1.4 Anlæg skal altid indpasses under hensyn til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning.   | Ingen ændringer. |

### Forslag til redegørelse:

#### Anlægsområder

Områderne er beliggende i landzone, og aktiviteten vil ske inden for anlægsområdet. Der er i Slagelse Kommune udlagt følgende anlægsområder:

#### Affaldsanlæg:

##### Ad. 8.1.2

Forlev Miljøanlæg kan udvides inden for det udpegede anlægsområde. ~~Forlev Miljøanlæg er allerede eksisterende inden for området.~~ [Se retningslinje 8.1.2.](#)

#### Vejanlæg:

##### Ad. 10.5.2

Der udlægges et 200 m bredt anlægsområde for at sikre mulighed for etablering af omfartsvej nord om Slagelse. [Se retningslinje 10.5.2.](#)

Bredden på en mindre del af arealudlægget mod vest ved Kalundborgvej er reduceret og udgør her en bredde på 100 m.

Vejdirektoratet har inden for planperioden ingen aktuelle planer om at ombygge rundkørslen, hvorfor en kommunal nordlig omfartsvej skal planlægges tilsluttet i det eksisterende kommunevejsnet, som vist på det tilhørende arealreservationskort.

**Ad. 10.5.3**

Der udlægges et 200 m bredt anlægsområde for at sikre mulighed for etablering af omfartsvej øst og nord om Skælskør Nor. [Se retningslinje 10.5.3.](#)

**Turisme Kysten:****Ad. 11.2.5**

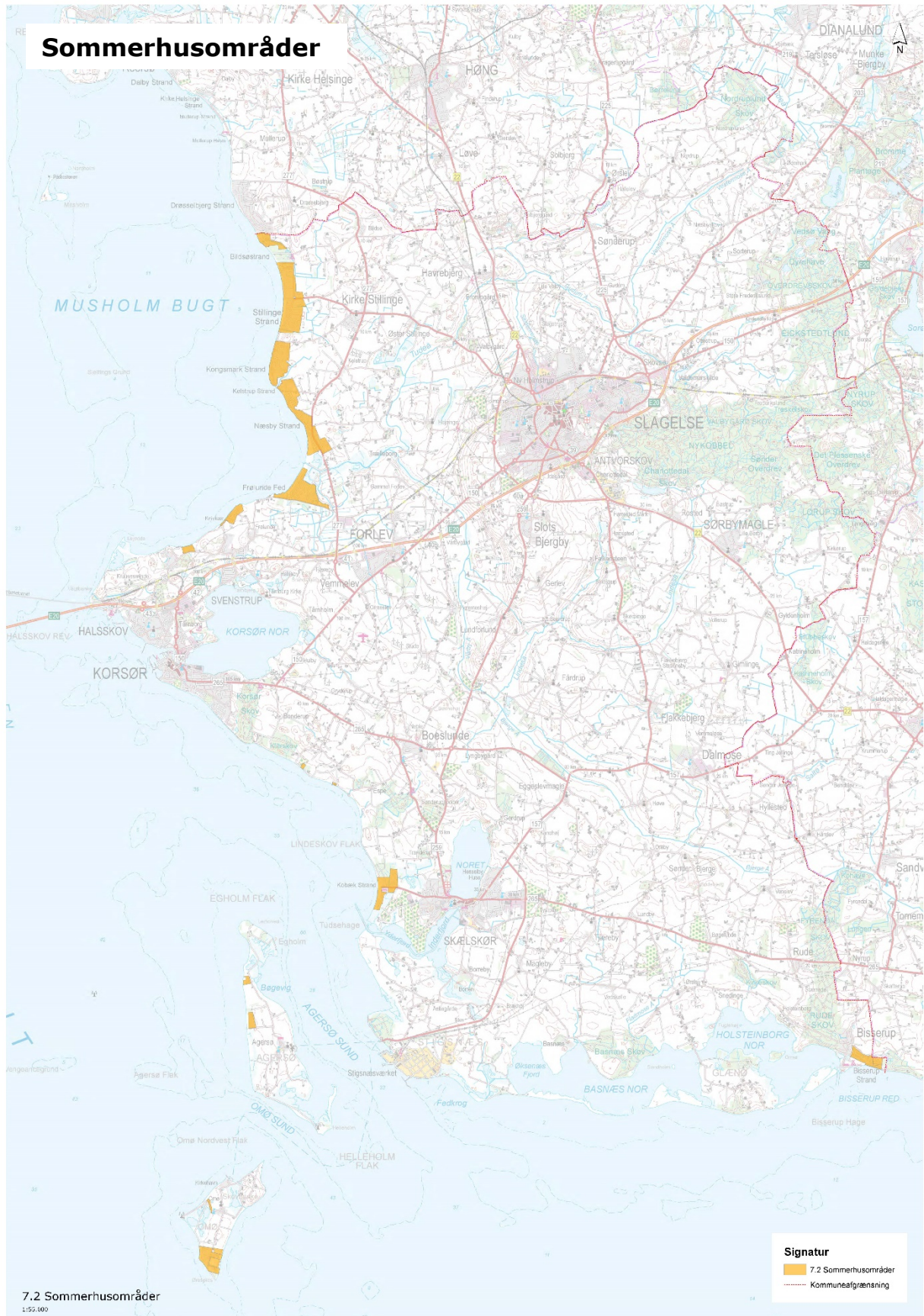
Der udlægges et anlægsområde til etablering ~~Etablering~~ af campingplads ved Kobæk. ~~i et anlægsområde.~~ En ny campingplads i tilknytning til Kobæk Strand kan på sigt løfte turismen i området og understøtte aktiviteter i Kobæk og Skælskør by.

Nærmere beskrivelse af de enkelte områder findes under tema-retningslinjerne.





# Sommerhusområder





## **7.2 Sommerhusområder**

I Slagelse Kommune er der omtrent 4.600 sommerhuse, der særligt ligger ved kysterne og på øerne. Langt de fleste sommerhuse ligger i sommerhusområder. Der er både sommerhusområder, der blev etableret i starten af 1900-tallet, og områder der udbygges helt frem til i dag.

Områderne er meget forskellige, og det er muligt at finde arkitektoniske perler, enkle bygninger og helt nye, store sommerhuse, der kan bruges hele året.

Der er stadig plads til at bygge flere sommerhuse i de eksisterende sommerhusområder.

### **Forslag til retningslinjer:**

| <b>KP 2017</b>   | <b>KP 2021</b>   | <b>Forklaring</b> |
|--|--|-------------------|
| 7.2.1 Sommerhusområder er udpeget og fremgår af kortbilag 7.2.   | 7.2.1 Sommerhusområder er udpeget og fremgår af kortbilag 7.2.   | Ingen ændringer.  |
| 7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der kan dog udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale. Ved udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen skal der samtidig anvises hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så eksisterende sommerhusområder byttes med nye svarende til forholdet 1:1. Udlæg af nye sommerhusområder kræver, at der udstedes et landsplandirektiv, som Slagelse Kommune er en del af. | 7.2.2 Der kan som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der kan dog udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale. Ved udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen skal der samtidig anvises hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så eksisterende sommerhusområder byttes med nye svarende til forholdet 1:1. Udlæg af nye sommerhusområder kræver, at der udstedes et landsplandirektiv, som Slagelse Kommune er en del af. | Ingen ændringer.  |
| 7.2.3 Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder inden for beskyttede naturområder efter naturbeskyttelsesloven eller inden for strandbeskyttelseslinjen. Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med   | 7.2.3 Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder inden for beskyttede naturområder efter naturbeskyttelsesloven eller inden for strandbeskyttelseslinjen. Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med   | Ingen ændringer.  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| væsentlige nationale interesser.   | væsentlige nationale interesser.   |  |
| 7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.   | 7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.   | Ingen ændringer.   |
| 7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades, såfremt servicebetjeningen ikke med rimelighed kan ske fra et nærliggende bysamfund. | 7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder med mindre dette sker i overensstemmelse med 7.2.6 eller 7.2.7. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades, såfremt servicebetjeningen ikke med rimelighed kan ske fra et nærliggende bysamfund.  | Der er tilføjet to nye retningslinjer vedrørende nye muligheder i sommerhusområderne, som retningslinje 7.2.5 skal forholde sig til. |
|  | 7.2.6 I sommerhusområder kan der på baggrund af en konkret vurdering, hvor der blandt andet tages stilling til infrastruktur, områdets kapacitet og offentlighedens adgang til kysten, etableres mindre virksomheder og tiltag, som er afhængig af en kystnær placering.   | Ny retningslinje.  |
|  | 7.2.7 I sommerhusområderne S2, Stillinge Strand, og S9, Kobæk Strand, kan der på baggrund af en konkret vurdering, hvor der tages stilling til infrastruktur, områdets kapacitet og offentlighedens adgang til kysten, etableres mindre virksomheder og tiltag, som er afhængig af en kystnær placering eller som kan fremme fritids- og turistreleterede aktiviteter. | Ny retningslinje.  |
|  | 7.2.8 I sommerhusområderne S2, Stillinge Strand, og S9, Kobæk Strand, kan der lokalplanlægges for kunst-, kultur- og turismeaktiviteter i tilknytning til hel- og fritidsboliger.  | Ny retningslinje.  |
|  | 7.2.9 Ved udarbejdelse af lokalplaner i sommerhusområder skal der tages hensyn til planlægning i klimazonen, jf. tema 4.2 "Oversvømmelse Kystvande", herunder forhold vedrørende oversvømmelse af kysten og tilbagerykning af naturen.   | Ny retningslinje.  |

## Forslag til redegørelse:

Sommerhusområderne i Slagelse Kommune udgør et areal på ca. 642 ha og rummer i alt ca. 4.600 sommerhuse/udstykninger.

Det vurderes, at der er ca. 180.195 ubebyggede sommerhusgrunde i kommunen. De fordeler sig primært i områderne Kongsmark Strand, Kelstrup og Næsby Strand. Desuden er der på Omø et udlæg til et sommerhusområde med plads til 42 nye sommerhusgrunde, som er helt nyudlagte på Omø. Området er udlagt men ikke udstykket. Dette nye Sommerhusområdet er udlagt via landsplandirektiv i 2010 og skal lokalplanlægges, før det kan udnyttes.

Der kan udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, såfremt det sker på baggrund af en omplacering og udbygning af eksisterende, ubebyggede sommerhusområder i kystnærhedszonen efter nærmere dialog med Staten. En omplacering og udlægning af sommerhusområder i kystnærhedszonen fastlægges ved landsplandirektiv.

Der er, pr. april 2016, 624 sommerhuse, der anvendes som helårsbolig med i alt ca. 776 indbyggere. Der er, pr. august 2020, ca. 1400 indbyggere, som anvender deres sommerhus som helårsbolig. Pensionister, der har ejet sommerhus i mere end 1 år, kan få personlig tilladelse til at bo i sommerhuset hele året.

Der kan etableres andre former for turismeaktiviteter i sommerhusområderne, så længe det er aktiviteter eller faciliteter, der ikke ændrer den samlede helhed af området, som er forbeholdt rekreativ og turismemæssig anvendelse. Her tænkes f.eks. hoteller og hotellejligheder.

Slagelse Kommune ønsker desuden at åbne op for projekter og tiltag i sommerhusområderne, som styrker offentlighedens adgang til kysten og som fremmer fritidsaktiviteter ved vandet.

Endvidere kan der etableres servicefunktioner i sommerhusområder, mens f.eks. detailhandel skal ses i sammenhæng med det øvrige lokalområdes forsyning af dagligvarer.

### Ad. 7.2.6

Slagelse har en kyststrækning på ca. 180 km. Store dele af den vestlige kyststrækning består af sommerhusområder. Vandet er derfor et aktiv, som mange drager nytte af. Slagelse Kommune ønsker at understøtte flere muligheder for aktiviteter på vandet. I en konkret vurdering af hvorvidt et givent projekt eller tiltag kan etableres i kommunens sommerhusområder, vil det blive taget i betragtning, hvorvidt det specifikke sommerhusområde har en tilstrækkelig rummelig og infrastrukturel kapacitet, og om det specifikke projekt eller tiltag styrker offentlighedens adgang til kysten og brugen af vandet som et aktiv.

### Ad. 7.2.7 – 7.2.9

Stillinge Strand og Kobæk Strand rummer i dag flere forskellige funktioner og aktiviteter, der udgør et turismemæssigt potentiale. Slagelse Kommune ønsker at styrke turismen og koncentrere udviklingen i de centre, hvor der vurderes at være potentiale og kapacitet. Kommuneplanen åbner derfor op for muligheden for etablering af mindre virksomheder og tiltag i Stillinge Strand og Kobæk Strand, der kan give mulighed for at udbygge de eksisterende servicefunktioner og turismeaktiviteter.

## 7.3 Åbent land

Langt den største del af Slagelse Kommune ligger i det, vi kalder det åbne land eller landzonen. Det kan være små landsbysamfund og fritliggende husmandssteder, gårde og villaer. Kort sagt områderne mellem de større landsbyer, små byer og købstæder – med udsigt til vandet, landbrugslandet og skoven. Omkring 24.000 af borgerne i Slagelse Kommune bor i det åbne land.

Planlovens regler for disse områder begrænser udbygning af nye boliger og prioriterer landbrugets udvikling. Det er også her, de tekniske anlæg opføres, og el-ledninger forbinder de større bysamfund.

### Forslag til retningslinjer:

| KP 2017  | KP 2021  | Forklaring       |
|--|--|------------------|
| 7.3.1 Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal som hovedregel placeres et sted, hvor de ikke er i konflikt med landskabelige interesser. Ved placeringen og udformningen af nye tekniske anlæg skal der lægges stor vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier respekteres.  | 7.3.1 Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal som hovedregel placeres et sted, hvor de ikke er i konflikt med landskabelige interesser. Ved placeringen og udformningen af nye tekniske anlæg skal der lægges stor vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier respekteres.  | Ingen ændringer. |
| <b>Boliger</b><br>7.3.2 Der kan som udgangspunkt ikke opføres nye boliger i landzone. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for byområder. Kommunen kan give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone, hvis dette sker som huludfyldning inden for en landsby, der fremgår af kommuneplanen. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan understøtte og afrunde landsbyen. | <b>Boliger</b><br>7.3.2 Der kan som udgangspunkt ikke opføres nye boliger i landzone. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for byområder. Kommunen kan give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone, hvis dette sker som huludfyldning inden for en landsby, der fremgår af kommuneplanen. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan understøtte og afrunde landsbyen. | Ingen ændringer. |
| <b>Boliger</b><br>7.3.3 For at bevare det stedlige landsby- og bygningsmiljø samt kirkeomgivelserne skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal  | <b>Boliger</b><br>7.3.3 For at bevare det stedlige landsby- og bygningsmiljø samt kirkeomgivelserne skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal  | Ingen ændringer. |

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| bevares på grund af deres historiske fortælleverdier. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.  | bevares på grund af deres historiske fortælleverdier. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.  |                  |
| <b>Forsøgsbyggeri</b><br>7.3.4 Der kan på baggrund af en landzonelokalplan gives mulighed for at etablere forsøgsbyggerier af en begrænset størrelse i kommunen. Formålet med forsøgsbyggeri skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer, og projekterne kan kun etableres, hvis de har et natur-, miljømæssigt eller socialt bæredygtigt sigte.   | <b>Forsøgsbyggeri</b><br>7.3.4 Der kan på baggrund af en landzonelokalplan gives mulighed for at etablere forsøgsbyggerier af en begrænset størrelse i kommunen. Formålet med forsøgsbyggeri skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer, og projekterne kan kun etableres, hvis de har et natur-, miljømæssigt eller socialt bæredygtigt sigte.   | Ingen ændringer. |
| <b>Forsøgsbyggeri</b><br>7.3.5 Forsøgsbyggeri i landzone etableres i tilknytning til en landsby eller ved anden samlet bebyggelse. Der skal tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser eller andre forhold, som planlovens landzoneregler sigter på at varetage.   | <b>Forsøgsbyggeri</b><br>7.3.5 Forsøgsbyggeri i landzone etableres i tilknytning til en landsby eller ved anden samlet bebyggelse. Der skal tages hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser eller andre forhold, som planlovens landzoneregler sigter på at varetage.   | Ingen ændringer. |
| <b>Forsøgsbyggeri</b><br>7.3.6 Forsøgsbyggeri skal respektere landsbyens eller den samlede bebyggelses særlige karakteristika, og områdets kulturhistoriske træk, herunder byggeskik, terrænmæssige forhold og udstykningsmønster. Samtidig skal bebyggelsen placeres og tilpasses de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier. Bebyggelsen skal fremstå som en afgrænset helhed ud mod det åbne land. | <b>Forsøgsbyggeri</b><br>7.3.6 Forsøgsbyggeri skal respektere landsbyens eller den samlede bebyggelses særlige karakteristika, og områdets kulturhistoriske træk, herunder byggeskik, terrænmæssige forhold og udstykningsmønster. Samtidig skal bebyggelsen placeres og tilpasses de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier. Bebyggelsen skal fremstå som en afgrænset helhed ud mod det åbne land. | Ingen ændringer. |
| <b>Landbrug og erhverv</b><br>7.3.7 Virksomheder og servicefunktioner i det åbne land, der betjener jordbrugserhvervet eller den lokale befolkning, kan i begrænset omfang etablere sig   | <b>Landbrug og erhverv</b><br>7.3.7 Virksomheder og servicefunktioner i det åbne land, der betjener jordbrugserhvervet eller den lokale befolkning, kan i begrænset omfang etablere sig   | Ingen ændringer. |



|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| i nye bygninger eller udvide eksisterende bygninger, hvis det kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.  | i nye bygninger eller udvide eksisterende bygninger, hvis det kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.  |                  |
| <b>Landbrug og erhverv</b><br>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.  | <b>Landbrug og erhverv</b><br>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.  | Ingen ændringer. |
| <b>Landbrug og erhverv</b><br>7.3.9 Eksisterende virksomheder, som inden den 1. januar 1985 havde investeret væsentligt i anlæg og/eller bygninger, som vil gå tabt ved en eventuel flytning af virksomheden, kan dog tillades udvidet i takt med behovet. Det skal i så fald ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive trafik. | <b>Landbrug og erhverv</b><br>7.3.9 Eksisterende virksomheder, som inden den 1. januar 1985 havde investeret væsentligt i anlæg og/eller bygninger, som vil gå tabt ved en eventuel flytning af virksomheden, kan dog tillades udvidet i takt med behovet. Det skal i så fald ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der skal endvidere tages hensyn til trafikbetjeningen, herunder især den kollektive trafik. | Ingen ændringer. |
| <b>Landbrug og erhverv</b><br>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.  | <b>Landbrug og erhverv</b><br>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.  | Ingen ændringer. |
| <b>Landbrug og erhverv</b><br>7.3.11 Virksomheder, som fordrer direkte adgang til råstoffer, bør placeres i direkte tilknytning til området, hvor   | <b>Landbrug og erhverv</b><br>7.3.11 Virksomheder, som fordrer direkte adgang til råstoffer, bør placeres i direkte tilknytning til området, hvor   | Ingen ændringer. |

|   |   |  |
|---|---|--|
| ressourcerne findes, hvis dette ikke tilsidesætter de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser i området. | ressourcerne findes, hvis dette ikke tilsidesætter de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser i området. |  |
|---|---|--|

### Forslag til redegørelse:

Slagelse Kommune er rig på landområder af høj landskabelig, naturmæssig og kulturhistorisk værdi. Det er blandt andet disse områder, der gør kommunen til et eftertragtet sted at bo. Det er vigtigt, at nye boliger opføres inden for de planlagte områder, så det åbne land også i fremtiden kan friholdes for spredt uplanlagt bebyggelse, der er med til at udviske overgangen mellem land og by. Udfyldning mellem bestående bebyggelse skal undgås, hvor andre beskyttelsesinteresser taler for at friholde arealerne, eksempelvis for at friholde naturområder eller kulturhistorisk betydnende grønninger og tofter.

Det åbne land, eller landzonen, er reguleret gennem planloven, som kommunen skal administrere. Som udgangspunkt skal alle nye bygninger og ændret anvendelse af bygninger og jord have en særlig tilladelse, hvis der ikke er tale om landbrug. Kommuneplanen sikrer de overordnede retningslinjer for denne anvendelse, men hver enkelt sag skal behandles konkret og forholdes omgivelserne.

Tomme og overflødiggjorte bygninger er dog en væsentlig ressource i landzonen, og planloven giver derfor gode muligheder for at indrette bolig og erhverv i overflødiggjorte bygninger af passende kvalitet, hvis det kan ske uden væsentlig om- eller tilbygning, og hvis bygningen er ældre end 5 år. I tomme overflødiggjorte bygninger kan der f.eks. indrettes én bolig, håndværks- og industrivirksomheder, mindre butikker, lager- og kontorformål, liberale erhverv og forenings- og fritidsformål.

Virksomheder der er lovligt etableret i en overflødiggjort bygning, vil efterfølgende kunne udvides med op til 500 m<sup>2</sup>.

Kommunen arbejder ud fra et ønske om, at alt byggeri i det åbne land indpasses i landskabet og den øvrige bebyggelse på en harmonisk måde. Dette forhindrer ikke umiddelbart, at der kan anvendes et nutidigt formsprog og moderne materialer, men specielt inden for områder med landskabelig værdi og andre områder med naturmæssig og kulturhistorisk værdi, vil kommunen have fokus på lokal byggeskik. Kommunen har mulighed for at stille specifikke krav til byggestil og materialevalg ud fra en konkret vurdering af det enkelte projekt.

Slagelse Kommune anvender den såkaldte landskabskaraktermetode, hvor også hele landområdet er registreret. Konkrete projekter vil således blive vurderet på baggrund af en konkret vurdering samt den aktuelle landskabskarakter-kortlægning i det enkelte område.

[Se afsnit 9.4, Landskab.](#)