

Planlægning
Oktober 2011



Lokalplan nr. 1100

Musholm Bugt Feriecenter

FORSLAG

Hvad er en lokalplan

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt, give borgerne og byrådet mulighed for, at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. Skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

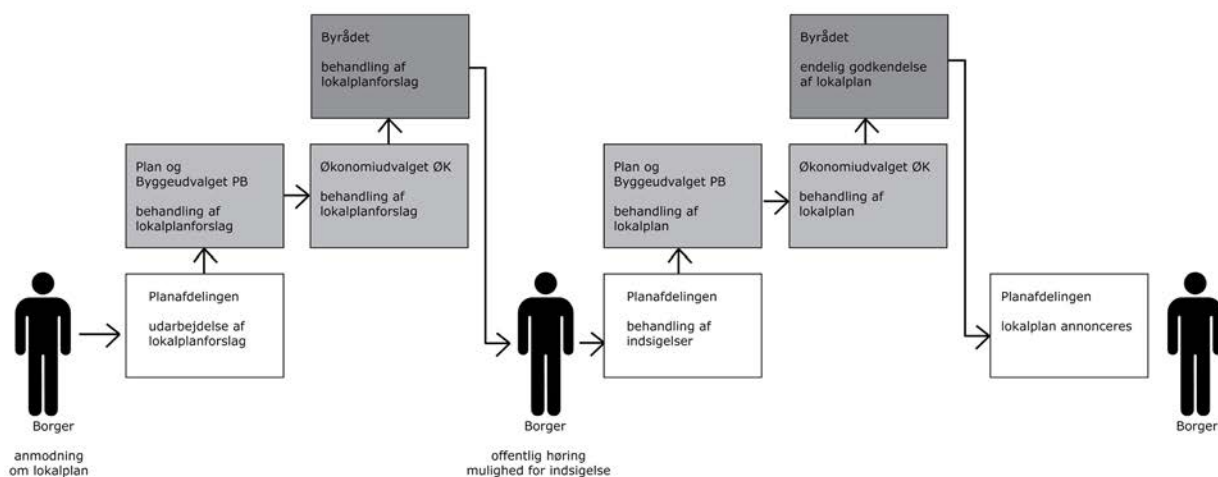
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Plan & Erhverv.

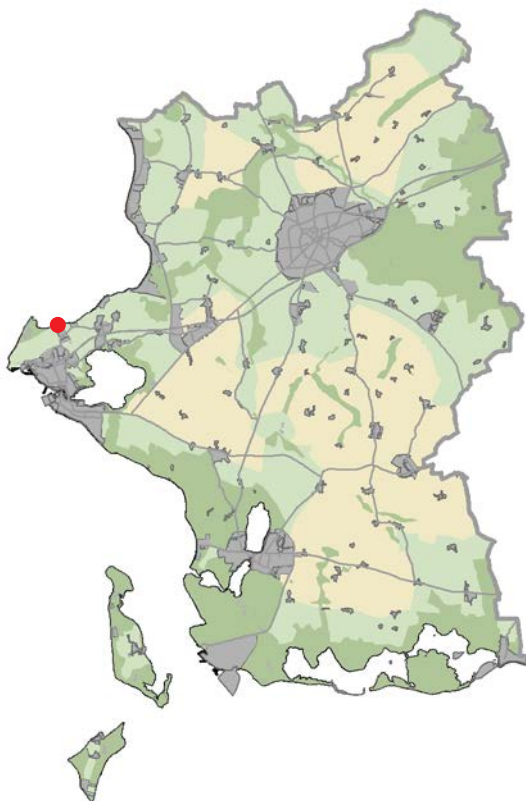
Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Plan- og byggeudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Plan- og byggeudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomi Udvalget og Byrådet.



HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**
Det er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**
Viser eksempel på hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 15. oktober til den 12. december 2011.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 12. december 2011 kl. 12.00

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune
Planlægning
Casper Brands Plads 6, 1
4220 Korsør
plan@slagelse.dk
mrkt. Forslag til lokalplan nr. 1100



Indholdsfortegnelse

INDHOLD

Offentliggørelse	3
Indledning	6
Redegørelse	7
Forhold til anden planlægning	7
Kommuneplan 2009-2020	7
Kommuneplanens retningslinjer	7
Miljøforhold	8
Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	12
Eksisterende forhold	14
Lokalplanens indhold	14
Lokalplanens retsvirkninger	16
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	16
Kortbilag nr.1 - Matrikelkort	18
Bestemmelser.....	19
§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning.....	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 8 Ubebyggede arealer	21
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
§ 10 Ophævelse af lokalplaner.....	23
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort	25
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort	25
Kortbilag nr. 3 - Illustration	27
MV-screening af lokalplan nr. 1100.....	29

Redegørelse

Indledning

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af et ønske fra Muskelsvindfonden, om at foretage en opgradering og udvidelse af Musholm Bugt Feriecenter. Det eksisterende feriecenter skal bibeholdes, og udvides med flere ferieboliger, samt med flere fællesfunktioner, i form af multihal, wellnessafdeling, varmtvandsbassin og spisesal/køkken.

Lokalplanen skal sikre at den kystnære del af området, også i fremtiden, vil fremstå som et naturbetonet landskab med karakter af kystlandskab, og at den fremtidige bebyggelse indarbejdes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk helhedsvirkning der harmonisk tilpasser sig området.

Hele området skal indrettes for mennesker med funktionsnedsættelse, og der skal sikres stiadgang for offentligheden gennem området og ud til kysten.

Beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter hele det eksisterende Musholm Bugt Feriecenter med tilhørende arealer. Arealet er beliggende øst for Oldenbjerg og vest for Stibjerg Huse, nord for området ligger Musholm Bugt og syd for området ligger boligområderne ved Stibjergvej og Tårnborgvej.

Areal

Lokalplanens areal omfatter i alt ca. 10 ha, heraf 5,5 ha til fritidscenter, placeret i en afstand af mindst 100 m fra kystskrænten og ca. 4,5 ha til grønt naturområde.

FAKTA BOKS:

Opførselsår: 1998

Ejer: Muskelsvindfonden

Størrelse: ca. 10 ha

Bebyggelse: Feriebebyggelse



Fællesanlæg



Ferieboliger



Gangforløb ved ferieboliger



Ferieboliger

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009-2020

Kommuneplanens retningslinjer

8.5 Hoteller

Større ferie- og fritidsanlæg placeres ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser og som hovedregel udenfor kystnærhedszonen. Ved ferie- og fritidsanlæg forstås feriehoteller, feriecentre, kur- og wellness centre, campingpladser, vandrehjem, golfbaner, sommerlande mv. Med Kommunens strategi og mål for turismeudviklingen, kan der skabes sammenhæng mellem den ønskede turismeudvikling og planlægningen for de enkelte ferie- og fritidsanlæg.

8.5.1 Lokalisering: Feriehoteller kan etableres i byzone, byudviklingsområder og sommerhusområder. 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.

8.5.2 Uden for byzone, byudviklingsområder og sommerhusområder kan feriehoteller kun etableres i anlægsområder til feriehoteller.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.4R3 hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Feriecenter

Zonestatus: By- og landzone

Bebyggelsesprocent: 15 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Generelle rammer for Korsør by

Parkering: 2 P-pladser pr. boligparkering:



Fig.1 - Rammeområde 2.4R3

Redegørelse

Forslaget omhandler rammeområde 2.4R3, fig.1. Forslaget er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området.

Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplan:

- Lokalplan nr. 88 - Ferie- og Fritidscenter for handicappede ved Musholm Bugt

Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1100 ophæves eksisterende Lokalplan nr. 88 - Ferie- og fritidscenter for handicappede ved Musholm Bugt.

Miljøforhold

Grundvand, sø og vandløb

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænset drikkevandsinteresser.

Lokalplanen indeholder ikke anvendelser eller funktioner, som medfører risiko for forurening af grundvandet.

Natura 2000

Der er en enkelt beskyttet §3 sø indenfor lokalplanområdet, den ligger i delområdet I og berøres ikke umiddelbart af ændringerne, hvilket den heller ikke må.

Der er ikke viden om Bilag IV arter på arealet.

Kystforhold

Musholm Bugt Feriecenter ligger i det kystnære landskab ud mod Musholm Bugt, og Storebælt. Området er placeret på en morænebakke, som har sit højeste punkt i kote 12, med fald til alle sider. Kystområdet nord for lokalplanområdet er præget af en 4-5 meter høj skrænt med forstrand. Lokalplanområdets nordlige område består af lav beplantning i form af lyng- og græsbevoks-



Fig. 2 - Oversigtskort med skov- og strandbyggelinje

Strandbeskyttelse
Skovbyggelinjer - gældende

ning. Landskabet byder på storslået udsigt ud over kysten og Musholm Bugt, samt til Storebælts broen.

Syd for lokalplanområdet er et mindre skovareal, mens der imod vest ligger landbrugsareal med marklodder.

Kystlandskabet omkring Musholm Bugt er karakteriseret ved en forstrand der afgrænses fra det bagvedliggende agerland af en 4-5 meter høj skrænt, der skaber en meget markant overgang fra den flade forstrand til den bagvedliggende landbrugsjord. Vest for lokalplanområdet giver en markant slugt adgang til stranden.

Den markante skrænt, beplantningen og bebyggelsens placering cirka 100 meter tilbage i landskabet, medvirker til at bebyggelsen ved Musholm Bugt Feriecenter ikke vil være synlig fra kysten.

Lokalplanens byggefelt for ny bebyggelse ligger ligeledes i en afstand af mindst 100 meter fra skrænten, og vil fra Musholm Bugt, ligesom den nuværende feriecenterbebyggelse kun være delvis synlig. Se billeder nedenfor.

Lokalplanen indeholder byggefelt der muliggøre bebyggelse placeret delvis bag og i tilknytning til eksisterende bebyggelse. I den østlige del af området vil to nye ferieboligrupper blive opført med reference til de eksisterende bebyggelser og indpasset i bebyggelsesstrukturen. Den planlagte multihal inden for byggefelt B vil kunne opføres i en højde på op til 8½ meter og vil dermed kunne ses fra vandsiden på Musholm Bugt. Multihallen vil imidlertid fremstå som en integreret del af det samlede bygningsanlæg set

fra Musholm Bugt og den visuelle påvirkning i forhold til Musholm Bugt vil derfor være af begrænset omfang. Multihallens højde er begrundet i de krav der stilles til frihøjden ved udøvelse af de sports og træningsaktiviteter der skal kunne tilbydes på centrer i henhold til Muskelsvindfondens formål med og planer for centret.

Visualiseringer fig. 3 til fig. 4 (på næste side) viser den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Fredning, bevaringsværdige bygninger og naturbeskyttelse

I den sydlige del af lokalplanområdet er der en 300 meter skovbyggelinie fra den sydfor liggende skov, fig. 2. En realisering af lokalplanens bebyggelse inden for en del af delområde II forudsætter, at skovbyggelinien ophæves/reduceres eller at der i hvert enkelt tilfælde meddeles dispensation til bebyggelse.

En ophævelse/reduktion af skovbyggelinien kræver Miljøministeriets godkendelse på baggrund af en konkret ansøgning fra Slagelse Kommune jfr. Naturbeskyttelsesloven. I henhold til reglerne i Naturbeskyttelsesloven kan Slagelse Kommune i forbindelse med en konkret byggesag meddele dispensation fra skovbyggelinien.

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, jfr. Naturbeskyttelsesloven.

I forbindelse med lokalplanens gennemførelse vil Miljøministeriet blive ansøgt om



Lokalplanområdet set fra vandet, mod syd



Lokalplanområdet set mod sydvest

Redegørelse



Fig. 3 - Billede af det eksisterende Musholm Bugt Feriecenter, set fra vandsiden mod syd.



Fig. 4 - Billede af det eksisterende Musholm Bugt Feriecenter, med multihal på 8½ meter. Set fra vandsiden mod syd.

ændring af denne, til grænsen mellem delområde I og delområde II.

I den vestlige del af delområde I, ligger et mindre §3-område i form af en sø.

Turistpolitisk redegørelse

Iht. Planlovens § 5b (4) skal ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser:

Musholm Bugt Feriecenters udbygning er i god tråd med Slagelse Kommunes turismepolitik (2009-2012), hvor det er formuleret, at turistbegrebet skal anskues bredt, så det ikke kun omfatter de direkte turistaktører i Slagelse Kommune, men i høj grad også de mere indirekte og perifere aktører indenfor turistområdet.

Slagelse Kommune er kendt for at have stor markedsandel hvad angår kursus- og konferencegæster, hvilket udover den centrale beliggenhed ved bro og motorvej hænger sammen med den store kapacitet og et meget varieret udbud. Et udbud som Musholm

Bugt Feriecenter, med et anderledes turist-/kundefotentiale er et godt og naturligt supplement til.

Fokusområdet i 2008-2011 er i både Erhvervsturismen og Erhvervspolitikken at skabe bedre rammer for erhvervsturismen. Det fremhæves at grundlaget for øget erhvervsturisme skal styrkes ved bl.a. at arbejdes positivt for, at flere møde- og konferencesteder (som Musholm Bugt Feriecenters gæster også anvender feriecenteret til) kan etablere sig i Slagelse Kommune.

Vedr. faktiske anvendelse af feriecenteret henvisning til analyse/udtalelse af 17. januar 2011 fra Muskelsvindfonden/Årstiderne Arkitekter. Her redegøres der for at ca. 90 % af feriecentrets udlejningsdøgn, gennem de seneste år, er direkte relateret til mennesker med funktionsnedsættelse eller organisationer som er relateret til feriecentrets formål.

I kommuneplanens redegørelse er der planlagt for mulig etablering af nye anlæg i kystnærhedszonen, hvis det sker som led i en samlet rekreativ planlægning, hvor der tages hensyn til landskabs-, kulturmiljø- og naturbeskyttelsesinteresser samt offentlighedens adgang til kysten (se i lokalplanen punkt vedr. Kystforhold på side 8).

Arkæologi

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

Vandløbslov

Der er ingen offentlige vandløb indenfor lokalplanområdet. Man skal naturligvis være opmærksom på evt. private vandløb (render, grøfter, dræn o.l.), da ingen iht. vandlovsloven må hindre vandets frie løb i eksisterende vandløb (inkl. de rørlagte).

Såfremt der anlægges nye vandløb eller ændres i de eksisterende vandløb ifm. afledning af regnvand, skal der ansøges om dette hos vandløbsmyndigheden.

Bemærk: Der er ved at blive udarbejdet et naturgenopretningsprojekt for de tilstødende arealer, som muligvis vil omfatte sløjfning af et dræn. Det vil derfor være u hensigtsmæssigt, hvis evt. nye dræn kobles til det sløjfede dræn.



Vær opmærksom på Spildevandsplanens krav til neddrogling af udledningmængden til recipient.

Forurening

Der er ikke i henhold til Jordforureningsloven registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Området har tidligere alene været anvendt til landbrugsformål og i de senere år til feriecenterformål / rekreative formål, og det er ikke sandsynligt at der har foregået virksomhed, der har medført forurening af jord og grundvand.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Kommunen og regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom. I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal Jordforureningsloven § 72b overholdes.

Redegørelse

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 316 af 5. maj 2004 skal der udarbejdes en miljøscreening når en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokal plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planforslaget og vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, idet der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.

Retslige klager over afgørelsen kan påklages til Naturklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være om der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, jf. lovens bilag eller om at procedurereglerne ikke er overholdt.

En evt. klage skal sendes til Natur- og miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk.

VVM

I henhold til VVM-lovgivningen har Slagelse Kommune vurderet hvorvidt den planlagte udvidelse af Musholm Bugt Feriecenter, som muliggjort i lokalplanen, vil være VVM-pligtigt. Det er konkluderet, at udvidelsen ikke vil være omfattet af VVM-reglerne, da udvidelsen og bebyggelse vil være indeholdt inden for det allerede lokalplanlagte og udlagte feriecenterområde og det samlede etageareal ikke overstiger 50.000 m².

Slagelse Kommunes afgørelse af, at udvidelsen ikke er omfattet af VVM-bestemmelserne kan ifølge Planlovens § 58 påklages til Naturklagenævnet. De klageberettigede er efter Planloven ansøgeren samt enhver anden med retlig interesse i sagens udfald. Endelig kan landsdækkende foreninger og organisationer under nærmere betingelser være klageberettigede.

VVM-afgørelsen bliver annonceret samtidig med annoncering af lokalplanen for området. Eventuel klage skal sendes til Natur- og miljøklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. eller e-mail nmkn@nmkn.dk. Klagefristen er 4 uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen annonceres. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende en opkrævning af gebyret. Naturklagenævnet vil ikke begynde at behandle klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen får helt eller delvis medhold i klagen.

Søgsmål ved domstolene til prøvelse af afgørelsen vedrørende VVM-pligt skal være anlagt inden 6 måneder fra afgørelsens annoncering.

Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

En del af delområde II der er udlagt til bebyggelse i byzone er omfattet af strandbeskyttelseslinien langs Musholm Bugt. Den vestligste del af den eksisterende feriecenter bebyggelse er beliggende inden for denne strandbeskyttelseslinie, idet strandbeskyttelseslinien først blev fastlagt efter vedtagelsen af den godkendte Lokalplan nr. 88 og efter meddelt byggetilladelse til bebyggelsen.

Nærværende lokalplan muliggør ny bebyggelse der hovedsagelig er beliggende udenfor strandbeskyttelseslinjen. Mindre dele af byggefelt A og Byggefelt B er dog beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Indenfor strandbeskyttelseslinjen udlægger lokalplanen desuden enkelte byggefelter i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse

vil Miljøministeriet blive ansøgt om en ændring af strandbeskyttelseslinien, således at denne følger grænsen mellem delområde I og delområde II. Begrundelsen herfor er, at en del af den eksisterende bebyggelse allerede er beliggende inden for strandbeskyttelseslinien og at der med lokalplanen ikke åbnes for ny bebyggelse nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse.

Forsyningsforhold

Kloakplanlægning/betjening

I henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2010-2020 er området separat-kloakeret og alt spildevand og overfladevand afledes til offentlig kloak.

Områdets spildevand vil blive ledt til Korsør Renseanlæg ved Slagelse Landevej.

Det gælder endvidere at alle nye tilledninger og forøgelser af eksisterende tilledninger fra bebyggede og befæstede områder, herunder veje til det offentlige kloaksystem skal re-

duceres til naturlig afstrømning svarende til 2l/s/ha som udgangspunkt.

Vandforsyning

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

Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald/erhvervsaffald 2010.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til den lokale naturgasforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før den er tilsluttet.

Handicapforhold/tilgængelighed

Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal ifølge lokalplanen indrettes og udføres for mennesker med funktionsnedsættelse. Der vil i den



Fig. 5 - Eksisterende bebyggelse og anvendelse af området

Redegørelse

forbindelse blive skabt lige tilgængelighed for alle til og inden for lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet anvendes til ferie- og fritidsformål og rummer feriecenterbebyggelse med tilhørende friarealer og fællesfaciliteter, samt en række ferieboliger.

Musholm Bugt Feriecenter er opført af Muskelsvindfonden i 1998. Centret rummer således, ved lokalplanens udarbejdelse, 34 ferieboliger i varierende størrelse, fællesanlæg, badeanlæg samt friarealer med stier, legeplads ol.

Ferieboligbebyggelsen består af etplans huse, beklædt med miljørigtig tujatræ og med græsbeklædte tage. Ved hver bolig er der opført en betonkerne, hvor toilet og bade faciliteter er indrettet. Fællesbygningen er opført i beton med zink på taget.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Musholmvej, der forbinder området via Tårnborgvvej til Korsør station og motorvejsnettet.

Internt på området er en række grus- og græsarmede forsynings- og redningsveje, samt stier der snor sig igennem de græsklædte friarealer.

I den sydøstlige del af området ligger den centrale parkeringsplads for feriecentret, mens en række mindre parkeringspladser er placeret ved de enkelte grupper af ferieboliger.

Kollektiv trafikbetjening

Området er ikke betjent af bybusser. Der er ca. 1 km til Korsør Station hvorfra der er landsdækkende og regionale kollektive forbindelser. Fra stationen er der bybusser til Korsør by.

Landskabelige og rekreative forhold

Nord og vest for feriecentret ligger et åbent og sammenhængende kystnært naturom-

råde med rekreative stiforbindelser. Ved stranden nordvest for området er der bygget en mindre badebro, der giver mulighed for at alle kan komme helt tæt på vandet. Desuden er der bygget et mindre omklædningsanlæg.

Mellem bebyggelserne ligger en række åbne grønninger med stier der giver mulighed for gående færdsel, såvel for selve feriecentret, som for øvrige besøgende i kystområdet. Fælles friarealer fremstår græsklædte med enkelte egnstypiske beplantninger.

Nord for bebyggelsen er flere oprindelige rækker af levende hegn, mens der i områdets østlige afgrænsning er et nyere beplantningsbælte. I den vestlige del af området findes en mindre sø, der er omfattet af naturbeskyttelses lovens bestemmelser. I den sydlige del af området, er placeret en større aktivitets- og legeplads, der er indrettet til brug for personer med funktionsnedsættelse.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse fastholdes i form af byggefelter der omfatter de eksisterende ferieboliger, samt fællesanlæg. I den nordøstlige del af området, udlægges byggefelter til to nye ferieboligrupper. I den sydlige del af området udlægges der ligeledes et byggefelt til opførelse af nye ferieboligrupper.

I forbindelse med fællesfaciliteterne, udlægges der byggefelter til opførelse af en multihal, samt til udvidelse af det eksisterende fællesanlæg, med wellness, fitness, varmtvandsbassin o.lign.

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde II må maks. blive 17 jf. lokalplanens bestemmelser. Bebyggelsen inden for delområde II må maks. opføres med en højde på 8,5 meter.

Ifølge lokalplanen skal til- og ombygning til eksisterende bebyggelse udføres med respekt for den oprindelige arkitektur, ligesom der ved opførelse af ny ferieboligbebyggelse skal sikres en arkitektonisk helhed inden for de enkelte boliggrupper og for området som

helhed, set i forhold til kystlandskabet. Samtidig er det fastlagt at bebyggelsens udvendige bygnings sider skal fremstå i jordfarver.

Trafik

Områdets vejbetjening fastholdes med den nuværende adgangsvej fra Musholmvej, ligesom de eksisterende adgangs- og redningsveje bibeholdes i det omfang der er muligt under hensyntagen til ny bebyggelse. Ved omlægning af veje, skal de udlægges i bredde og udformning som eksisterende veje.

Til ny bebyggelse skal der etableres parkering i henhold til byggelovgivningen, herunder 2 p-pladser pr. feriebolig (ved nye ferieboliger etableres 1 P-plads pr. dobbeltværelse). Der skal igennem området fastholdes og etableres stiforbindelser til kysten med adgang for feriecentrets brugere og offentligheden.

Landskab og beplantning

Lokalplanene fastlægger, at større og sammenhængende ubebyggede arealer skal udformes og indrettes således, at den nuværende karakter af åbent kystlandskab bevares, ligesom der ikke må ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter. De bebyggelsesnære friarealer til fællesanlæg, kan dog indrettes med et mere intensivt præg og med en indretning der tilgodeser funktioner i bebyggelsen.

Der må ikke ske nye gennembrud af kystskrænten, og ikke ske større ændringer i morænebakken.

Redegørelse

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 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.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

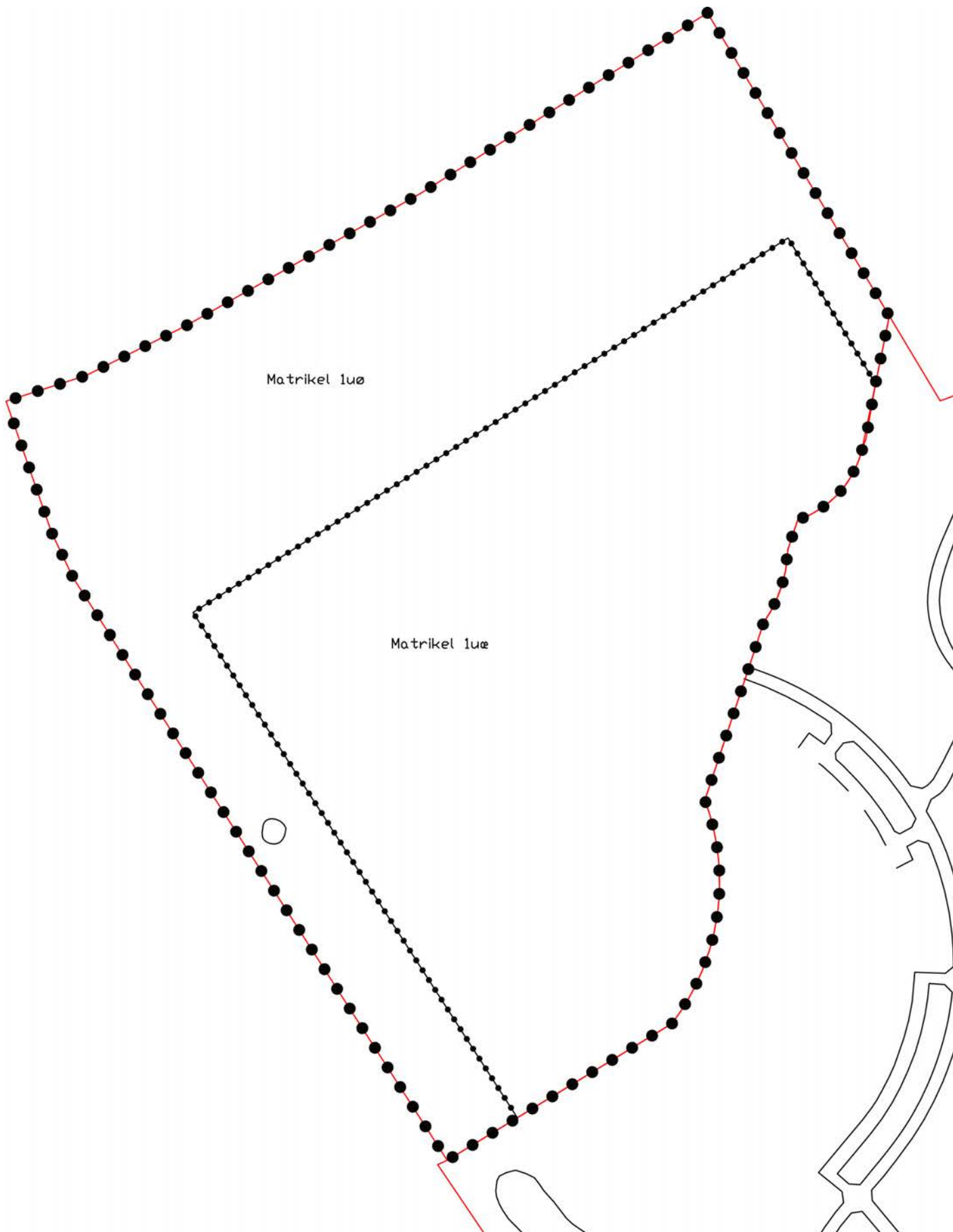
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de arealer, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. lov om planlægning § 17 stk. 1.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. oktober 2011 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 12.12. 2012 (et år efter offentlighedsperiodens start).

Kortbilag nr.1 - Matrikelkort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplan grænse
- ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● Delområde grænse

KORTBILAG 1

Matrikelkort
Lokalplan nr. 1100

Matr. nr. 1uø og 1uæ
Tårnborg hovedgård, Korsør jorder

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at sikre at området fortsat kan anvendes til ferie- og fritidsbebyggelse for handicappede,
- 1.2 at sikre mulighed for udbygning af Musholm Bugt Feriecenter med blandt andet multihal, møde- og forsamlingsfaciliteter, varmtvandsbassin, spisesal/køkken og ferieboliger, hvor mennesker med funktionsnedsættelse i kraft af tilgængelighed mødes af muligheder, frem for begrænsninger,
- 1.3 at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse der sikrer, at der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning og en harmonisk tilpasning til kystlandskabet,
- 1.4 At sikre vej- og stiadgang til områdets fællesanlæg og de enkelte ferieboligrupper, der er tilgængelig for mennesker med funktionsnedsættelse
- 1.5 at sikre, at områdets friarealer udformes under hensyntagen til områdets karakter af kystlandskab,
- 1.6 at sikre offentligheden stiadgang gennem området til kysten,
- 1.7 at udlægge parkeringsareal til dækning af parkeringsbehovet inden for lokalplanområdet,
- 1.8 at ophæve servitutter der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.

1uæ, ejerlav: Tårnborghovedgård, Korsør jorder

1uø, ejerlav: Tårnborghovedgård, Korsør jorder

Samt alle parceller der efter den 1. juni 2011 udstykkes fra ovennævnte ejendomme inden for lokalplanområdet.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 3.

Delområde I er kystnært naturområde, som ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Delområde II er ferie- og fritidscentret, som ligger i byzone og skal forblive i byzone

§ 3 Områdets anvendelse

Lokalplanen fastholder området til feriecenter og ferieboliger.

Området opdeles i to delområder med forskellig anvendelse og bestemmelser.

3.1 Delområde I

må kun anvendes til naturområde, der skal friholdes for bebyggelse.

Inden for området kan der etableres stier, samt badeanlæg i form af omklædningsrum/skur og badebro.

Delområde II

må kun anvendes til ferie- og fritidsbebyggelse for handicappede.

Inden for delområdet kan der etableres ferieboliger med tilhørende fællesanlæg så som multihal, wellness og fitness afdeling, varmtvandsbassin, restaurant, spisesal, køkken, samt idrætsfaciliteter.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanens delområder I og II må ikke udstykkes yderligere.

Bestemmelser

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet må kun foregå fra Musholmvej, som vist på kortbilag 3.

Der kan anlægges lokale tilkørselsveje i en bredde af minimum 5 m indenfor delområde II, i princippet som vist på kortbilag 3. Nye veje skal afsluttes med vendepladser for brand- og redningskøretøjer samt renovationsvogne.

Vejene i delområde I må kun anlægges med græsarmering eller grus.

Der udlægges areal til eksisterende og nye stier i princippet som vist på kortbilag 3. Der kan ske mindre omlægning af eksisterende stier som følge af nybyggeri i området.

Alle veje, stier og parkeringsanlæg skal indrettes og udføres således, at de er egnede for personer med funktionsnedsættelse.

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Anlæg af veje og stier samt badeanlæg indenfor delområde I samt ændringer af beplantning og terræn i tilknytning hertil, forudsætter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelsesloven.

5.2 Parkering

Inden for delområde II skal der udlægges parkeringsareal efter følgende norm:

Til ferieboliger/familieboliger skal der etableres minimum 2 P-pladser pr. boligenhed.

De planlagte nye boliger består af 20 to personers ferieboliger/dobbeltværelser skal der etableres minimum 1 P-plads pr. dobbeltværelse.

P-pladser placeres indenfor de på kortbilag 3 viste områder. Udlagte bygge-

felter der ikke anvendes til bebyggelse kan anvendes til parkering.

Mindst halvdelen af udlagt parkeringsareal og mindst halvdelen af anlagte parkeringspladser skal placeres indenfor det på kortbilag 3 med P1 mærkede areal.

Parkeringspladserne skal anlægges, i forbindelse med realisering af de enkelte bygningsafsnit.

5.3 Handicapforhold

Adskillelser og kanter i belægninger m.v. skal markeres sådan at det kan mærkes af en mobilitystok.

Kanter i belægninger m.v. skal kunne forceres af kørestole.

Mindst 15 handicapparkeringspladser bør have et brugsareal på

4,5m. x 8m. af hensyn til minibusser med lift bag på.

Stier og adgangsarealer skal med hensyn til belægning og stigning udformes så der sikres tilgængelighed for alle.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelter

Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse inden for delområde I

Bebyggelse inden for delområde II må kun placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

6.2 Bebyggelsesprocent

Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 17 for rammeområdet som helhed.

6.3 Bygningshøjde

Inden for byggefelt A og B, som vist på kortbilag 3, må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m. over

terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.4 Tage

Tage skal udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning eller som tøndehvælv.

Tøndehvælv og tage med ensidig taghældning kan tillades brudt af mindre bygningsafsnit.

Taghældning på flade tage eller tage med ensidig taghældning skal være mellem 5 og 25 grader.

Sekundære bygninger som garager, cykelskure og lignende kan dog udføres med en anden taghældning.

6.5 Lavenergibyggeri

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse i delområde II med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning. Multihal inden for byggefelt B kan dog med hensyn til facaderytme, højde og taghældning gives et selvstændigt arkitektonisk udtryk.

7.2 Facader og tage

Facader skal udføres som muret byggeri der fremstår blank, pudset eller vandskuret, som betonfacader eller i træ. Bygningsafsnit kan dog udføres i glas og stål, f.eks. i form af glasgange.

Tage skal udføres i zink, pap eller stål. Tage kan endvidere udføres som grønne tage med græs eller lign.

7.3 Farver

Facader og tage skal fremstå i jordfarver, samt disses blanding med sort og hvid.

7.4 Solfangere

Solfangere skal nedfældes i tagfladen eller på anden vis opstilles så de ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7.5 Skilte

Der kan opsættes almindelig henvisnings-, navne- og nummerskiltning i tilknytning til færdselsarealer og bebyggelse i delområde II.

Der kan desuden opsættes akustisk skiltning inden for lokalplanområdet.

Øvrig skiltning kræver særskilt godkendelse af Slagelse Kommune.

7.6 Antenner og lign. tekniske anlæg

Der må ikke påsættes antenner og paraboler synlige fra offentligt tilgængelige arealer eller fra kysten.

7.7 Ventilation og afkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra kysten og Musholmvej. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage og facader.

Ventilationsafkast må ikke være mere end 2 m. over bygningens tag.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Naturområde i delområde I

Delområde I skal fastholdes og vedligeholdes som et sammenhængende grønt park- og landskabsområde, med karakter af kystlandskab.

Inden for delområde I må der ikke foretages ændringer af terræn eller beplantning. Dog kan der ske anlæggelse af naturstier og udsigtspladser efter særskilt godkendelse.

Området er omfattet af strandbeskyttelse og ændring af områdets tilstand

Bestemmelser

kræver dispensation i henhold til Lov om naturbeskyttelse.

8.2 Friarealer i delområde II

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, torve, parkering eller haver, skal anlægges og vedligeholdes som grønne park- og landskabsområder og tjener som udendørs opholdsareal for bebyggelsens brugere, jfr. kortbilag 3.

Sammenhængende ubebyggede arealer skal gives en udformning, der svarer til den nuværende karakter af kystlandskab. Omkring den enkelte bebyggelse, kan der dog etableres befæstede terrasser, parkeringspladser og adgangsarealer. Sådanne arealer skal ved udformning gives et ensartet præg for den enkelte bebyggelse og så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar som belysning, borde, bænke, affaldsstativer og legeredskaber samt belægning og beplantning, udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Beplantning skal udføres med løvfældende og naturlige hjemmehørende arter som slåen, tjørn, eg, røn, vildæble, el og strandrose.

En del af delområde II er omfattet af strandbeskyttelse og ændring af områdets tilstand kræver ændring af strandbeskyttelseslinien eller dispensation i henhold til Lov om naturbeskyttelse.

8.3 Hegn



Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser og oplagspladser. Hegnet skal opføres i direkte forbindelse med bebyggelsen.

8.4 Renovation og oplag

Udendørs oplag må kun finde sted i tilknytning til bebyggelse og afskærmet i forhold til omgivelserne.

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

På ubebyggede arealer, tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

8.5 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion, skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Lyskilder må placeres max. 2 m. over terræn.

8.6 Inventar

Inventar som bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv. i fri-arealet inden for delområde II, angivet på kortbilag 3, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

8.7 Terrænregulering



Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. må kun finde sted med bygningsmyndighedens godkendelse og kun i forbindelse med bebyggelse og anlæg af parkeringspladser, veje og opholds/legepladser.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m.

Terrænregulering på mindre end 0,5 m. skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Terrænregulering på mere end 0,5 m. skal udføres med skrånninger og støttemure.

En del af delområde II er omfattet af strandbeskyttelse og ændring af områdets terræn kræver dispensation i henhold til lov om naturbeskyttelse.

8.8 Beplantingsbælte

Der udlægges areal til 5 m. bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 3. Bæltet skal tilplantes med løvfældende og naturlige hjemmehørende arter som slåen, tjørn, eg, røn, vildæble, el og strandrose.

8.9 Beplantning og veje / parkering

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

Spredt på parkeringsarealet udlægges der areal til at plante opstammede træer. Arealet skal være 5 m² pr. træ.

8.10 Tilgængelighed

Alle adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan

benyttes af personer med funktionsnedsættelse.

Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn, ved ramper og reposer.

Ramper må ikke udføres med en større hældning end 1:20 (50 mm pr. m).

Adgangs- og tilkørselsarealer skal forsynes med belysning.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må først tages i brug, når der er:

- etableret tilslutning til kollektiv vand- og varmforsyning.

- etableret parkeringsarealer, adgangsveje og stier.

Er de nævnte betingelser ikke opfyldt inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhedsstillelse for, at arbejderne udføres inden bebyggelsen tages i brug.

§ 10 Ophævelse af lokalplaner

10.1 Aflysning af lokalplaner

I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 1100 aflyses Lokalplan nr. 88, Ferie- og fritidscenter for handicappede ved Musholm Bugt for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.



Bestemmelser

I det omfang Lokalplan 1100 afviger fra andre lokalplaner, er det bestemmelserne i nærværende lokalplan der er gældende.

Vedtagelsespåtegning

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

Den 10. oktober 2011

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

Den

På byrådets vegne

Lis Tribler
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør




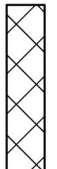
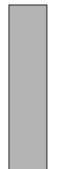
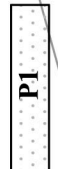


KORTBILAG 2
Arealanvendelseskort
Lokalplan nr. 1100

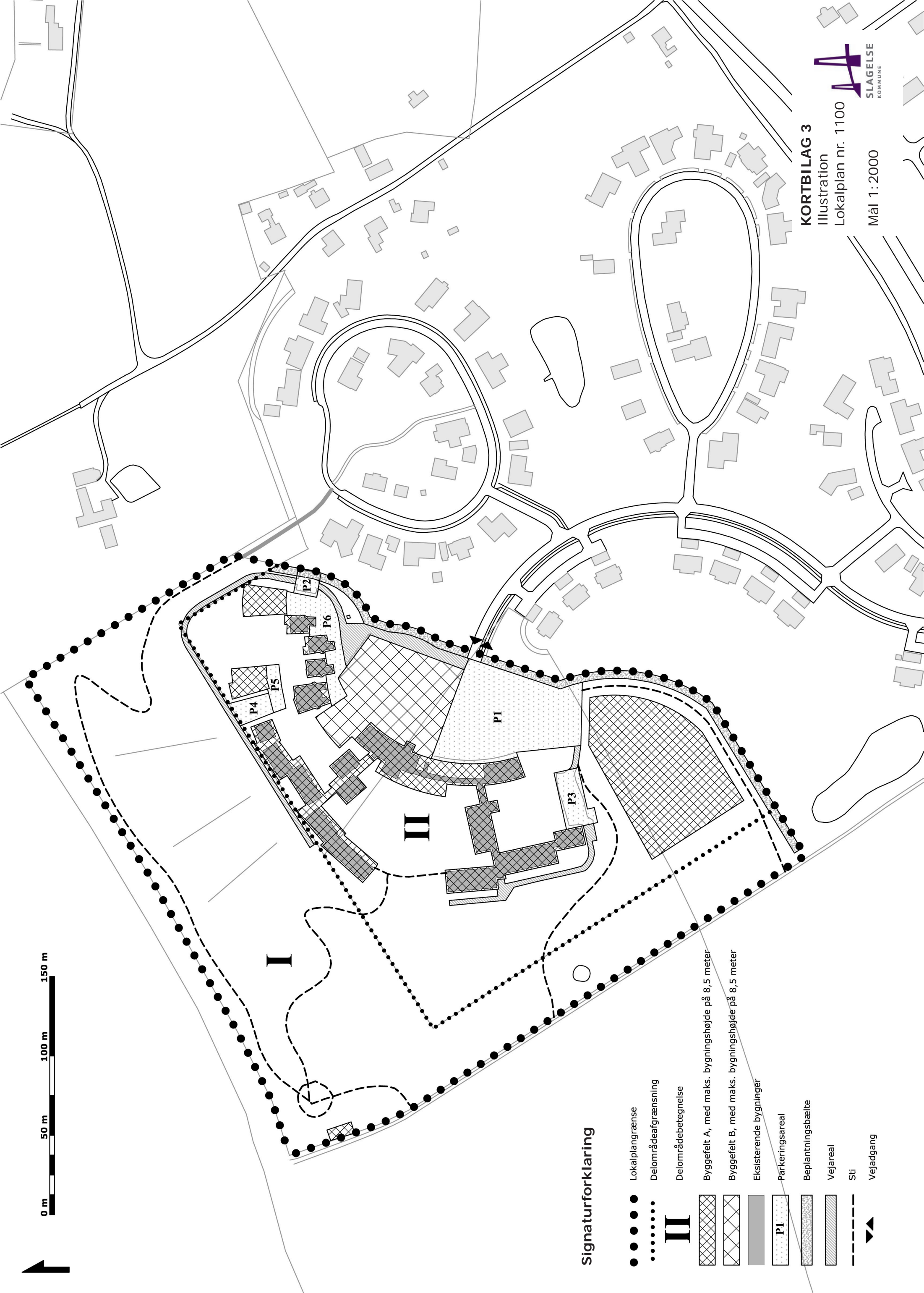
Mål 1:8000

Bestimmelser



Signaturforklaring

- Lokaltplansgrænse
- Delområdeafgrænsning
- II** Delområdebetegnelse
-  Byggefelt A, med maks. bygningshøjde på 8,5 meter
-  Byggefelt B, med maks. bygningshøjde på 8,5 meter
-  Eksisterende bygninger
-  Parkingsareal
-  Beplantningsbælte
-  Vejareal
- - - - - Sti
- ▲▲▲▲▲ Vejdang



KORTBILAG 3

Illustration
Lokalplan nr. 1100

Mål 1:2000



SLAGELSE
KOMMUNE

MV-screening af lokalplan nr. 1100

Musholm Bugt Feriecenter

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på lokalplanens kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 1uø og 1uæ Tårnberg Hgd., Korsør Jorder. Lokalplanen er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 2.4R3 – områdets anvendelse er udlagt til rekreativt formål (inkl. anvendelse til feriecenter).

Lokalplanens areal omfatter i alt ca. 10 ha, heraf 5,5 ha til feriecenterbebyggelse, placeret i en afstand af mindst 100 meter fra kystskrænten og ca. 4,5 ha til grønt naturområde.

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekommer Muskelsvindfontes ønsker om at opgradere, udvide og færdiggøre feriecentret. Det eksisterende feriecenterbebyggelse skal bibeholdes, og udvides med flere ferieboliger, samt med flere fællesfunktioner, i form af en multihal, wellnessafdeling, varmvandsbassin og spisesal/køkken.

Hele området skal indrettes for mennesker med funktionsnedsættelse, og der skal sikres stiadgang for offentligheden gennem området og ud til kysten.

Procedure ved MV screening

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer - (Lov nr. 316 af 5. maj 2004) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier der skal anvendes ved vurdering af om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).

Skema 1 – Planens karakteristika

I skemaet 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger hvor forholdet har nødvendiggjort at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tages hensyn til:

Planens karakteristika (jf. Lovens bilag 2 pkt. 1), idet der navnlig tages hensyn til:	Ikke relevant	I mindre grad	I større grad	Bemærkninger
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.	X			<p>Ejer/Musholmfonden ønsker en opgradering og udvidelse (færdiggørelse) af Musholm Bugt Feriecenter. Det eksisterende feriecenter bebyggelse skal bibeholdes, og udvides med flere ferieboliger og flere fællesfunktioner i form af multihal, wellnessafd., varmvandsbassin og spise/køkken.</p> <p>Lokalplanen skal desuden sikre at den kystnære del af området, også i fremtiden, vil fremstå som et naturbetonet kystlandskab. Hele området skal indrettes for mennesker med funktionsnedsættelse. Det vurderes at den ønskede udvidelse vil påvirke området, dels med mere biltrafik og dels medføre, at der kommer flere besøgende i det omkringliggende landskab.</p>

<p>I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.</p>		X	<p>Planlovens § 5b For planlægningen i Kystnærhedszonen:</p> <p>Turistpolitisk redegørelse: For planlægning i kystnærhedszonen gælder, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun ifm. eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. det vurderes at udvidelsen af feriecentret er i god tråd med Slagelse Kommunes turistpolitisk, hvor det er et overordnet mål at fremme Slagelse Kommune som et unikt område for afholdelse af alle slags kurser og konferencer. Feriecenteret er nævnt som fokusområde i kommunens overordnede planer vedr. Erhvervsturisme og Erhvervspolitik.</p> <p>Naturbeskyttelseslovens §15 Strandbeskyttelseslinje: Naturstyrelsen i Nykøbing F skal ansøges om dispensation: En del af lokalplanens delområde II er udlagt til bebyggelse i byzone er omfattet af strandbeskyttelseslinjen langs Musholm Bugt. Den vestlige del af den eksisterende feriecenterbebyggelse er beliggende indenfor denne strandbeskyttelseslinje, idet strandbeskyttelseslinjen først blev fastlagt efter vedtagelsen af den godkendte Lokalplan nr. 88 og efter meddelt byggetilladelse. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse vil Miljøministeriet blive ansøgt om en ændring af strandbeskyttelseslinjen, således at der kan ske en yderligere bebyggelse i delområde II.</p> <p>Naturbeskyttelseslovens §17 Skovbyggelinje: I den sydlige del af lokalplanområdet er der en 300 meter skovbyggelinje fra den sydligt beliggende skov. En realisering af lokalplanens bebyggelse inden for delområde II forudsætter, at skovbyggelinjen ophæves/reduceres eller i hvert enkelt tilfælde meddeles dispensation til bebyggelse.</p>
<p>Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.</p>		X	<p>Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.</p>

Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med begrænset drikkevandsinteresser. Lokalplanen indeholder ikke anvendelser eller funktioner, som medfører risiko for forurening af grundvandet.
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse)		X		Ejendommen er omfattet af Slagelse kommunes regulativ for husholdningsaffald/ erhvervsaffald 2011.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område

I skemaet 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2.

Der er tilføjet bemærkninger hvor forholdet har nødvendiggjort at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område jf. Lovens bilag 2 pkt. 2. Miljøparametre:	Ikke relevant for planen	Ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Kulturarv				
Beskyttelseslinie for synlige fortidsminder	x			
Beskyttelseszone omkring landsbykirker	x			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser	x			
Beskyttede sten- og jorddiger	x			
Beskyttede fortidsminder	x			
Kulturmiljø	x			
Kulturhistoriske landskabstræk		x		Lokalplanområdet er beliggende i et kystnært landskab ud mod Musholm Bugt og Storebælt. Området er placeret på en morænebakke, som har sit højeste punkt i kote 12, med fald til alle sider. Kystområdet nord for lokalplanområdet er præget af en 4-5 meter høj skrænt med forstrand.
Arkitektonisk arv				
Fredede bygningsværker	x			
Bevaringsværdige bygningsværker	x			
Bevaringsværdige sammenhænge	x			
Arkæologisk arv				
Synlige og usynlige fortidsminder	x			
Materielle goder				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.			x	Den offentlige adgang/tilgængelighed til stier og stranden bevares.
Befolkningen				
Afstande til offentlig og privat service.	x			
Offentlige transportmuligheder	x			
Opholdsarealer	x			
Tryghed, kriminalitet	x			
Friluftsliv – rekreative interesser	x			
Menneskers Sundhed				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		I anlægs- og tilbygningsfasen kan der forventes en vis påvirkning i form af støj.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område jf. Lovens bilag 2 pkt. 2. Miljøparametre:	Ikke relevant for planen	Ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Trafiksikkerhed		x		Den ekstra trafik som udvidelsen af feriecentret medfører, vurderes til ikke at være til væsentlig gene for den eksisterende bebyggelse i området, da veje og omgivelserne i området er proportioneret til det.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø.		x		
Grønne områder, skovrejsning		x		
Luft				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		x		I anlægs- og tilbygningsfasen kan der forventes at være en vis påvirkning af luft og støv.
Klimatiske faktorer				
Mikroklima	x			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning	x			
Vand				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening		x		
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer		x		
Recipientpåvirkning fra overfladevand	x			
Afledning af spildevand og rensning	x			
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning	x			
Havmiljø	x			
Jordbund				
Risiko for forurening af jord.	x			
Forurenede grunde på vidensniveau I og II	x			
Flytning af jord		x		
Deponering af jord		x		
Råstoffer	x			
Deponi af affald	x			
Landskab				
Strandbeskyttelseslinje			x	
Sø- og åbeskyttelseslinje	x			
Skovbyggelinje			x	Den sydvestlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinje som søges ophævet/reduceret.
Klitfede arealer		x		
Kystnærhedszonen		x		En del af bebyggelsen ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen som søges ophævet/reduceret. Lokalplanen indeholder byggefeltet der muliggør bebyggelse placeret bag og i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Den planlagt multihal i delområde II kan iht. planforslaget opføres i en højde på op til 8½ meter. Planforslaget bebyggelses påvirkning på kystlinjen skal vurderes / godkendes og Naturstyrelsen inden endelig vedtagelse af lokalplanen.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område jf. Lovens bilag 2 pkt. 2. Miljøparametre:	Ikke relevant for planen	Ikke væsentlig påvirkning	Væsentlig påvirkning	Bemærkninger
Landskabsfredninger	x			
Landskabskarakter		x		Landskabet i området er meget markant og en del af lokalplanområdet (delomr. I, som ikke bebygges) er beliggende i "Landskabsområde". Arkitektonisk skal bebyggelsen indpasses i det eksist. landskab.
Jordbalance i anlægsprojekter		x		
Arealforbrug til byudvikling		x		Delområde II er udlagt i byzone til ferie- og fritidscenterformål.
Skovrejsning / Ophævelse af fredskov		x		Syd for lokalplanområdet er et mindre skovareal, som ikke er omfattet af fredskov. Derimod ligger et større fredskovsområde sydøst for lokalplanområdet, men det har ikke betydning for lokalplanen. Lokalplanområdet ligger i et område der i kommuneplan 09 er udpeget til muligt skovrejsningsområde. Men det har ingen betydning for planen.
Visuel påvirkning		x		Den planlagte bebyggelses visuelle påvirkning fra kysten: Bebyggelsen etableres bag eksisterende bebyggelse (i den sydlige del af delområde II). Den planlagte multihal bygges med en bygningshøjde på op til 8½ meter og vil derfor kunne ses fra kysten. Bebyggelsen vil i en vis grad give udkigsgener for den eksisterende sydligt beliggende boligbebyggelse, som dog i lokalplan nr. 88, er varslet en fremtidig færdiggørelse af feriecenterbebyggelsen. Mellem feriecenter- og boligbebyggelsen findes i dag et grønt areal med pletvis høj beplantning, som hindrer udsyn til Musholm Bugt fra flere af de bagved liggende boligparceller.
Fauna, Flora, Biologisk mangfoldighed				
Beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (<i>Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.</i>)	x			Der er et §3 område (mindre sø) i den sydvestlige del af lokalplanområdet – i delområde I, som ikke bebygges.
Internationale naturbeskyttelsesområder (<i>Natura 2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder, fuglebeskyttelsesområder</i>)	x			
Rødlistede plante- og dyrearter samt øvrige fugle	x			
Spredningskorridorer og barrierer herfor	x			
Vildtreservater	x			

Sammenfatning af MV-screening af lokalplanen nr. 1100 – vedr. Musholm Bugt Feriecenter.

Da lokalplanene fastlægger anvendelsen af et geografisk afgrænset område på lokalt plan og en MV-screening efter kriterierne i bilag 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer ikke har påvist væsentlige indvirkninger på miljøet, er det vurderingen, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering for lokalplan nr. 1100

MV-screeningen har således ikke påvist væsentlige indvirkninger på miljøet:

Følgende kommentarer kan knyttes til vurderingen:

- Lokalplanen fastsætter anvendelsen for et allerede etableret ferie- og fritidscenter, en udvidelse og en færdiggørelse af dette.
- Lokalplanen fastholder anvendelsen af området til ferie- og fritidscenter.
- Lokalplanområdet ligger tæt på en mindre sydligt beliggende skov, som trækker skovbyggelinje ind i området. Kommunen skal ansøges om reduktion/ophævelse af skovbyggelinjen inden der etableres ny bebyggelse i maksimum 8½ meters højde.
- Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Bebyggelsesplanerne skal vurderes og godkendes af Naturstyrelsen og der skal søges om reduktion/ophævelse af strandbeskyttelseslinjen indenfor delområde II, før der etableres ny bebyggelse.
- Placeringen skal være i sammenhængende med turistpolitiske overvejelser og skal være i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsanlæg. Den turistpolitiske redegørelse skal godkendes af Naturstyrelsen før lokalplanen endelige godkendes.
- Lokalplanen vil ikke få indvirkning på kulturarven, arkitektonisk arv og der er ikke registreret synlige og usynlige fortidsminder i området.
- Lokalplanen forventes at påvirke menneskers sundhed i positiv retning idet der er tale om et ophold i et stort kystnært naturlandskab, der er såvel privat som offentligt tilgængeligt.
- Lokalplanen vil ikke bidrage nævneværdigt til luftforurening og der vil ikke være nogen mærkbar klimatisk påvirkning.
- Ved anlægsarbejde, nybygning og tilbygning i lokalplanområdet er det sikret at feriecenteret skal overholde betingelserne i Slagelse Kommunes spildevandsplan.
- Der er ikke registreret jordforurening i området.
- Der er ingen søbeskyttelseslinje, åbneskyttelseslinje eller fortidsmindebeskyttelseslinje i området.
- Som lokalplanen foreligger giver den ikke nogen påvirkning på beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3. Der er et §3 område i form af en mindre sø der er placeret i den sydvestlige del af lokalplanområdet (i delområde I som ikke berøres/bebygges).
- Der vil ikke ske påvirkning af Rødlistede planter- og dyrearter, spredningskorridorer eller vildtreservater.

På baggrund af MV-screeningen vurderes lokalplan nr. 1100 ikke at skulle miljøvurderes.