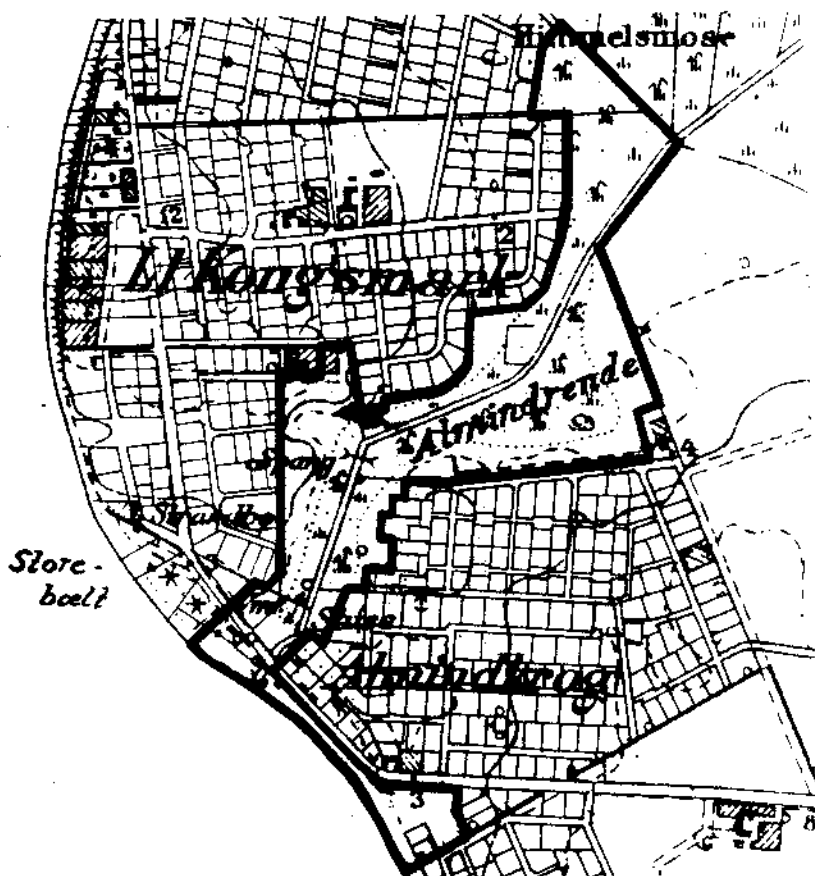




# SLAGELSE KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 19

STRANDPARK VED  
ALMINDRENDEN

LOKALPLAN NR. 19

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykning
5. Vej- og stiforhold
6. Bebyggelsens omfang og placering
7. Ubebyggede arealer
8. Grundejerforening
9. Vedtagelsespåtegning

Kortbilag A - matrikelkort

Kortbilag B - områdeplan

Kortbilag C - illustrationsplan

REDEGØRELSE TIL  
LOKALPLAN NR. 19

10. Nyt forslag til lokalplan
11. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning i området
12. Lokalplanens indhold
13. Lokalplanens realisering
14. Lokalplanens retsvirkning

Teknisk forvaltning

27. august 1979

S L A G E L S E   K O M M U N E  
L O K A L P L A N   N R.   1 9  
S T R A N D P A R K   V E D  
A L M I N D R E N D E N

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1.      LOKALPLANENS FORMÅL

1.1      Lokalplanen har til formål:

at forbedre offentlighedens adgang til stranden,

at sikre de rekreative områder omkring Almindrenden,

at fastlægge en udstykningsplan for 11 sommerhusgrunde.

2.      OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1      Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr. af:

Lille Kongsmark: Del af 1fd, del af lhz, 2ci, del af 4a,  
4am.

Kelstrup by: Del af 9f, 1laæ, 1laø, del af 1lb, 1lba,  
1lbb, del af 1ldv, 1lfo, 1lg, del af 1lk, del af 1lkh,  
1ls og 1læ,

samt alle parceller, der efter den 1. december 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres følgende matr.nr. af:

Lille Kongsmark: Del af lfd, del af lhz og 2ci,

Kelstrup by: Del af 9f og del af llb.

fra landzone til sommerhusområde.

- 2.3 Den øvrige del af lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområdet.

- 2.4 Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på kortbilag B.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område 1 udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til strandareal, strandpark og lignende rekreative anlæg.

- 3.2 Område 2 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lign.

### 4. Udstykning

- 4.1 Område 1 må ikke yderligere udstykkes, men alene sammenlægges.
- 4.2 I område 2 må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag C viste udstykningsplan.
- 4.3 Der foretages en skelregulering mellem matr.nr. 4am og matr.nr. 4a som vist på kortbilag C.

### 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til Solsortevejs forlængelse som vist på kortbilag C.
- 5.2 I område 1 udlægges der en nordlig hovedsti gennem området nord for Almindrenden, samt en sydlig hovedsti gennem området syd for Almindrenden. Fra denne hovedsti udlægges sidestier til de nordfor liggende sommerhusområder. Herudover udlægges 2 stier ad bro over Almindrenden til sommerhusområdet, syd for lokalplanområdet, som vist på kortbilag C. Alle stierne udlægges i 2 m bredde.

- 5.3 I område 2 udlægges der adgangsstier fra Tornsangervej, Vipstjertevej, Skovsneppevej og Solsortevej samt fra stien langs områdets nordgrænse til område 1 som vist på kortbilag C. Alle stierne udlægges i 3 m bredde.
- 5.4 Til samtlige stier må der kun være adgang for gående.
- 5.5 Der udlægges areal til parkeringsplads med en beliggenhed som vist på kortbilag C. Der må ikke herudover anlægges parkeringspladser i område 1.
- 5.6 Der må ikke fra de private sommerhusgrunde være direkte adgang til det offentlige område. Al adgang skal ske ad de udlagte stier.
- 5.7 I område 2 pålægges der byggelinier i en afstand på 5 m fra skel mod alle veje, vendepladser og stier, samt mod det offentlige område (område 1) som vist på kortbilag C. Uden for disse byggelinier må ikke opføres bebyggelse, ej heller de i bygningsreglementets kap. 13.1 stk. la nævnte småbygninger.  
(Se fodnote 1).

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 I område 1 må der ikke opføres bebyggelse. Dog må der opføres en toiletbygning i tilknytning til den under pkt. 5.5 nævnte parkeringsplads.  
Ligeledes må pumpebygværket ved Almindrenden opretholdes.
- 6.2 I område 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10.

### Fodnote 1

I henhold til fredningslovens § 46 er der fastlagt en strandbyggelinie i en afstand af 100 m fra strandbredden.

- 6.3 I område 2 må intet pkt. af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde der overstiger 5 m over den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.4 I område 2 må bygninger ikke opføres med mere end 1 etage, uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.
- 6.5 I område 2 skal tagenes vinkel, med det vandrette plan, være mellem  $30^{\circ}$  og  $40^{\circ}$ .
- 6.6 I område 2 må der ikke opstilles antenner. Dog må der på bygninger opsættes en max. 1 m høj tagantenne.

## 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Arealerne i område 1 skal være offentligt tilgængelige. Strand- og mosearealerne skal fastholdes i naturtilstand. Landbrugsarealerne uden for moseområderne kan anvendes til fritidsformål (boldspil, ophold el.lign.).
- 7.2 Der udlægges areal i område 1 til et ca. 10 m bredt beplantningsbælte mod sommerhusbebyggelsen, som vist på kortbilag C.
- 7.3 Hegning inden for område 1 må ikke finde sted.
- 7.4 Hegn i naboskel og mod vejskel må kun etableres som levende hegn.
- 7.5 Mellem strandområdet og Kongsmarkvej skal det levende hegn dog suppleres med et højst 1 m fast hegn, kun afbrudt af 3 adgange, som vist på kortbilag C.
- 7.6 El-ledninger o.lign., må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 7.7 Træbeplantningen ved lokalplanområdets skæring med Kongsmarkvej, kan bevares i det omfang det landskabelige hensyn angående sammenbindingen af mosen og stranden kan tilgodeses.

## 8. GRUNDEJERFORENING

- 8.1 I område 2 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

- 8.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 8.3 Såfremt den tilgrænsende grundejerforening Storebælt ønsker det, er der medlemspligt til denne grundejerforening. Bestemmelserne 8.1 og 8.2 falder hermed bort.

9. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til  
§ 21 i lov om kommuneplaner, den 27. november 1978

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27  
i lov om kommuneplaner, den 27. august 1979

På byrådets vegne: Aage Nørgaard

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse,  
den 5. november 1979

På civilrettens vegne: Dauidsen





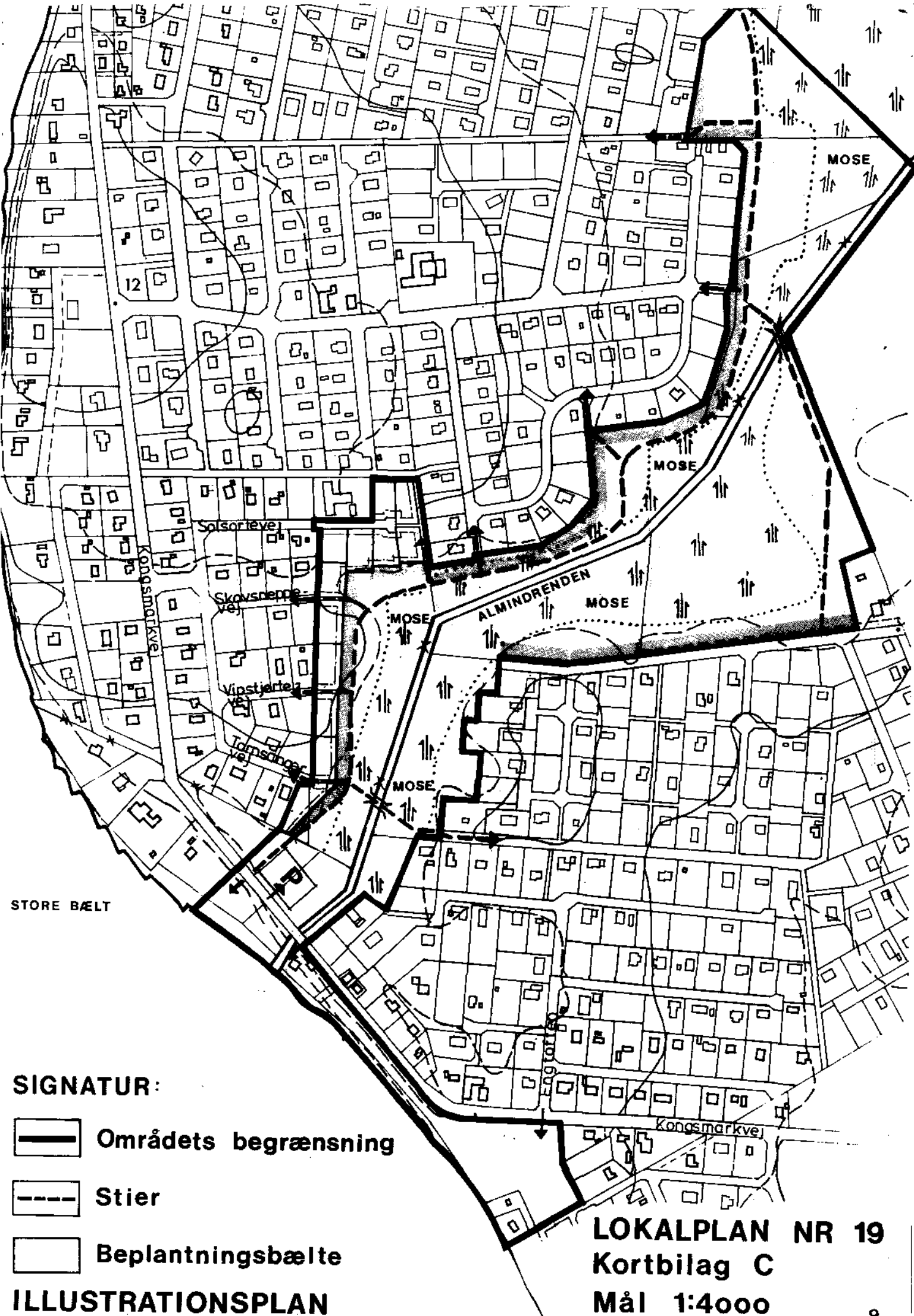


 Områdegrænse

OMRÅDEPLAN

LOKALPLAN NR 19  
Kortbilag B

Mål 1:4000



12

Kongsmarkvej

Solsorlevvej

Skovsøppevej

Vipstjernevej

Tomsøvej

ALMINDRENDEN

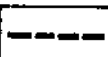
Kongsmarkvej

Eggeløkkevej

STORE BÆLT

**SIGNATUR:**

 Områdets begrænsning

 Stier

 Beplantningsbælte

**ILLUSTRATIONSPLAN**

**LOKALPLAN NR 19**  
**Kortbilag C**  
**Mål 1:4000**

SLAGELSE KOMMUNE  
REDEGØRELSE TIL  
LOKALPLAN NR. 19  
STRANDPARK  
VED ALMINDRENDEN



## 10. NYT FORSLAG TIL LOKALPLAN

Slagelse byråd vedtog den 12. december 1977 foreløbigt det første forslag til lokalplan nr. 19 for en strandpark ved Almindrenden. Forslaget var herefter fremlagt i 2 måneder og der var i denne periode, lejlighed til at fremsætte indsigelser og komme med ændringsforslag. Der var ved fremlæggelsesperiodens slutning ialt indsendt 18 indsigelser, repræsenterende ialt ca. 500 grundejere i området.

De fleste indsigelser indeholdt ændringsforslag til planen. Ændringsforslagene handlede overvejende om:

1. Lokalplanens afgrænsning. Nogle ønskede området udvidet andre ønskede området begrænset.
2. Mosens fremtidige anvendelse. Flere frygtede at offentlighedens adgang ville medføre forskellige ulemper.
3. Parkeringspladsen og toiletbygningens anbringelse. Man var bange for de uheldige miljømæssige konsekvenser.

Siden offentliggørelsen af det første lokalplanforslag har kommunen ført forhandlinger med forskellige grundejerforeninger og enkeltpersoner, ligesom kommunen har erhvervet flere ejendomme i området. Dette har medført forskellige nye løsninger angående lokalplanens afgrænsning.

Ændringsforslagene og resultaterne af forhandlingerne er herefter blevet indarbejdet i lokalplanforslaget.

Slagelse byråd har på denne baggrund fundet det rigtigt at fremlægge dette nye forslag til lokalplan, således at borgerne på ny får mulighed for at gøre indsigelser og at komme med ændringsforslag.

## 11. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING I OMRÅDET

### 11.1 Slagelse dispositionsplan 1973 - 85.

Området er i dispositionsplanen udlagt til større friareal. Det hedder om disse friarealer i dispositionsplanens afsnit 4.6.2. sidste afsnit, således:

"Disse grønne kiler vil skabe kontakt mellem de friholdte arealer ved stranden og det åbne land og vil kunne anvendes som friarealer til forskellige aktiviteter for de sommerhusområder som ligger i bageste række, ligesom de i forbindelse med en skærmbeplantning om sommerhusområderne vil kunne formidle overgangen mellem fritidsområderne og det åbne land.

For at sikre en gennemførelse af de ovennævnte principper, bør der udarbejdes en eller flere byplanvedtægter, ligesom der bør tages stilling til trafikbetjening af området."

11.2 § 15-rammen. (midlertidige rammer for lokalplanlægning).

Lokalplanområdet er i § 15-rammen omfattet af bestemmelserne for område D 42 (Almindkrog).

Ifølge disse bestemmelser skal området udlægges til fremtidig park. Området må kun anvendes til offentligt friareal, der må ikke opføres bebyggelse ud over de af hensyn til friarealet nødvendige mindre bygninger, som f.eks. toiletbygning el.lign.

I § 15-rammens bestemmelser om sommerhusområderne hedder det endvidere, at der skal etableres et tæt, uigennemtrængeligt beplantningsbælte langs sommerhusområdets ydre afgrænsning.

11.3 Lokalplanen medfører forskellige mindre reguleringer i forhold til § 15-rammens afgrænsning. Det medfører endvidere at en del af området skal udlægges til sommerhusbebyggelse (område 2). Disse ændringer til § 15-rammen vil blive gennemført i offentlighedsperioden.

## 12. LOKALPLANENS INDHOLD

12.1 Hensigten med lokalplanen er at forbedre offentlighedens adgang til stranden, samt at sikre de rekreative områder omkring Almindrenden.

Lokalplanen indebærer, at et større område i baglandet overføres fra landzone til sommerhusområde. Hele området udlægges til offentligt formål, dette medfører ikke at området vil få et væsentlig andet udtryk end det har i dag, men alene at offentligheden får adgang.

Der vil fra sommerhusområderne i bageste række blive etableret stier frem til kysten, og der vil til betjening af befolkningen i øvrigt blive etableret en mindre parkeringsplads ved Kongsmarkvej.

Der vil ikke blive opført bebyggelse ud over en mindre toiletbygning ved parkeringspladsen ved Kongsmarkvej.

- 12.2 Lokalplanen fastlægger endvidere en mindre sommerhusudstyknings med grunde på ca. 800 m<sup>2</sup>.

Der er for denne udstykning fastsat normale bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusbebyggelse. Således er bebyggelsesprocenten sat til 10, højden på sommerhuse på højst 5 m, samt 1 etage uden udnyttelig tagetage.

### 13. LOKALPLANENS REALISERING

- 13.1 Kommunen har allerede erhvervet ca. 40% af mose- og strandområderne - område 1. Herudover ejer de tilgrænsende grundejerforeninger ca. 50% og de private sommerhusejere ca. 10%.
- 13.2 Kommunen vil for grundejerforeningsarealerne, med udgangspunkt i lokalplanens formål, at sikre offentlighedens adgang samt sikre de rekreative værdier, optage forhandling om planens gennemførelse.
- 13.3 Kommunen vil for de private arealer kun benytte sig af sin ekspropriationshjemmel jf. pkt. 14.3. Såfremt dette er ubetinget nødvendigt for at sikre planens hovedformål, og først ved ejerskifte søge at købe ejendommen. Skulle en ejer imidlertid være interesseret i at sælge sin ejendom, er kommunen dog til enhver tid interesseret i forhandling om køb.

- 13.4 Kommunen vil i sin administration af mose- og strandområderne beskytte de botaniske og ornitologiske værdier ved f.eks. forbud mod løse hunde, jagt o.lign. Ligeledes vil cykling og knallertkørsel blive forbudt.

#### 14. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

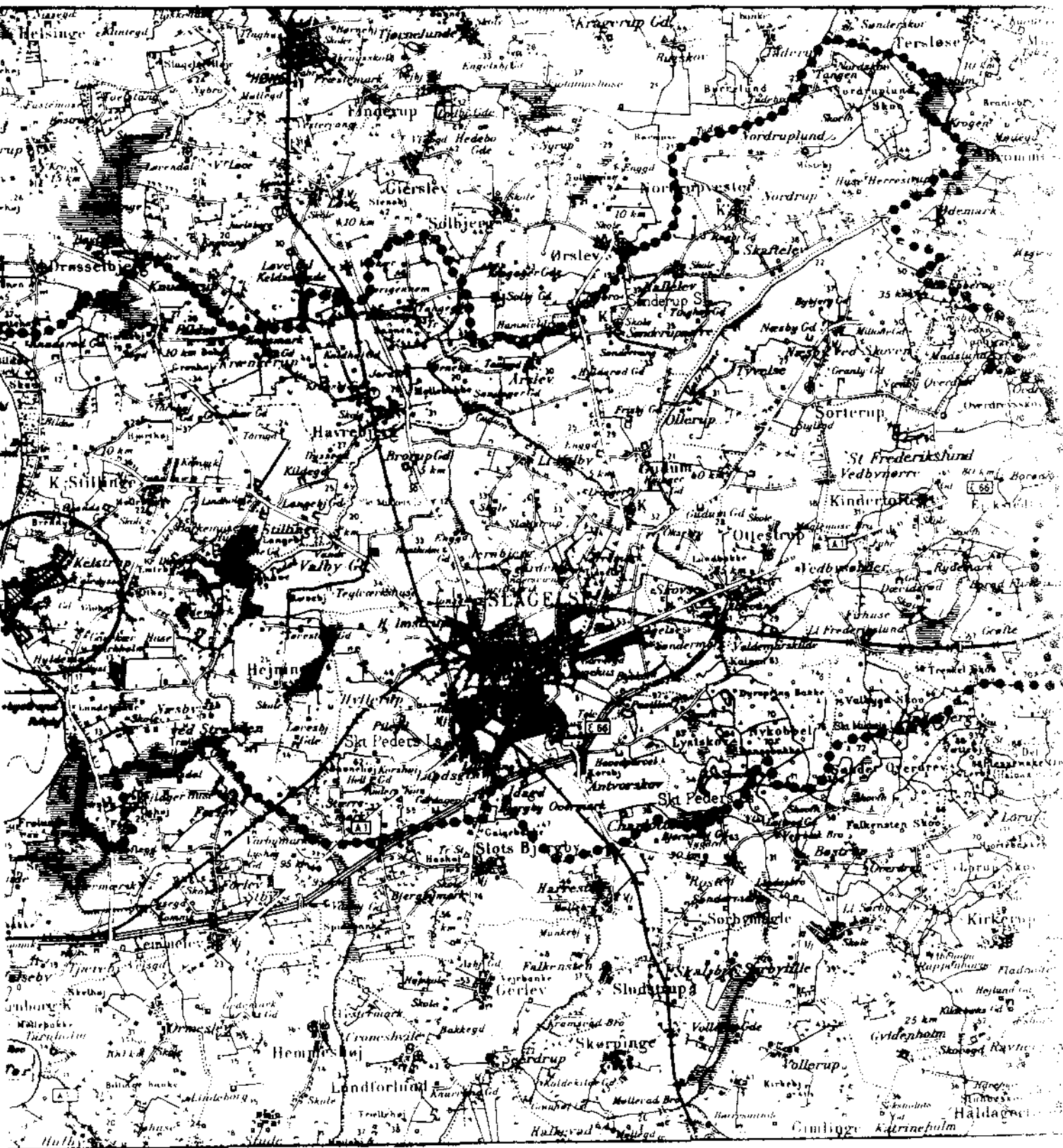
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udførelse af en ny lokalplan.

- 14.2 Området udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommene overtaget af kommunen, mod erstatning.
- 14.3 I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 14.4 Lokalplanen indeholder i afsnit 2.2 bestemmelser om at overføre landzoneareal til sommerhusområde. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

14.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.





# SLAGELSE KOMMUNE