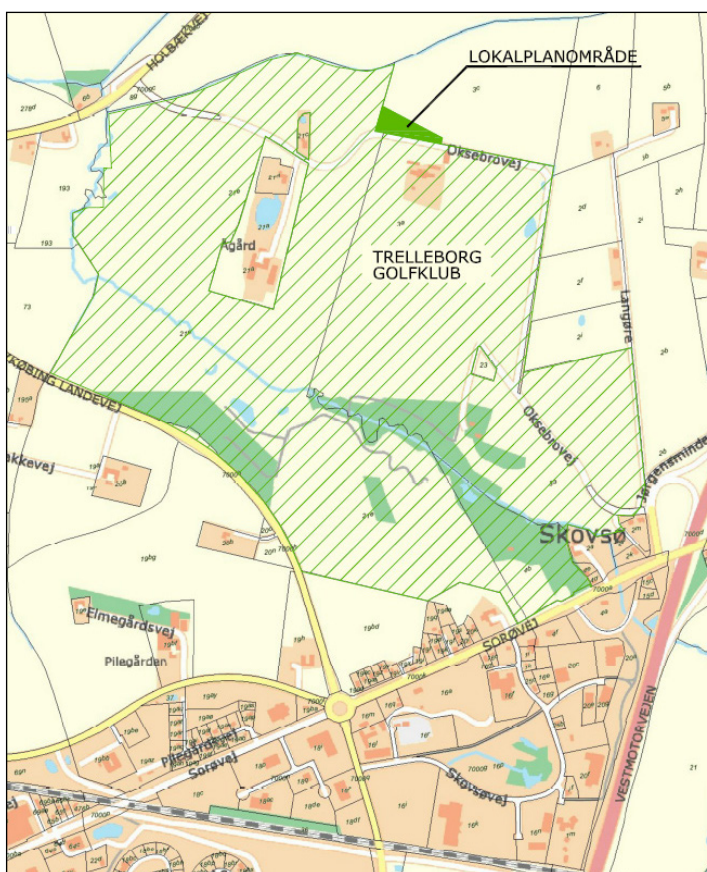


Lokalplan nr. 1055A

Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse

Kommuneplantillæg nr. 40
Slagelse Kommuneplan 2001 – 2012



HVAD ER EN LOKALPLAN

Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder. Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal vare 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til regionale miljøcenter, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

De regionale miljøcentre påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med lands- og kommuneplanlægning.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt til foreninger og myndigheder.

Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering af udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde **skal** den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 1055A

Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse



Offentlig fremlæggelse.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra **den 29. november 2008 til den 26. januar 2009.**

Lokalplan nr. 1055A har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra **den 23. juni 2023 til den 18. august 2023.**

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer:

- Supplerende tekst i redegørelsen om støj.

Derudover har administrationen fjernet kommuneplantillæg nr. 21 til Kommuneplan 2021 fra den endelige lokalplan, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med.

LOKALPLAN NR. 1055A

Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse

INDHOLD

Lokalplanændring

Formål og omfang

Kommuneplan 2022

Miljøvurderingsscreening

Redegørelse

Indledning

Forhold til anden planlægning

Lokalplanens indhold

Lokalplanens retsvirkninger

Tillæg til Kommuneplan

Lokalplan nr. 1055A

Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse

Bestemmelser

Kortbilag 1A – Lokalplangrænse

Kortbilag 2 – Administrationsplan

Kortbilag 3 – Illustrationsplan

Kortbilag 4 – Landskabsplan

Bilag 1 - Facadeskitse

LOKALPLANÆNDRING

FORMÅL OG OMFANG

Lokalplan nr. 1055A er en ændring af Lokalplan nr. 1055. Formålet med ændringen af lokalplanen er at give mulighed for at omdanne eksisterende hotel på Oksebrovej 2 i Slagelse til boliger. Heraf gives der mulighed for at indrette op til 26 boliger i hotelbygningen.

Lokalplanændringen skal sikre det planmæssige grundlag for den nye anvendelse af det eksisterende hotel.

Der er i lokalplanen tilføjet eller ændret bestemmelser under § 1, § 2, § 3, § 4, § 5 og § 6.

Tilføjelserne og ændringerne er markeret med gul og vedrører følgende:

Lokalplanens formål, område og zonestatus, områdets anvendelse, udstykninger, vej-, sti- og parkeringsforhold samt bebyggelsens omfang og placering.

I redegørelsen, herunder afsnit om indledning, støj m.v., kollektiv trafikbetjening og lokalplanens indhold, er der tilføjet supplerende tekst, som også er markeret med gul.

Der er desuden udarbejdet et nyt kortbilag. Kortbilag 1 med lokalplangrænsen er erstattet af kortbilag 1A.

KOMMUNEPLAN 2022

Lokalplan 1055A omhandler rammeområde 1.2B52 i Kommuneplan 2022, hvorom gælder:

- Plannummer: 1.2B52
- Rammenavn: Trelleborg Golfhotel
- Anvendelse generelt: Boligområde
- Anvendelse specifik: Etageboligbebyggelse, ferie- og kongrescenter
- Zonestatus: Landzone
- Fremtidig zonestatus: Landzone
- Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Maks. etageantal og højde: 2 etager og 10 meter

Lokalplan 1055A er overensstemmelse hermed.

MILJØVURDERINGSSCREENING

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan nr. 1055A og vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen. Ændringen af lokalplanen er af begrænset omfang og vurderes ikke at påvirke nærmiljøet, da der blot er tale om at omdanne allerede opført hotelbygning på Oksebrovej 2 i Slagelse til boliger.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen tilvejebringes for at gøre det muligt at opføre et hotel i direkte tilknytning til Trelleborg golfklub. Lokalplanområdet grænser op til lokalplan nr. 230 Skovsø naturpark golfbane m.v. Lokalplanområdet og hotellet kan således betragtes som en del af golfbanen og den grønne ring omkring Slagelse.

Hotellet ligger umiddelbart på nordsiden af Oksebrovej og golfklubbens klubhus ligger umiddelbart på sydsiden.

Lokalplanområdet, som er på ca. 6.000 m² udformes med hotelbygning, parkeringsplads og friarealer således, at der skabes sammenhæng med områdets landskabstræk og arkitektur.

Lokalplanændringen tilvejebringes for at gøre det muligt at omdanne det opførte hotel til boliger.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

**Regionplan 2005 – 2016
(ophøjet til landsplandi-
rektiv)**

**Jordbrugsområde/Særlig
værdifulde landbrugsom-
råder**

Lokalplanområdet ligger i et område der, i henhold til Regionplan 2005 – 2016, er udlagt som jordbrugsområde. Jordbrugsområder er primært områder, der er udpeget som "særlig værdifulde landbrugsområder", og er som hovedregel forbeholdt jordbrugserhvervet. Det er dog også denne områdetype, hvor anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, fortrinsvis skal søges lokaliseret. Et mindre areal inden for den østligste del af lokalplanområdet er omfattet arealudpegningen: Særlig værdifulde landbrugsområder.



Lokalplanområdet. Jordbrugsområde vist med skravering. Lodret skravering markerer særlig værdifulde landbrugsområder.

I områder udlagt som jordbrugsområder, skal nødvendige anlæg og bebyggelser, i den udstrækning det er muligt, indpasses, så de ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. De naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier må respekteres.

Indenfor særlige værdifulde landbrugsområder skal arealer til jordbrugsdrift i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af jordbrugsarealer til ikke jordbrugsmæssige formål, bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de særlig værdifulde landbrugsområder.

I forbindelse med planlægningen for et hotel ved Trelleborg golfklub er der taget store hensyn til den eksisterende anvendelse – jordbrugsformål. Arealbehovet til hotellet og dermed lokalplan nr. 1055 er således søgt minimeret til at udgøre ca. 6.000 m². Derudover er lokalplanområdets arron-

dering tilpasset således, at den fortsatte landbrugsdrift kan foregå hensigtsmæssigt. Den nye bebyggelse søges indpasset harmonisk i landskabet og det arkitektoniske udtryk skal tilpasses de eksisterende bygninger ved Trelleborg Golfklub.

Særlige drikkevandsinteresser

Ejendommen ligger i område med særlig drikkevandsinteresse. I områder med særlige drikkevandsinteresser kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der sikrer godt grundvand, skal fremmes. Særligt grundvandstruende aktiviteter kan ikke placeres i disse områder.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med denne områdeudpegning.

Økologisk forbindelse

Lokalplanområdets nordvestlige hjørne omfatter en del af en økologisk forbindelse.



Økologisk forbindelse der berøres af lokalplanens nordlige hjørne.

Inden for de økologiske forbindelser tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i de økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder.

Den eksisterende fysiske anvendelse indenfor den økologiske forbindelse, der er omfattet af lokalplan nr. 1055, er jordbrug. Det pågældende areal dyrkes intensivt.



Lokalplanområdet set fra det sydvestlige hjørne. Foto retning: Nord.

Ved den ændrede anvendelse af arealet indenfor lokalplan nr. 1055 til hotelformål sikres det, at den del af den økologiske forbindelse der omfattes af lokalplanområdet plejes ekstensivt således at dyrs spredningsmuligheder sikres bedst muligt.

Det er således Slagelse Kommunes opfattelse, at det ikke er nødvendigt at ophæve regionplanens retningslinier for Økologisk forbindelse idet den økologiske forbindelse kan rummes indenfor lokalplan nr. 1055.

**Kommuneplan
2001 – 2012
Hovedstruktur/Rammer**

I kommuneplanens hovedstruktur beskrives Agenda - 21 grøn plan, hvoraf det fremgår, at den grønne ring omkring Slagelse by fortsat skal udbygges, som et samlet rekreativt bælte.

Den grønne ring øst for Slagelse er omfattet af lokalplan nr. 230 Skovsø naturpark, golfbane m.v.

Nærværende lokalplan er en del af den grønne ring idet lokalplanens funktion er et sikre en hotelbetjening til golfbanen, som er en del af den grønne ring.

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen omfattet af de generelle rammebestemmelser for Jordbrugsområder og er placeret indenfor områdebestemmelse 7.J.3 Nordøstområdet. Lokalplanområdet er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser. Da Lokalplanen ikke kan rummes inden for de generelle rammebestemmelser, er der er således udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 40 til Slagelse Kommuneplan 2001 –

2012. Kommuneplantillægget overfører lokalplanområdet fra jordbrugsområde til anlægsområde for feriehotel.

Eksisterende forhold

Den eksisterende anvendelse indenfor lokalplanområdet er jordbrugsformål. Terrænet er let kuperet og ligger i kote 27,5 – 32,5. Nord for lokalplanområdet ligger Gudumgård, mod sydvest ligger Ågård, øst for området ligger yderligere to gårde. Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger en økologisk forbindelse, der dog ikke bliver berørt af lokalplanområdet. Den økologiske forbindelse er udlagt langs vandløbet "Skelbæk". Den del af vandløbet der løber nord om lokalplanområdet er rørlagt.

Området grænser op til Oksebrovej mod syd samt til de eksisterende golfbaner ved Trelleborg Golfklub mod syd og vest og er placeret i tilknytning til golfklubbens klubhus, restaurant og parkeringsplads.

Vejadgangen til golfklubben og lokalplanområdet sker via Oksebrovej, som har tilslutning til det øvrige vejnet mod sydøst via motorvejstilslutningen ved Skovse og mod vest via Holbækvej.

Projektet Trelleborg Golf-hotel

Idéen om at etablere et hotel i tilknytning til Trelleborg Golfklub er opstået i erkendelse af at Trelleborg Golfklub er en klub med begrænset aktivitet især i vinterhalvåret. Vilcon-Gruppen som driver en række hoteller og konferencестeder ønsker at udnytte den kapacitet der ligger i golfklubben/restauranten i vintersæsonen, hvor conferenceaktiviteten har højsæson og golfaktiviteterne er på sit laveste niveau. Ved at etablere et hotel i tilknytning til golfklubben og golfrestauranten, skabes en mere rentabel drift af golfrestauranten i vintersæsonen hvor restaurantens kapacitet ikke udnyttes optimalt. Det samme gør sig gældende omkring individuelle hotelovernatninger. Disse gæster ankommer typisk sidst på dagen og/eller i løbet af aftenen og skal ofte af sted igen tidligt næste morgen, dvs. de er der uafhængigt af klubbens golfaktiviteter. Det er dog en målsætning, at der på sigt vil være gæster der tilvælger denne form for hotelovernatning pga. golfmulighederne.

Fordelingen af hotellets forventede aktivitet er følgende:

- 1) Golf-weekendophold, typisk 1½ dag med middag, overnatning, morgenbuffet og greenfee indeholdt i pakken.
- 2) Weekendgolfkurser udbudt i samarbejde med klubben.

- 3) Sommerugekurser hvor "golfkørekort" kan opnås, udbydes sammen med klubben.
- 4) Internatkonferencer som afledt effekt af fælles booking i VilconGruppen i dag.
- 5) Overnatning i forbindelse med afholdelse af selskaber i restauranten.
- 6) Individuelle hotelovernatninger.

Hotellet bygges med ca. 50-60 værelser på 3-stjernet niveau, som skal godkendes af Horestas klassifikationsudvalg. Heraf vil enkelte værelser indrettes som suiter og enkelte handicapvenlige. Hotellet bygges i 2 etager med samme sorte træprofiler som de øvrige bygninger og enten rødt tegltag eller sort listedækket tagpap, jf. lokalplanen. Hotellet etableres som et såkaldt nøglehotel, hvilket betyder at hotellet kan benyttes af gæsterne helt uden bemanning. Der vil ikke være væsentlige fællesarealer, da hensigten er at gæsterne skal benytte den eksisterende restaurant til såvel måltider som alm. hygge samt information og reception. Der vil til hotellet blive etableret opholdsareal for gæsterne samt parkeringspladser svarende til den gennemsnitlige belægning på hotellet. Dog udlægges der areal til parkeringspladser svarende til antal værelsesenheder.

Placering af Trelleborg Golfhotel i "Anlægsområde"

Trelleborg Golfhotel er et projekt, der skal skabe synergi mellem Trelleborg golfklubs aktiviteter og de konferenceaktiviteter der foregår på nuværende tidspunkt og som der i fremtiden potentielt vil være mulighed for ved etablering af et hotel ved golfklubben. Det er endvidere hensigten at skabe mulighed for decideret golfturisme.

Slagelse Kommune har været i dialog med Miljøcenter Roskilde omkring planerne for Trelleborg Golfklub. Slagelse Kommune har efterfølgende fremmet planlægningen af området for Trelleborg Golfklub, idet området forbliver i landzone og udlægges som anlægsområde til feriehotel i henhold til Regionplanretningslinie 8.2.2 i Regionplan 2005 – 2016.

- Anlægsområder er arealreservationer til fremtidige tekniske eller rekreative anlæg i det åbne land.
- 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.
- Anlæg skal altid indpasses under hensyn til omgivelsernes karakter, og der kan stilles særlige krav til det enkelte anlægs placering og udformning.

Turistpolitiske overvejelser i forhold til Kommuneplan 2009

De samlede turistpolitiske overvejelser i forhold til Kommuneplan 2009 fremgår af Slagelse kommunes Planstrategi. Her fremgår det, at Slagelse Kommune især vil fremme turisme- og kulturerhverv. Turismen skal udvikles på tværs af interesseområder som detailhandel, kultur og idræt, men også på tværs af den traditionelle geografiske opdeling. Der ved kommer indsatsen både borgere og turister til gavn – og der opnås en synergieffekt af investeringerne.

Slagelse Kommune ønsker fortsat at understøtte og udvikle turismen gennem en række fokusområder, som kan samle alle de gode kræfter der allerede findes i kommunen, og som kan være med til at give turismen det ekstra skub der skal til for at den kan udvikle sig positivt og stabilt i årene fremover.

Turismebegrebet skal anskues bredt og omfatter således både de direkte turismeaktører i Slagelse Kommune, men i høj grad også de mere indirekte og perifere aktører indenfor turismeområdet. Turismen er naturligvis en del af kommunens erhvervsliv, men turisme giver samtidig også rig anledning til en lang række gode oplevelser for kommunens egne borgere.

Turismen i Slagelse Kommune er præget af at være overvejende sæsonbetinget og med store forskelle lokalt. For at skabe større balance mellem områderne og for at sikre en bedre og mere stabil indtjening over året skal der arbejdes målrettet på at udviske forskellene mellem høj- og lavsæson ved at højne kommunens andel af helårsturisme. Nye produkter, herunder temaferier (f.eks. det maritime, aktiv ferie, vikinge- eller golfferie m.m.) skal i højere grad end i dag brede aktiviteter og tilbud ud over en større del af året.

Slagelse Kommune vil fortsætte arbejdet for at fastholde og videreudvikle kommunens position som "Konferencebyen".

Fordeling af hotelsengepladser i Slagelse Kommune

Ifølge Regionplan 2005-2016 har Slagelse Kommune som helhed en samlet ramme for hotelsengepladser på 2464. Disse fordeler sig med 60 hotelsenge i delområde 1 ("Dobbeltkysten"), 2169 hotelsenge i delområde 2 ("Storebæltskysten"), 85 hotelsenge i delområde 8 ("Øvrige områder i indlandet") og 150 hotelsenge i delområde 9 ("Øerne"; Agersø).

Størstedelen af hotelsengepladserne i Slagelse Kommune fordeler sig i delområde 2 – "Storebæltskysten". Der er behov for flere hotelsengepladser i Slagelse som kan medvirke til en styrkelse af Slagelse som turistattraktion og som konferenceby. Trelleborg golfklub og golfrestaurant ligger natur-

skønt og tæt på Vestmotorvejen (afkørsel 38). Udover at servicere golfklubbens medlemmer, fungerer golfklubben og golfrestauranten som konferencested. For at dette kan fungere optimalt og for at tiltrække golfturister er der behov for at etablere et hotel der kan fungere i sammenhæng med golfklub- og restaurant.

Støj m.v.

Der er ikke forventning om støjende aktiviteter ved Trelleborg Golfhotel. Der er ikke forventninger om ændring i støjforholdene bortset fra støj forbundet med den øgede trafikbelastning til Trelleborg Golfhotel.

Med ændringen af lokalplanen gives der mulighed for at etablere boliger, hvilket er en støjfølsom anvendelse.

Omkring 700 meter sydøst fra lokalplanområdet er der etableret en skydebane, som benyttes af Slagelse Skytteforening.

Slagelse Skytteforening har fået en miljøgodkendelse på baggrund af en støjrapport og de vejledende støjgrænser, som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995, figur 3. I vejledningen er det angivet, at den mest støjbelastede beboelse i forbindelse med en skydebane højst må støjbelastes med 70 dB.

Det fremgår af støjrapporten, at den højeste støjbelastning ved Oksebrovej 2 er 68,9 dB. Det vil sige, at den maksimale tilladte støjbelastning ved beboelse i forbindelse med en skydebane overholdes.

Trafikale forhold

Gæster til hotellet forventes primært at ankomme i personbil, men det må forventes, at en del gæster vil ankomme med busselskaber.

Tilkørsel til Trelleborg Golfhotel kan ske både fra vest (Holbækvej) og fra sydøst (motorvejstilslutning nr. 38 ved Skovse). Det skønnes at trafikken hovedsageligt vil komme fra motorvejstilslutningen ved Skovse.

Der må forventes en øget trafikbelastning ved etablering af Trelleborg Golfhotel. Den forventede ekstra trafikbelastning vil primært vise sig i vintersæsonen, hvor golfaktiviteterne er på sit laveste niveau og hvor konferenceaktiviteterne har højsæson. Der vil ikke nødvendigvis være en synlig konsekvens af en øget trafikbelastning idet trafikbelastningen vil strække sig over en længere periode sæsonmæssigt som følge af de to aktiviteter forskellige højsæsoner. Der forventes ikke at opstå trafikale gener ved etableringen af Trelle-

borg Golfhotel.

Umiddelbart øst for Slagelse ligger et attraktivt golf-, og naturparkområde. I forbindelse med golfklubbens klubhus og den tilknyttede golfrestaurant afholdes der jævnligt konferencer. For at understøtte og styrke konferencemulighederne i Slagelse Kommune samt ligeledes styrke muligheden for decideret golfturisme ønsker Slagelse Kommune at fremme planlægningen for et hotel ved Trelleborg golfklub og Golfrestaurant. Slagelse Kommune finder det således relevant at fremme denne lokalplan forud for den igangværende kommuneplanrevision.

Slagelse Kommunes planlægning for Trelleborg Golfhotel kræver ophævelse af regionplanens retningslinier for Jordbrugsområde - Regionplanretningsline 1.8.2 samt Særlig værdifulde landbrugsområder - Regionplanretningsline 5.1.1, idet området for Trelleborg Golfhotel udlægges som anlægsområde til feriehotel. Derudover kræver planlægningen for Trelleborg Golfhotel ophævelse af regionplanens retningslinier for Rammer for kapacitet - Regionplanretningsline 8.2.5.

Jævnfør regionplanretningslinie 8.2.3 "Øvrige delområder" i Regionplan 2005-2016 er der for det tidligere Slagelse Kommune fastlagt maksimale enhedsstørrelser for nye feriehoteller samt for udvidelse af eksisterende feriehoteller på 300 sengepladser/150 værelsesenheder. Ændringen fra jordbrugsområde til anlægsområde vurderes at være af underordnet betydning idet der er tale om et mindre hotelprojekt i 2 etager på ca. 2000 etagemeter med ca. 50-60 værelsesenheder samt tilhørende parkeringsareal. Området udgør et mindre areal på ca. 6.000 m². Bygningen indpasses harmonisk i landskabet og det arkitektoniske udtryk skal tilpasses de eksisterende bygninger ved Trelleborg Golfklub.

Slagelse kommune vurderer, at ændringen i Regionplanens arealudpegning ikke skal vurderes i forhold til nabokommuners planlægning idet hotelprojektet ikke forventes at få indvirkning på nabokommuners planlægning.

Slagelse kommune vurderer, at planlægningen for Trelleborg Golfhotel ikke vil foregribe kommunens planlægning for væsentlige interesser i det åbne land herunder landbrugs-, natur-, og miljøbeskyttelsesinteresserne da planlægningen vedrører en aktivitet der kan knyttes tæt til den eksisterende golfklub. Planlægningen for Trelleborg Golfhotel vurderes ikke at foregribe indholdet i de bindende sektorplaner, der udarbejdes indtil 2009.

Vejadgang	<p>Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved nye overkørsler til Oksebrovej.</p> <p>Oksebrovej giver vejforbindelse til Holbækvej og Sorøvej via motorvejsafkørslen.</p>
Kollektiv trafikbetjening	<p>Nærområdet til lokalplanområdet betjenes ikke af kollektive busforbindelser.</p> <p>Oplysninger om den kollektive trafik kan findes via dinoffentligetransport.dk.</p>
Handicapforhold/-tilgængelighed	<p>Området forventes at være tilgængeligt for personer med handicap. Området ligger i det åbne land og har overvejende belægning i form af grus. I forbindelse med en realisering af lokalplanen med etablering af stisystemer, skal dette ske, så der tages størst muligt hensyn til mennesker med funktionsnedsættelse. Stier skal etableres med fast underlag samt glidende overgange med lav niveau differentiering.</p>
Varmeplanlægning	<p>Området er ikke omfattet af Slagelse Kommunes varmforsyningsplan.</p> <p>Området varmforsynes ved individuelt varmeanlæg.</p>
Kloakplanlægning/ betjening	<p>Spildevandsafledning sker via eksisterende trykledning til offentlig kloakledning langs Sorøvej.</p> <p>Området indgår ikke i Slagelse Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor enten udarbejdes tillæg til spildevandsplanen eller området skal indarbejdes i den kommende spildevandsplan, som er under udarbejdelse.</p> <p>Regnvand skal holdes på egen grund herunder ledes væk ved naturlig nedsivning eller ledes til eksisterende regnvandsbassiner/søer i tilknytning til golfbanerne.</p> <p>Såfremt regnvand ikke kan ledes til eksisterende regnvandsbassiner tilknyttet golfbanerne, skal der etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet. En mulig placering er i lokalplanområdets nordlige hjørne med afløb til vandløbet "Skelbæk".</p>
Vandforsyning	<p>Området forsynes med vand fra SK Vand A/S.</p>
Affald	<p>Ejendommen er omfattet af kommunens erhvervsaffaldsregulativ, som er fælles for KAVO-kommunerne samt omfattet af kommunens regulativ for husholdningsaffald. Der er indført ny affaldsordning pr. september 2008 med krav om øget sortering af affaldet.</p>

Arkæologi

Henvendelser ang. spørgsmål eller fund skal rettes til Sydvestsjælland museum i Sorø. Ved byggeri, der involverer jordarbejde på landjorden, bør der, inden jordarbejde påbegyndes, anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, jf. § 25 i museumsloven.

Forurening

Der er ikke indikationer på jordforurening eller mulig jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Hvis der findes jordforurening, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune, Miljø- og Naturkontoret kontaktes. Afhængig af en evt. konstateret forurenings omfang og intensitet, vil der blive taget stilling til, i hvilket omfang det er nødvendigt at fjerne forureningen. Evt. vil noget af forureningen kunne blive liggende. Det kan blive nødvendigt at indhente tilladelser efter jordforureningsloven, afhængig af det konkrete projekt.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004, er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet. Screeningen har ikke peget på miljøparametre, der kan forventes påvirket væsentligt af planen og dens realisering. Da lokalplanen med kommuneplantillæg således omfatter et mindre område på lokalt plan, og idet den samlede miljøpåvirkning vurderes *ikke væsentlig*, skal planen ikke miljøvurderes.

At der er tale om et *mindre område* på lokalt plan begrundes med:

- At lokalplanens areal kun udgør ca. 6.000 m².

At miljøpåvirkningen er *ikke væsentlig* begrundes med:

- At planområdet ikke indeholder kulturhistoriske, arkitektoniske eller arkæologiske elementer der påvirkes væsentligt.
- At støj fra trafik ikke vil være væsentlig.
- At planen ikke vil få trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser.
- At luftforureningen og de klimatiske påvirkninger vurderes ikke væsentlig.
- At grundvandsinteresserne ikke er truet af den påtænkte anvendelse.
- At håndteringen af affald sker forskriftsmæssigt.
- At der ikke vil være væsentlig visuel påvirkning af landskabet idet ny bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ligesom der etableres beplantningsbælter omkring den nye bebyggelse.

- At planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder.
- At der ikke sker indgreb i andre beskyttede naturområder.
- At levesteder for truede plante- og dyrearter ikke påvirkes.

Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1055 – Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse ophæves lokalplan nr. 230 Skovsø naturpark, golfbane m.v. for så vidt angår de matr.nr. der er omfattet af lokalplan nr. 1055.

TILLADELSER/DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Miljøcenter Roskilde Ophævelse af Regionplanretningslinie 1.8.2 Jordbrugsområde

Området indenfor lokalplan nr. 1055 er udlagt som jordbrugsområde jf. Regionplanretningslinie 1.8.2 Jordbrugsområde. Da lokalplan nr. 1055 udlægger arealet til anlægsområde til feriehotel, søger Slagelse Kommune, i forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplan nr. 1055, Miljøcenter Roskilde om ophævelse af Regionplanretningslinie 1.8.2 Jordbrugsområde for det pågældende areal. Miljøcenter Roskilde tager endelig stilling til hvorvidt regionplanens retningslinier for jordbrugsområde – Regionplanretningslinie 1.8.2 – vil blive ophævet når Miljøcenteret har modtaget ansøgningen fra Slagelse Kommune.

Miljøcenter Roskilde Ophævelse af Regionplanretningslinie 5.1.1 Særlig værdifulde landbrugsområder

I forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplan nr. 1055 søger Slagelse Kommune Miljøcenter Roskilde om ophævelse af Regionplanretningslinie 5.1.1 Særlig værdifulde landbrugsområder. Miljøcenter Roskilde tager endelig stilling til hvorvidt Regionplanretningslinie 5.1.1 Særlig værdifulde landbrugsområder vil blive ophævet når Miljøcenteret har modtaget ansøgningen fra Slagelse Kommune.

Miljøcenter Roskilde Ophævelse af Regionplanretningslinie 8.2.5 – Rammer for kapacitet

I forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplan nr. 1055 søger Slagelse Kommune Miljøcenter Roskilde om ophævelse af Regionplanretningslinie 8.2.5 Rammer for kapacitet. Miljøcenter Roskilde tager endelig stilling til hvorvidt Regionplanretningslinie 8.2.5 Rammer for kapacitet vil blive ophævet når Miljøcenteret har modtaget ansøgningen fra Slagelse Kommune.

Vejmyndigheden

Der skal etableres overkørsel til planområdet fra Oksebrovej. Etablering af nye overkørsler kræver godkendelse fra vejmyndigheden. Slagelse Kommune, Vej og Park er vejmyndighed.

Jordbrugskommissionen

Landbrugspligten skal ophæves for det areal der er omfattet

af lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer, der skal søge jordbrugskommissionen om ophævelse af landbrugspligten.

Udtalelse fra Sydvestsjællands Museum

Ved byggeri der involverer jordarbejde på landjorden, skal der, inden jordarbejde påbegyndes, anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, i dette tilfælde Sydvestsjællands museum, jf. § 25 i museumsloven.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets areal er på ca. 6.000 m² beliggende umiddelbart nord og øst for Trelleborg golfklubs arealer. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Oksebrovej.

Lokalplanens formål er:

- At gøre det muligt at opføre et hotel med tilhørende parkeringsarealer, friarealer, adgangsforhold og bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- **At gøre det muligt at omdanne det opførte hotel til boliger.**

Lokalplanområdets bebyggelse – hotelbygningen – er en to etagers bygning på ca. 2000 m² bruttoetageareal. Princippet for bygningens udformning er vist på kortbilag 2. Hotelbygningen udføres med sort træbeklædning hvor vinduer, døre og mindre bygningspartier udføres hvide. Taget udføres med tagpap med listetækning eller med stålplader med profilering. Farven udføres sort. Bygningen udformes således, at det arkitektoniske udtryk er sammenfaldende med bygningen tilhørende Trelleborg golfklub.

Landskabet udformes som vist på kortbilag 3. Beplantningen udformes med buske og træer, så der opnås en sammenhæng med omgivelserne.

Hotellet må ikke tages i brug før det er tilsluttet vandforsyningen, affaldsordningen og offentlig kloak. Hotellet må ikke tages i brug før parkeringspladsen er anlagt.



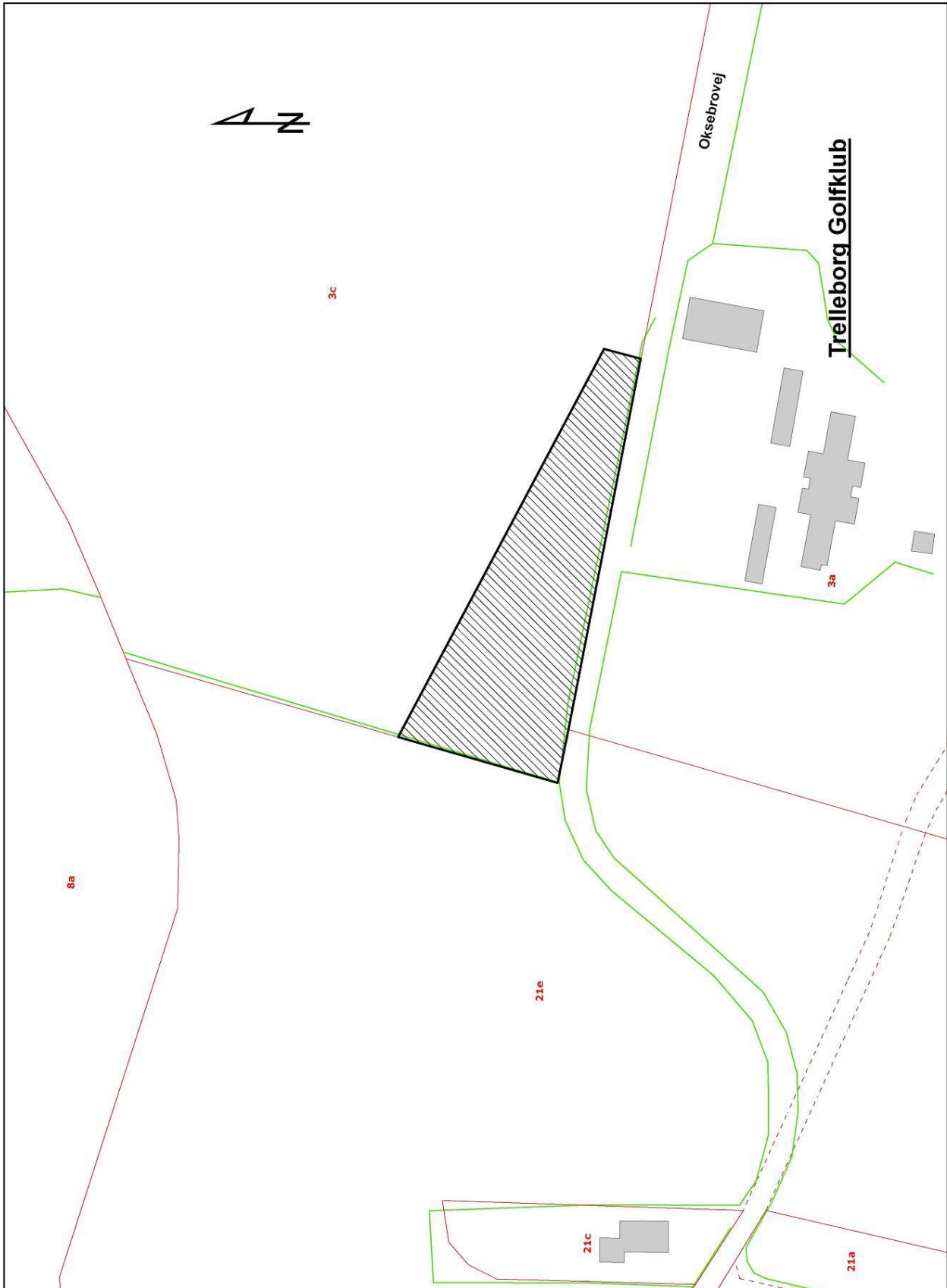
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægnings § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



**MATRIKELKORT MED
OMRÅDEAFGRÆNSNING**

Tillæg til Kommuneplan

RETNINGSLINIER FOR TRELLEBORG GOLFHOTEL

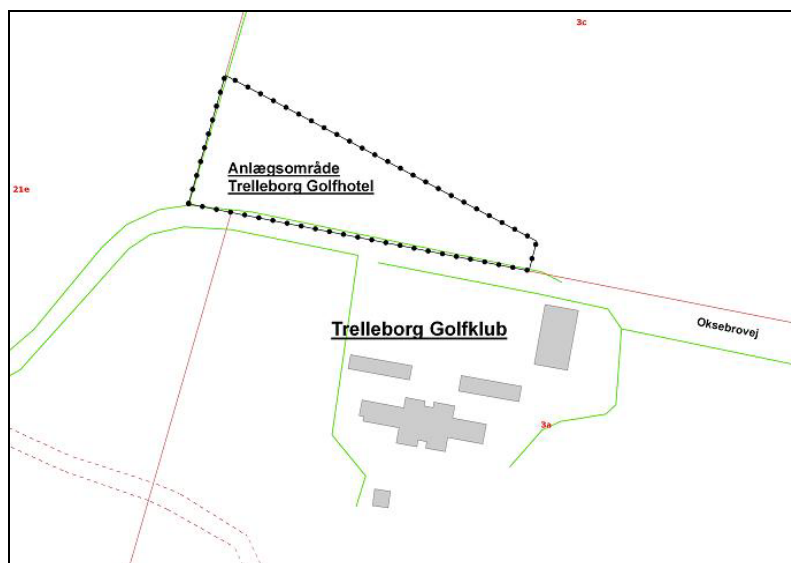
Lokalisering

Udenfor byområder og sommerhusområder kan feriehoteller kun etableres i anlægsområder til feriehoteller.

Det forudsættes, at placeringen er i overensstemmelse med intentionen i planlovens kystbestemmelser, og at det ved kommuneplanlægningen dokumenteres, at naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og friluftsmæssige interesser ikke tilsidesættes, samt at adgangsforhold og nabohensyn mv. kan løses på en tilfredsstillende måde i forhold til områdets rekreative anvendelse.

Anlægsområde til Trelleborg Golfhotel

Der udlægges et anlægsområde til ferie/fritidsformål til etablering af Trelleborg Golfhotel jf. kortbilag: Anlægsområde Trelleborg Golfhotel.



Anlægsområde Trelleborg Golfhotel.

Rammer for kapacitet

Trelleborg Golfhotel må kun etableres med en feriehotelkapacitet indenfor følgende rammer:
120 sengepladser/60 værelser.

Lokale forhold

Trelleborg Golfhotel etableres i tilknytning til Trelleborg golfklub og vil fungere som et nøglehotel, hvilket betyder at hotellet kan benyttes af gæsterne uden personalemæssig bemanning.

Hotelkomplekset må kun etableres i 2 etager og i en højde der ikke overstiger 10 meter over et fastlagt niveauplan.

Bygningen må maksimalt udgøre et etageareal på ca. 1.500 m².

Der etableres ikke væsentlige fællesarealer, da hotellets gæster skal benytte den eksisterende restaurant til såvel måltider som ophold samt information og reception.

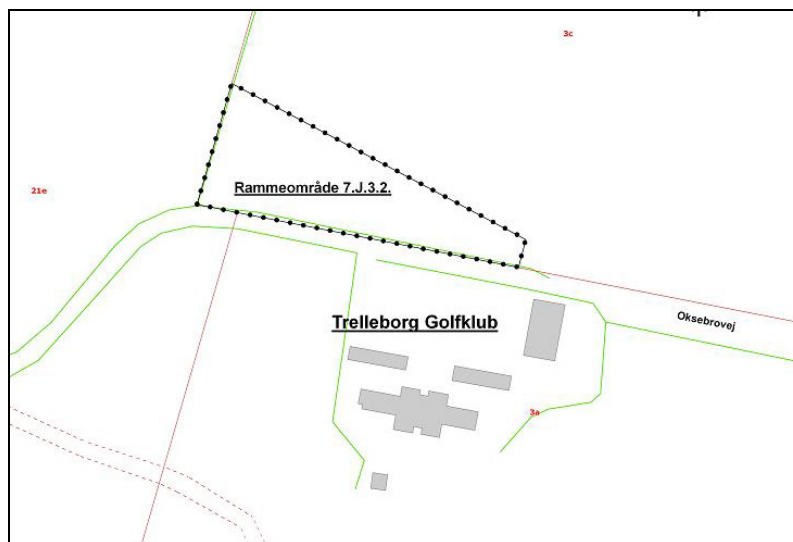
Der vil til hotellet blive etableret opholdsareal for gæsterne samt parkeringspladser svarende til den gennemsnitlige belægning på hotellet. Dog udlægges der areal til parkeringspladser svarende til antal værelsesenheder.

**Kommuneplantillæg
nr. 40 til Slagelse
Kommuneplan 2001-
2012**

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

**Rammeområde
7.J.3.2. – Trelleborg
Golfhotel**

Kommuneplantillæg nr. 40 til Slagelse Kommuneplan 2001 - 2012 udlægger et nyt rammeområde 7.J.3.2. – Trelleborg Golfhotel.



Rammeområde 7.J.3.2. – Trelleborg Golfhotel.

Indenfor rammeområde 7.J.3.2. – Trelleborg Golfhotel fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- A. Området udlægges som anlægsområde og anvendes til Feriehotel med op til 120 sengepladser/60 værelsesenheder.
- B. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.
- C. Bebyggelsen må højst udgøre 2 etager.
- D. Bebyggeshøjden må ikke overstige 10 m over et af kommunen fastlagt niveauplan.
- E. Parkerings- og friarealer skal disponeres efter en samlet plan.
- F. Området vejbetjenes fra Oksebrovej.
- G. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan.
- H. Området forbliver i landzone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 24.11.2008

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den 23.02.2009

På byrådets vegne _____

Lis Tribler / Egon Bo
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den _____

På civilrettens vegne: _____

LOKALPLAN NR. 1055A

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbestemmelse nr. 833 af 18. august 2004) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

At fastlægge områdets anvendelse til hotel- og bolig-formål.

At udforme området med hotel eller boliger, friarealer og parkering.

At fastlægge principper for områdets vejbetjening.

At fastlægge bestemmelser for bebyggelse.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

Skovsø By, Ottestrup

3g og del af 3c

samt alle parceller, der efter den 23. juni 2023 udstykket fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
Lokalplanområdet forbliver i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

2.3 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning for så vidt angår opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Bonusvirkningen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til

- hotelformål med mulighed for op til 60 værelsesenheder samt tilknyttede funktioner som parkering og friareal

eller

- boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, parkeringsarealer og friarealer.

Antallet af boligenheder må ikke overstige 26.

§ 4 UDSTYKNINGER

4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere. Der må dog foretages regulering af skel ved arealoverførsel.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Ved arealoverførsel forstås overførsel af et areal fra en eksisterende ejendom til en anden eksisterende ejendom.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Området vejbetjenes fra Oksebrovej.

5.2 Der må etableres op til 5 overkørsler til Oksebrovej som vist på kortbilag 2.

Overkørslen markeret som et kvadrat foran bebyggelsen på kortbilag 2, 3 og 4 skal fungere som på- og aflæsning.

5.3 Der skal udlægges stier/gangarealer i området langs bebyggelsens syd- og østfacader. Derudover skal der etableres et sammenhængende stisystem fra parkeringsarealet til bebyggelsen som vist på kortbilag 2 og 3.

5.4 Vej, parkering og stier/gangarealer udføres med granitskærver. Dog skal der sikres stiadgang med fast underlag fra handicapparkering til bebyggelsen.

5.5 Ved hotelformål skal der som minimum anlægges 50 parkeringsbåse.

Ved boligformål skal der som minimum anlægges 1,5 parkeringsbåse pr. boligenhed.

Der skal etableres minimum 3 parkeringsbåse med fast underlag til handicapparkering hvortil der er direkte adgang til stisystem med fast underlag.

Mindst én af handicapparkeringsbåsene skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

- 5.6 Der etableres mulighed for anlæggelse af ridesti langs lokalplangrænsen mod vest.
- 5.7 Der tinglyses vejbyggelinie på 10 meter fra vejmidten af Oksebrovej til evt. senere udvidelse.
- 5.8 Vejprojekt skal godkendes af vejmyndigheden.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelse til hotel- eller boligformål skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2. Bebyggelsens arkitektoniske dimensioner skal tage hensyn til illustrationsplanen på kortbilag 3.

Sekundær bebyggelse som eksempelvis udhuse må placeres uden for byggefeltet.

- 6.2 Byggelinie på 4 meter til naboskel som vist på kortbilag 2 skal respekteres.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 10 m over et af kommunen fastlagt niveauplan som skal tage udgangspunkt i det naturlige terræn i bygningsens sydlige facadelinie.
- 6.5 Tage skal udføres som sadeltag og skal have en taghældning på 20 - 45 grader.

Enkelte bygningsdele kan udføres med fladt tag.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

7.1 Bygningers facader skal udføres med træbeklædning og overfladebehandles i en sort farve.

7.2 Vindues- og dørpartier samt vindskeder skal være hvide.

Enkelte bygningsdele kan udføres hvide.

7.3 Tagflader skal udføres som sadeltag med røde vingetegl, tagpap med listetækning, eller stålplader med profilering pr. ca. 40 – 60 cm. Farven på tagpap og stålplader skal være sort.

7.4 Der tillades opsætning af anlæg til indvinding af solenergi. Anlæg til indvinding af solenergi skal placeres i plan med tagkonstruktionen/tagfladen.

7.5 Såfremt der etableres en mellembygning som indgangsparti der binder to bygningskomplekser sammen (som vist på facadeskitserne på bilag 1), må denne mellembygning etableres med glasfacader samt med vinduer i tagkonstruktion.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Inden for lokalplanområdet skal der plantes egnstypiske træer og buske efter princippet vist på kortbilag 4. Øvrige ubefæstede arealer tilsås med græs.

8.2 Efter bygge- og anlægsarbejdet er afsluttet, må terrænet ikke reguleres mere end +/- 0,5 m nærmere skel end 2 m.

8.3 De ubebyggede arealer skal til enhver tid fremtræde plejet og vedligeholdt. Der skal til enhver tid forefindes ordnede forhold indenfor lokalplanområdet, således at der er god samhørighed med det tilstødende golf- og parkområde. Dog skal det nordlige hjørne af lokalplanområdet, der omfatter en mindre del af en økologisk forbindelse, plejes ekstensivt og tilplantes med egnstypiske busk- og træarter eller henligge i naturlig uplejet tilstand.

Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen indenfor lokalplanområdet der forestår pleje- og

vedligeholdelse af de ubebyggede arealer.

- 8.4 Regnvand fra befæstede arealer og tagflader skal ledes til eksisterende regnvandsbassiner tilknyttet golfbanerne.

Alternativt skal der etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet til opsamling af regnvand fra befæstede arealer og tagflader.

Et evt. regnvandsbassin kan placeres i lokalplanområdets nordlige hjørne med udløb til vanløbet "Skelbæk".

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før den er tilsluttet vandforsyningen, affaldsordningen og offentlig kloak.
- 9.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før de i § 8.1 nævnte beplantninger er etableret.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 10.1 Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1055 – Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse ophæves lokalplan nr. 230 Skovsø naturpark, golfbane m.v. for så vidt angår de matr.nr. der er omfattet af lokalplan nr. 1055.
- 10.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 24.11.2008

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den 23.02.2009

På byrådets vegne _____

Lis Tribler / Egon Bo
Borgmester Kommunaldirektør

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

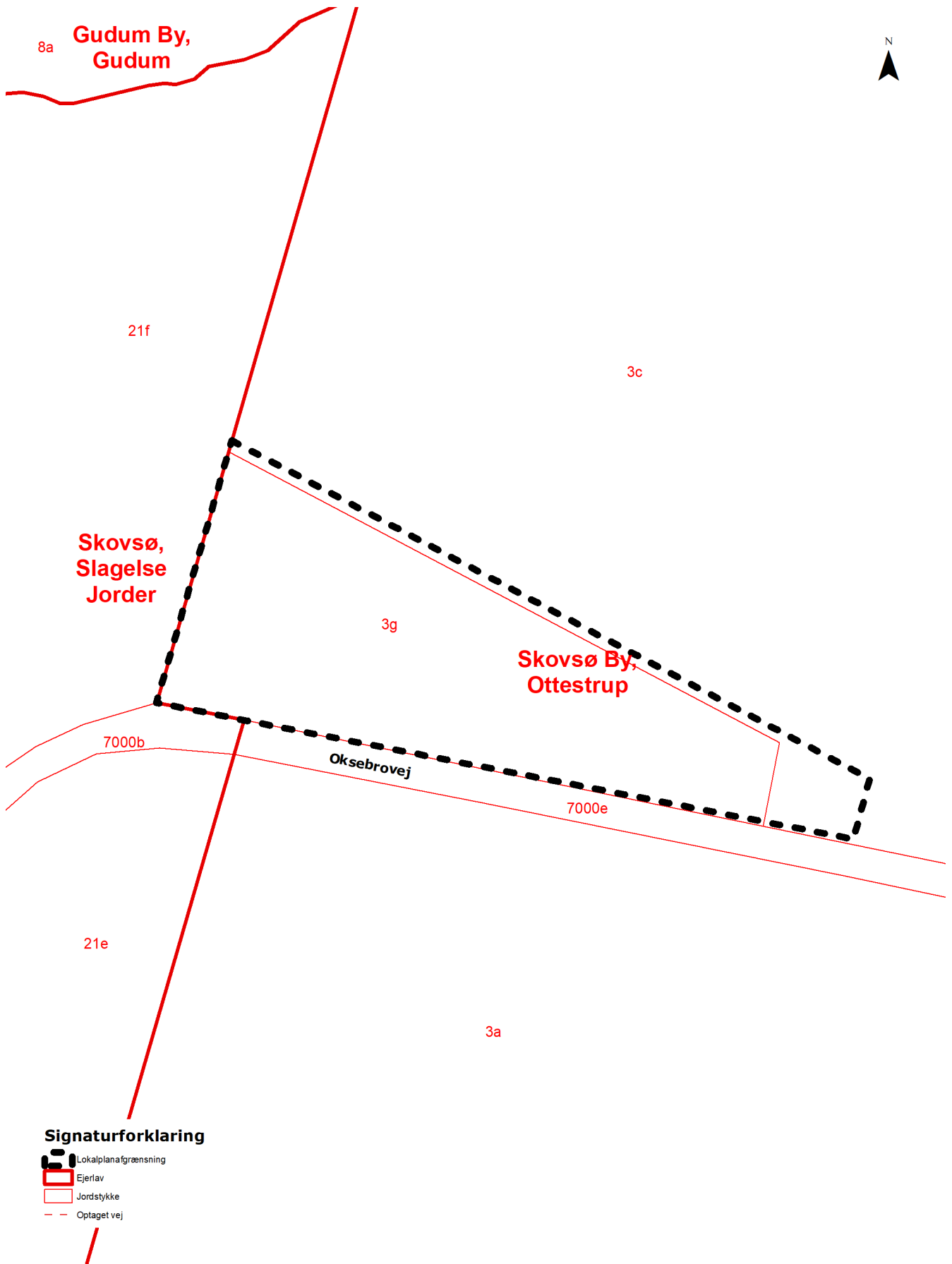
Den _____

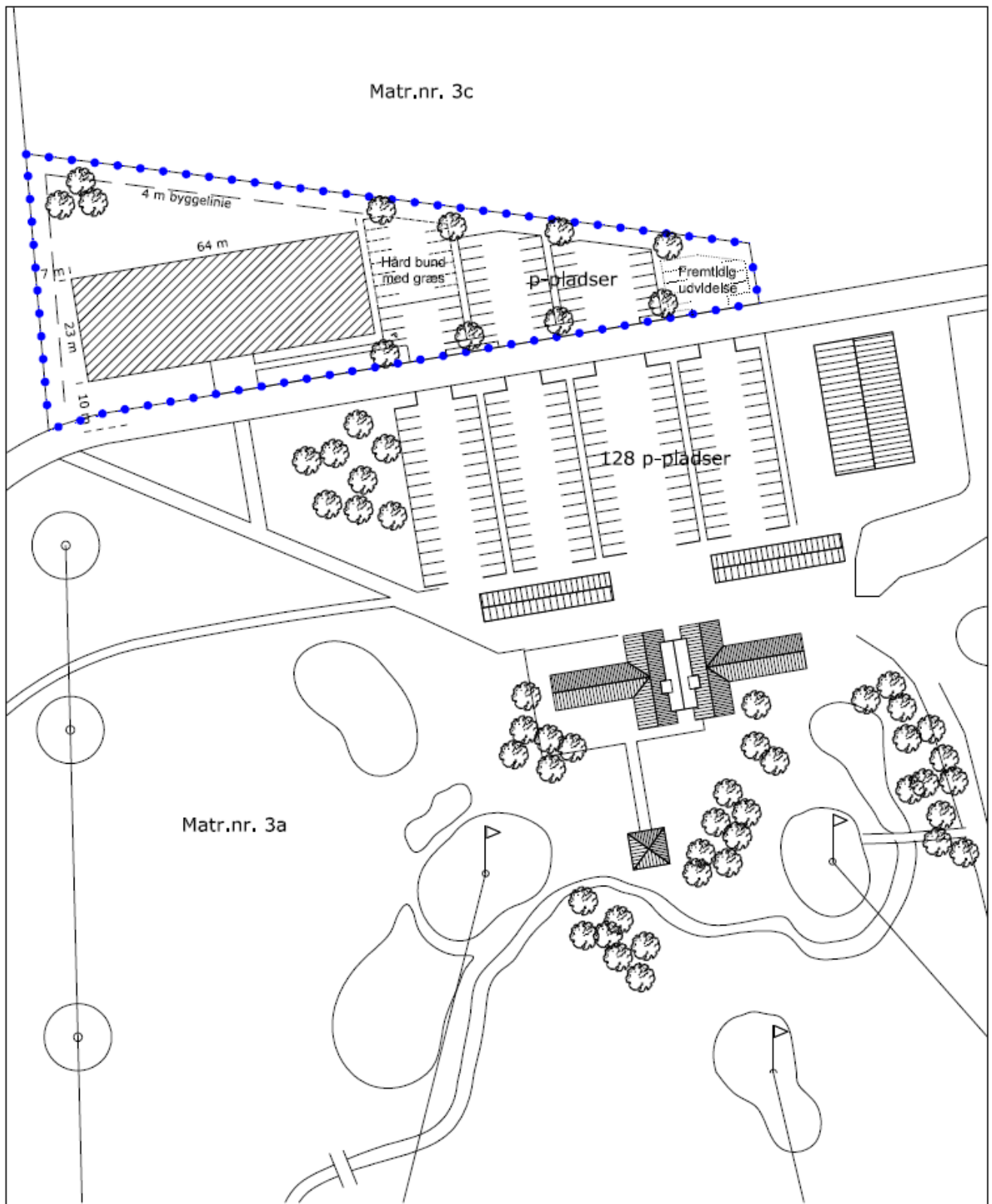
På civilrettens vegne: _____


VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1055A

Lokalplan 1055A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. juni 2023.

Lokalplan 1055A er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. oktober 2023.



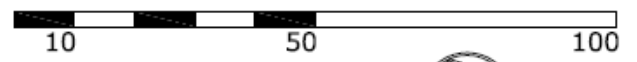
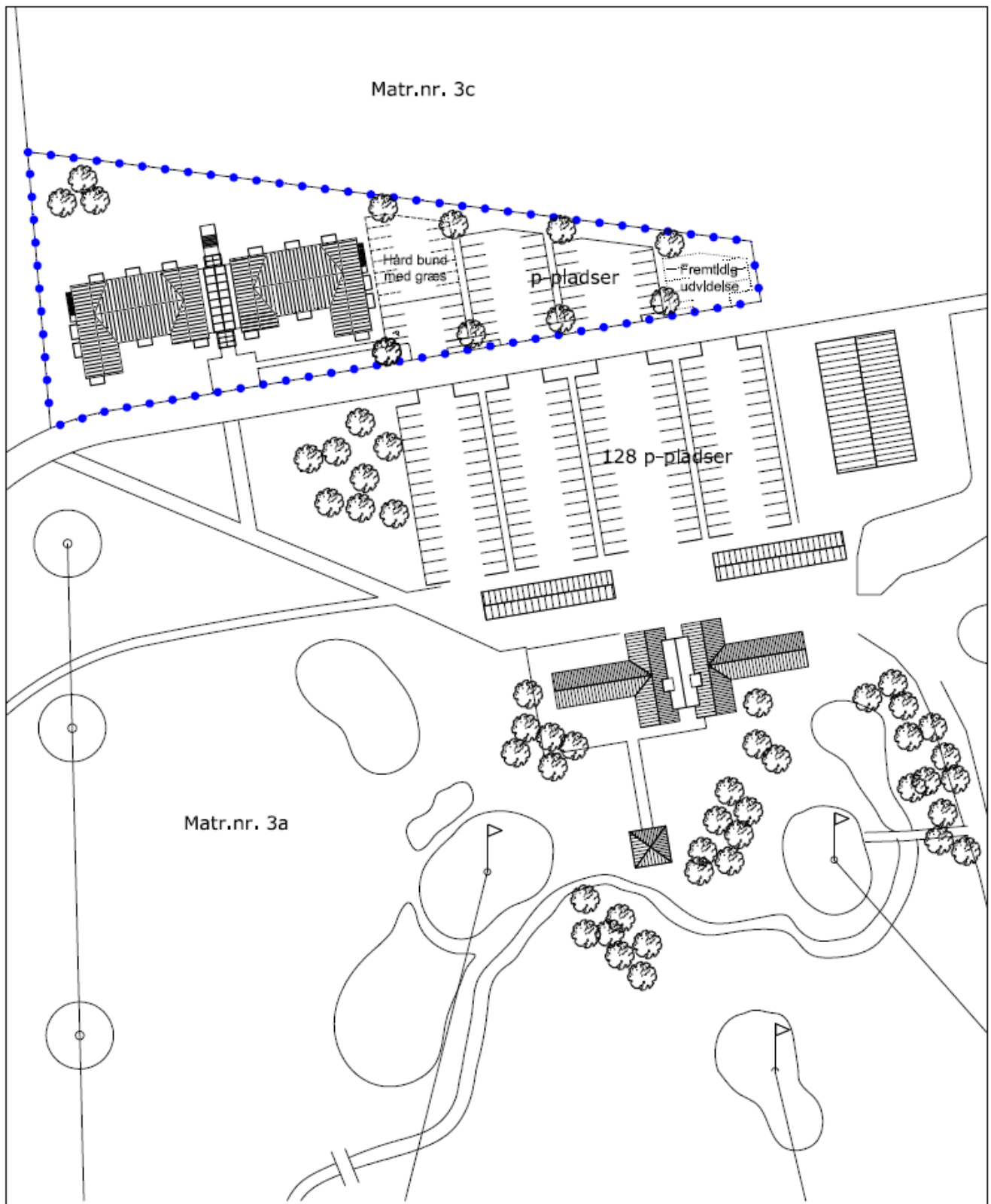


 Byggefelt

10 50 100

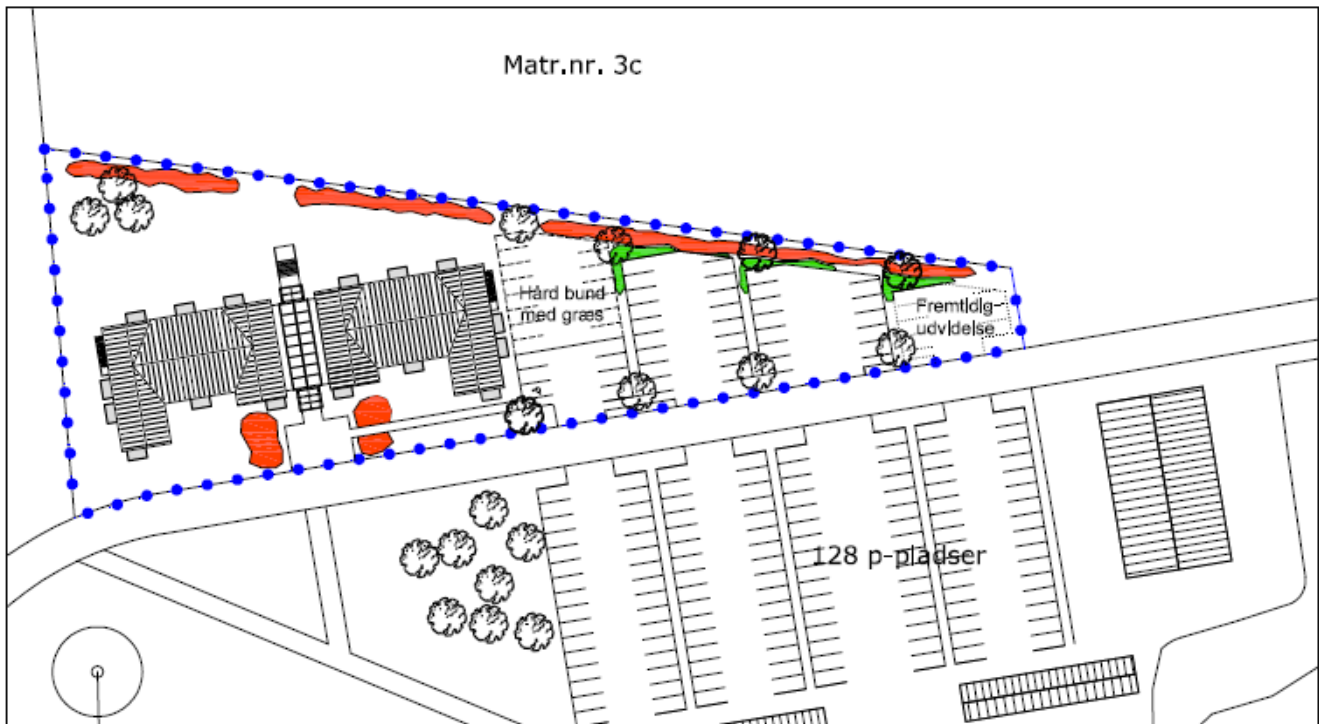
1:1250





1:1250





"Ved den landskabelige behandling af lokalplanens friarealer til det nye golfhotel, videreføres det landskabelige koncept fra golfbanen med anvendelse af naturligt forekommende arter med blomstring og bærsætning, eksempelvis Røn, Fugleklrsebær, Tjørn, Hæg og Æbleroser."

1:1250



Plantegrupper



Bunddække - parkering

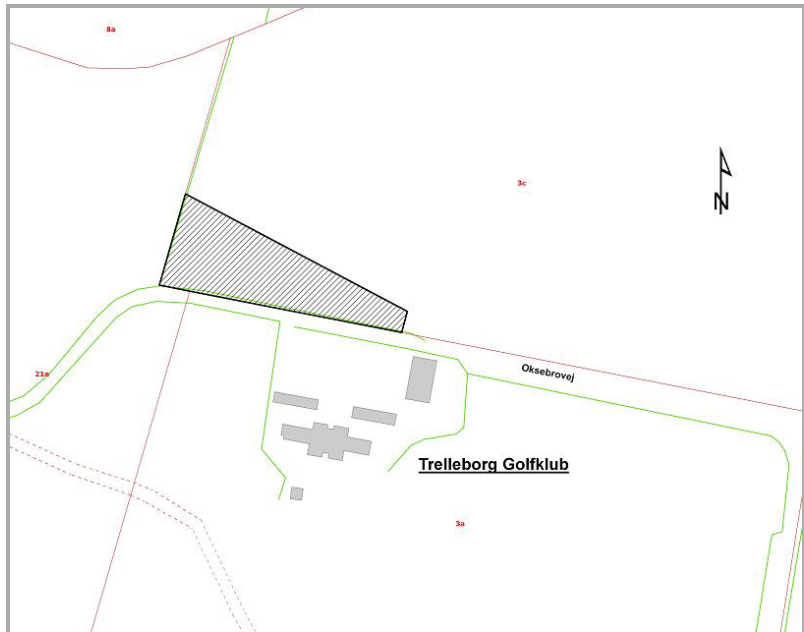


Solltære træer



Terrasse





Slagelse Kommune
 Byudvikling og Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse

www.slagelse.dk

