

KOMMUNEPLAN 2001 - 2012



SLAGELSE KOMMUNE



SOMMERHUSOMRÅDET
8 RAMMER
FOR LOKALPLANLÆGNING

Sommerhusområdet



OMRÅDEBESKRIVELSE

Sommerhusområdet i dag	s. 2
Planens hovedtræk	s. 2
Befolkning og boliger	s. 3
Serviceforsyning	s. 3
De offentlige strandområder	s. 4
Trafik	s. 6
Forsyning og energi	s. 7

RAMMER

Oversigt	s. 8
Generelle rammer	s. 8
Områdebestemmelser	s. 8
Serviceområder	s. 8
Sommerhusområder	s. 8
Rammekort, indlagt bag i hæftet	

Områdebeskrivelse



*Sommerhusområdet.
Bilsøvej ved overgangen
mellem Tude å-området og sommerhusområdet.*

SOMMERHUSOMRÅDET I DAG

Slagelse kommune har 8,5 km kyst langs Store Bælt, som stort set er bebygget med sommerhuse.

Badestranden er af varierende kvalitet, men er de fleste steder god.

Området er blevet kontinuerligt udbygget siden århundredskiftet. I mange tilfælde er bræmmen langs kysten blevet bebygget først og det kan give komplicerede adgangsforhold for den senere bebyggelse bagved.

Bortset fra enkelte områder er området fuldt udbygget. De ubebyggede områder kan rumme ca. 60-70 sommerhuse. Der er dog også nogle ledige grunde i de nyere udstykninger og enkelte af de ældre store ejendomme kan udstykkes.

Der er 5 større områder med offentlig adgang: Bilsø skov, Stillinge strand, Kongsmark strandpark, Almindrenden og Næsby strand.

PLANENS HOVEDTRÆK

Sommerhusområdet udvides ikke arealmæssigt. De resterende ubebyggede områder kan bebygges med traditionelle sommerhuse.

De ledige områder er på Strandagergård, ca. 7 ha, og ved Korallvej, ca. 1 ha.

Desuden kan der på ledige grunde og ved udstykning af enkelte større ejendomme være plads til et mindre antal sommerhuse.

Indsatsen vil - ligesom i de udbyggede byområder være samlet om at forbedre forholdene i de allerede bebyggede områder:

- Forholdene for offentligheden skal forbedres i de 5 offentlige områder.
- De 5 offentlige områder skal fortsat udbygges og suppleres med det nye frilagte område syd for Kongsmark, hvor sommerhusene på lejet grund er fjernet som følge af tidligere indgåede aftaler.
- Den langsgående biltrafik langs kysten skal dæmpes ved hastighedsbegrænsning og fysiske foranstaltninger, der samtidigt sikrer stiforbindelserne mellem sommerhusområderne i baglandet og kysten.
- Adgangen til stranden over fællesarealer og private veje skal sikres, primært af hensyn til sommerhusbeboerne i baglandet.
- Cyklisternes forhold skal søges forbedret på de langsgående overordnede veje.

Sommerhusområdet

BEFOLKNING OG BOLIGER

Der er ca. 140 helårsboliger med ca. 300 indbyggere i sommerhusområdet. Tilladelserne til helårsbeboelse er personlige. Herudover kan pensionister, som har ejet sommerhus i mere end 8 år, under forskellige omstændigheder, få tilladelse til at helårsbebo sommerhuset.

Der er ca. 2.400 sommerhuse i Slagelse sommerhusområde. Udbygningsmulighederne er begrænsede, idet der ved Strandagergård og Koralvej er plads til ca. 60-70 sommerhuse og på øvrige arealer til ca. 80 sommerhuse.

Med en belægning på gennemsnitligt 2,5 person pr. sommerhus vil området i dag i sæsonen have en befolkning på over 6.000 i sommerhusene.

En del af gæsterne er lokale, der bruger sommerhuset i sommermånederne, men det er givet, at befolkningen i sæsonen øges med mindst 4.000 indbyggere.

SERVICEFORSYNING

Den offentlige service for helårsbeboerne er koncentreret i Kirke Stillinge, hvor der er skole, post, børneinstitution og plejehjem. Her findes tillige butikker og håndværkere.

Serviceforsyningen i selve sommerhusområder har sit tyngdepunkt ved Stillinge strand, hvor der er en større købmandsbutik, flere restauranter, kiosker o.lign. Det vil være naturligt at opretholde dette tyngdepunkt for evt. nye servicefunktioner, men med hensyntagen til de omboende.

Kortet: Service, sommerhusområder, viser serviceforsyningen i området.

Der er kiosk på campingpladsen ved Bildsø skov.

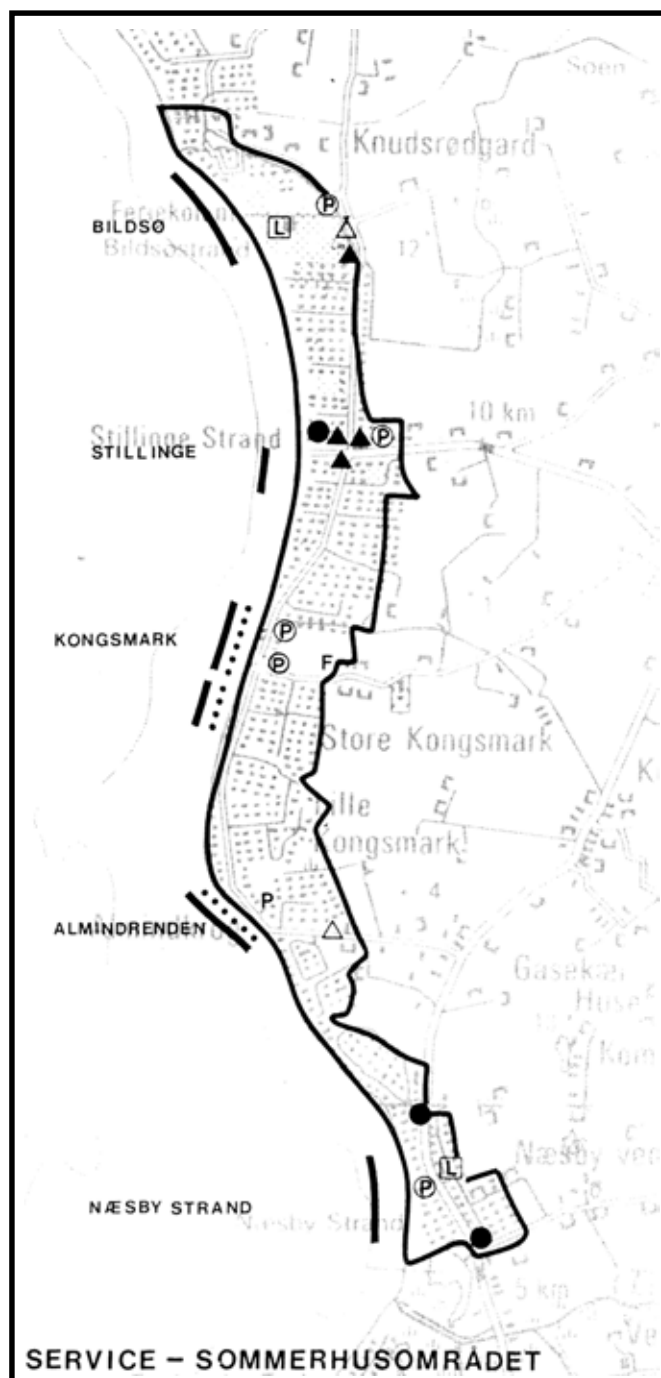
Ved Kongsmark er der i tilknytning til den udlagte strandpark udlagt areal til yderligere servicefunktioner, men de vil formentlig først blive aktuelle ved en egentlig udbygning af den sydøstlige del af strandparken, som nærmere fastlagt i byplanvedtægt nr. 10.

Ved Næsby Strand er der 2 købmænd.

Det er ikke hensigten at tillade nye butikker, kiosker eller restauranter i de øvrige udbyggede sommerhusområder, bl.a. af hensyn til de nabogener, det kan medføre.

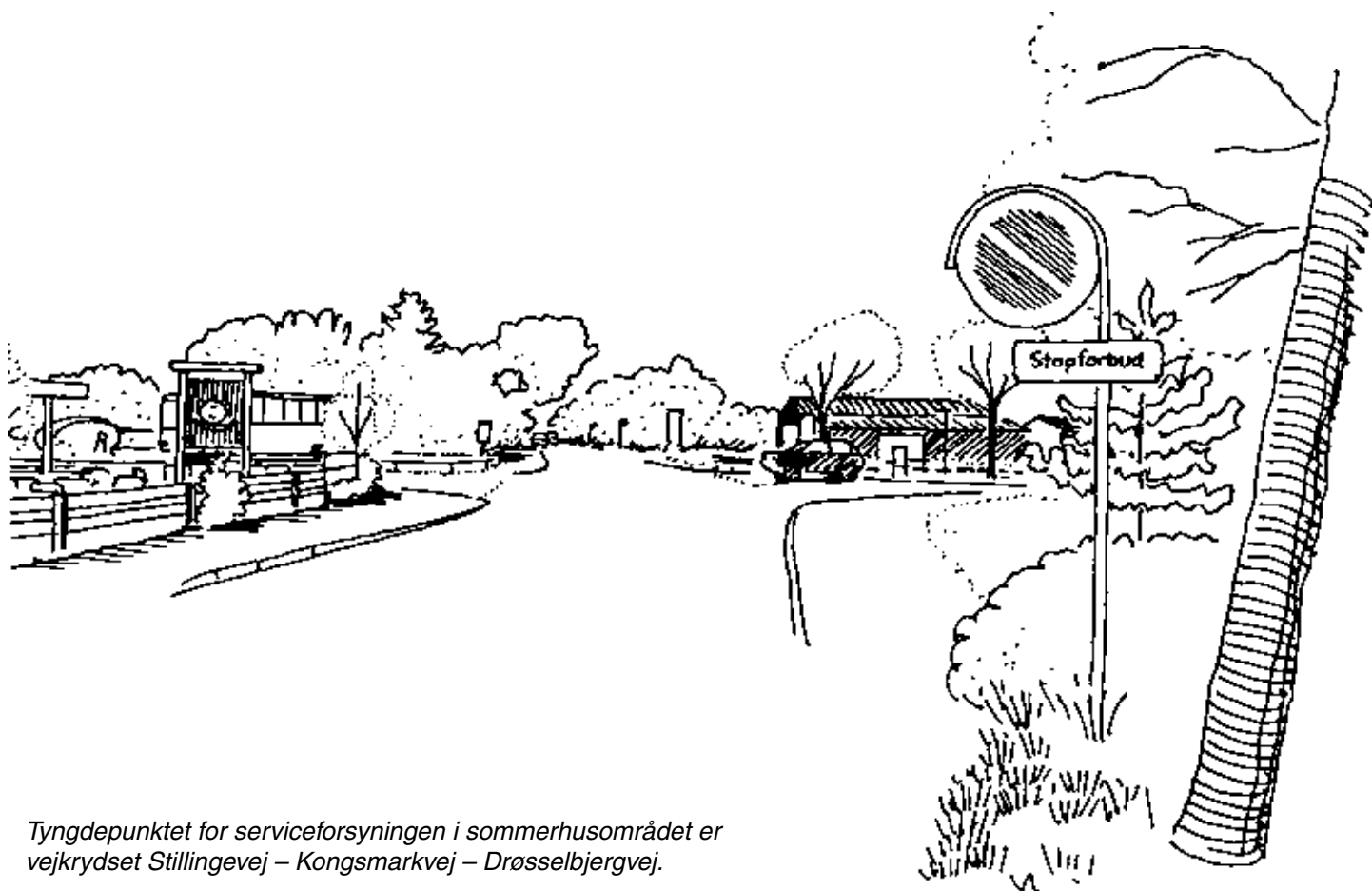
Det skal dog være en mulighed for at etablere nogle serviceaktiviteter omkring Strandagergård i forbindelse med områdets udbygning. Men det kræver, at et projekt herfor tager højde for bl.a. støj- og trafikproblemer.

Det er ikke hensigten, at serviceforsyningen i sommerhusområdet skal udbygges så kraftigt, at det fjerner grundlaget for servicen i Kirke Stillinge. Kirke Stillinge skal fortsat være det bæredygtige led i hele det vestlige landdistrikt med hensyn til offentlig og privat service for helårsbeboerne.



- | ekst. | mulig | |
|-------|-------|--|
| ● | | dagligvarebutik |
| ▲ | △ | Anden service f.eks. kiosk, restaurant o.lign. |
| △ | | campingplads |
| □ | | lejrskole |
| | F | ferielejr el. lign. |
| — | | offentlig strand |
| ••• | | særlig strandaktivitet |
| Ⓟ | P | parkering |
| — | | områdegrænse |

Områdebeskrivelse



Tyngdepunktet for serviceforsyningen i sommerhusområdet er vejkrydset Stillingevej – Kongsmarkvej – Drøsselbjergvej.

DE OFFENTLIGE STRANDOMRÅDER

Der er 5 større offentligt tilgængelige strandområder langs kysten.

Det er her det store publikum, både lokale og turister, skal kunne bade, opholde sig og gå ture. Disse områder skal derfor være forsynet med parkering, toiletter, affaldsstativer og telefonboks.

Områderne er lidt forskellige og skal derfor omtales hver for sig.

Bildsø skov

Bildsø skov er en kommunal skov med offentlig adgang. I skovbrynet mod Drøsselbjergvej er en kommunal campingplads og midt i skoven findes Bildsøkolonien, som er kommunens lejrskole og kursus ejendom. Kolonien er ombygget totalt i starten af 1980'erne.

Der er en stor offentlig parkeringsplads i skovens nordøstlige hjørne. Der er adgang til fods gennem skoven, en strækning på ca. 600 m. Badestranden er god og der er gode opholds- og legemuligheder. Ved stranden er offentlige toiletter.

Der er ikke plads til eller adgangsforhold til andre aktiviteter f.eks. windsurfing.

Stillinge strand

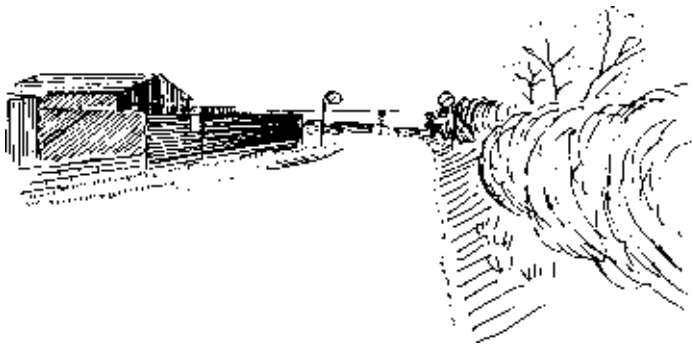
Den offentlige del af Stillinge Strand er for enden af Stillingevej. Der er parkeringsplads på nordsiden af Stillingevej inden krydset og herfra ca. 500 m til fods til stranden efter passage af Drøsselbjergvej. Det er her de mange tilbud er samlet med butikker, kiosker, restauranter o.s.v. Ved stranden er der toiletter. Der er kun mulighed for ophold på selve stranden og området er meget besøgt, blandt andet fordi det er den nemmeste forbindelse fra Slagelse by.

Adgangsforholdene og de mange besøgende giver ikke mulighed for særlige aktiviteter, f.eks. windsurfing.

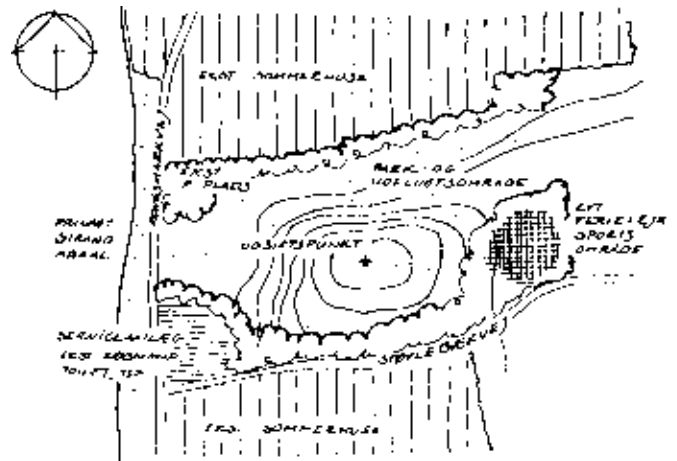


Bildsø-kolonien.

Sommerhusområdet



*Stillinge Strandvej.
Den nærmeste offentlige strand for Slagelses
befolkning.*



Hovedtræk i planen for Kongsmark Strandpark.

Kongsmark

Kongsmark strandpark er under opbygning som et offentligt område. Badestranden er god. Der ligger fortsat mange sommerhuse på begge sider af Kongsmarkvej. Det er hensigten at hele området skal være offentligt friareal med mulighed for servicefunktioner langs Støvlebækvej og med mulighed for ferielejr eller lignende i det sydøstlige hjørne i tilknytning til bebyggelsen i Store Kongsmark.

Alt dette er omfattet af en byplanvedtægt nr. 10 fra 1975. Realiseringen skrider langsomt frem, men enkelte elementer er på plads. Der er således åbnet til stranden, hvor enkelte sommerhuse er opkøbt og nedrevet. Der er anlagt 2 mindre parkeringspladser og der findes offentlige toiletter.

Da planen blev udarbejdet, var det hensigten at afbryde Kongsmarkvej så gennemkørsel blev forhindret. Dette var et led i et større projekt, som omfattede en ny vej bag sommerhusområdet, der så via stikveje skulle betjene de enkelte afsnit. Denne nye vej er ikke aktuel og det vil derfor næppe være muligt at afbryde Kongsmarkvej. I stedet må den udformes, så man kan »sive« langsomt igennem uden at genere de rekreative formål.

Det er hensigten på længere sigt at omdanne området til et egentligt udflyttsområde, hvor man bl.a. kan udnytte udsigten ud over Store Bælt samt skabe nye aktiviteter og ferietilbud.

På en strækning umiddelbart syd for strandparken har kommunen sikret arealerne mellem Kongsmarkvej og kysten, idet en række sommerhuse, der var opført ulovligt på lejet grund, er blevet nedrevet.

Området ligger ret højt i forhold til kysten og vil få en stor »herlighedsværdi« for offentligheden.

Dette strandområde syd for Kongsmark kan, sammen med stranden ud for Kongsmark strandpark, anvendes til særlige aktiviteter f.eks. windsurfing.

Almindrenden

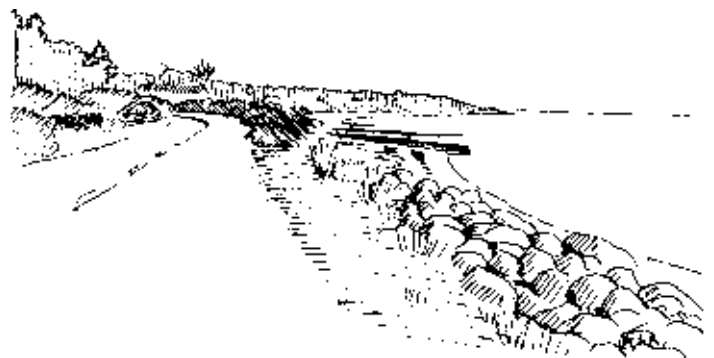
Almindrenden er et vandløb i et smukt moseområde samt et strandareal, som gennem lokalplan nr. 19 fra 1979 er blevet udlagt til rekreative formål.

Stranden er rimelig god og der er gode opholds- og turmuligheder. Der er endnu ikke etableret toiletter og parkeringsplads i fuldt omfang. Området ved stranden kan anvendes til særlige aktiviteter, f.eks. windsurfing. Området langs Almindrenden i baglandet er tænkt som et naturområde til spadsereture for offentligheden og beboerne i området.

Næsby Strand

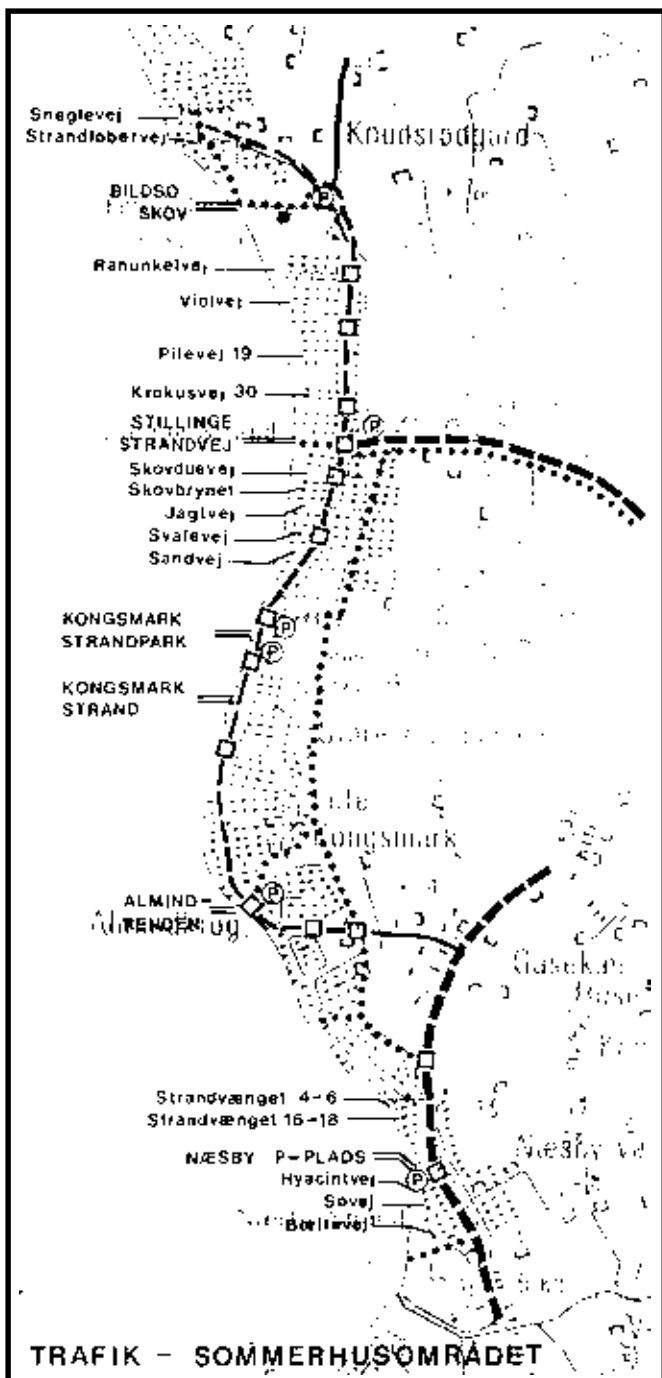
Næsby Strand er tilgængelig for offentligheden ved den store parkeringsplads ud for feriekolonien. Der er offentlige toiletter.

Stranden er god og der er gode turmuligheder mod syd ved Tude Å's udløb i Store Bælt, hvor der dog som følge af fredning kan være restriktioner for færdsel i bestemte perioder.



*Almindrenden.
Kongsmarkvej drejer her ind i baglandet.*

Områdebeskrivelse



TRAFIK

Mod syd, ved den sydlige del af Næsby strand, opdeles sommerhusområder af landevejen mellem Korsør og Kalundborg.

Syd for Kelstrup fører Kongsmarkvej ud til kysten og drejer mod nord igennem sommerhusområder, nogle gange tæt på kysten, andre gange midt igennem bebyggelsen.

Kongsmarkvej fortsætter i Drøsselbjergvej fra krydset i Stillinge strand, hvor vej- og stiforbindelser fra Slagelse ad Stillingevej slutter.

Drøsselbjergvej forløber nærmest i bebyggelsens bag-skel.

Bebyggelsen nord for Bildsø skov betjenes af Stendyssevej.

Der var tidligere planer om at anlægge en helt ny vej i baglandet. Disse planer er nu skrinlagt og opgaven er derfor at opretholde Kongsmarkvej og Drøsselbjergvej som gennemgående forbindelse, men således at hastighederne dæmpes, at decideret gennemkørsel begrænses og at passagererne til kysten bliver sikret.

Cyklister og gående må sikres langs Kongsmarkvej og Drøsselbjergvej, bl.a. for at forbindelsen kan fungere som et led i det regionale rekreative stisystem.

Landevejsstrækningen gennem Næsby strand bør ligeledes sikres ved anlæg af en sti eller maledede cykelbaner, således at vejen på den sydlige del kan indgå i det regionale rekreative stisystem og således at skolevejen kan sikres til Kelstrup, hvorfra der allerede er sti til Stillinge Centralskole.

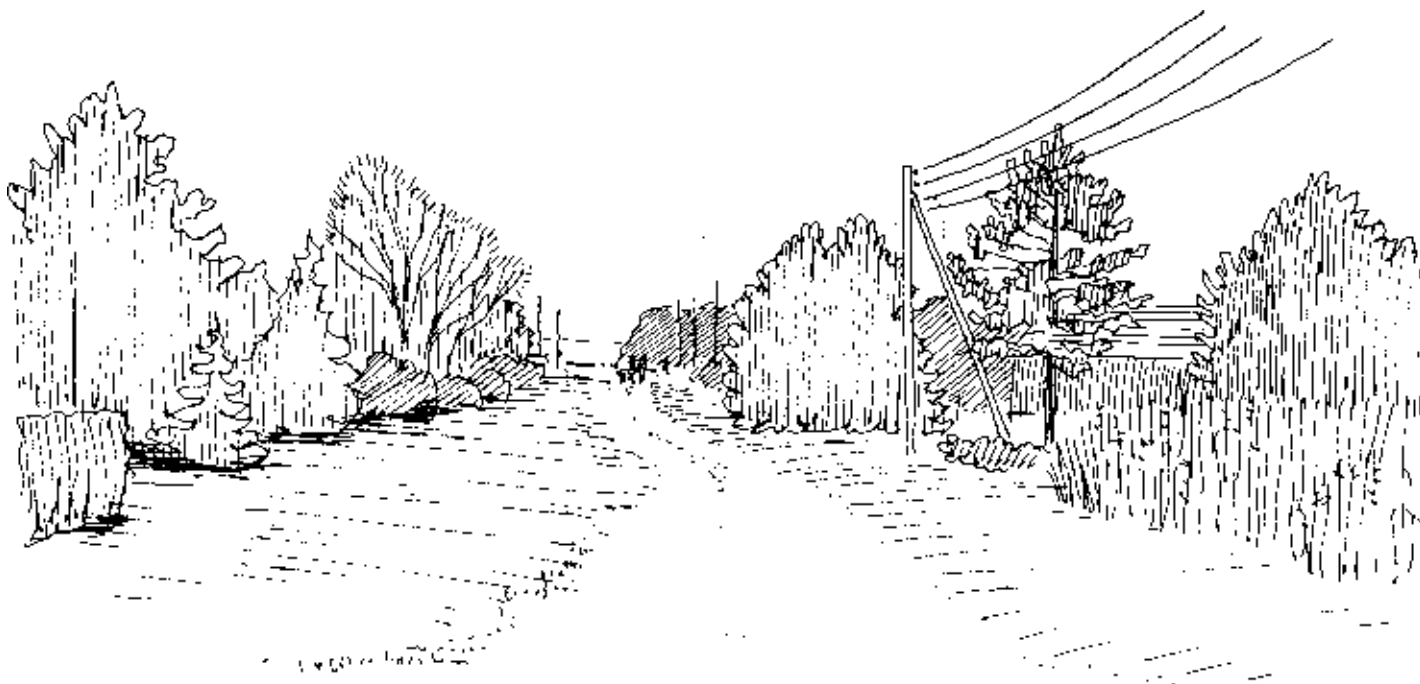
Trafikdiagrammet viser eksempler på, hvor der kan udføres foranstaltninger på Kongsmarkvej og Drøsselbjergvej. Det er typisk, hvor veje og stier krydser den gennemgåendevej. Foranstaltningerne kan f.eks. udføres som hævet belægning, der markeres med træer.

Der kan også udføres foranstaltninger ved de offentlige områder, så hastigheden yderligere sænkes, f.eks. hvor der skal være passage mellem parkeringsplads og strand.

Regional rekreativ sti

I regionplanen er vist en regional, rekreativ sti, der i princippet følger kysten. Det er muligt, at der kan findes en linieføring, der ved brug af små veje og stier kan føres igennem sommerhusområderne. Indtil videre registreringer kan vise dette foreslås, at forbindelsen i hovedtræk følger den nordsydgående vejforbindelse, idet der reserveres areal til en forbindelse via Dybkærvej mod nord til Kongsmarkvej ved Strandagergård. Ved Bildsø skov kan der anvises to muligheder, dels ved at følge vejene, dels gennem skoven.

Sommerhusområdet



En af passagerne fra Kongsmarkvej til stranden – Jagtvej.

Adgang til stranden

Ifølge naturbeskyttelsesloven er kortvarigt ophold på stranden altid tilladt. Offentligheden er sikret adgang til stranden ved de 5 offentlige områder. Man kan kalde disse de primære adgange til stranden. Det er ikke hensigten, at de øvrige strækninger af kysten skal kunne betjene det store publikum. Vejnettet er ikke dimensioneret til det og mange af fællesarealerne ejes i fællesskab af en grundejerforening og er således i princippet private områder.

Områderne er udbygget i mange etaper, ofte fra kysten og ind i baglandet. Det kan give problemer for beboerne i baglandet, da nogle af stierne og vejene kan være forbeholdt et begrænset antal grundejere. I enkelte tilfælde er passagerne ligefrem blevet afspærret.

Reglerne i privatvejsloven er ændret, således at der er færdselsret på en privat fællesvej eller privat fællesti, der tjener som færdselsareal for en anden ejendom end den ejendom, hvorpå vejen eller stien er beliggende.

Byrådet vil ved administration af privatvejsloven søge at sikre, at private fællesveje og stier, der fører til stranden og som har mere end lokal betydning, åbnes for almenhedens færdsel til fods.

Trafikdiagrammet viser, hvor der er eller kan sikres adgangsret til stranden ad private fællesveje og fællestier. I rammerne for hvert enkeltområde er ligeledes en fortegnelse.

Kollektiv trafik

Sommerhusområdet betjenes af 2 regionale busruter og en lokal rute.

Knudepunktet for den kollektive trafik er krydset ved Stillinge strand, hvor der er en bussløjfe.

FORSYNING OG ENERGI

Det er ikke ifølge kommunens spildevandsplan hensigten at udføre offentlige spildevandsanlæg i sommerhusområdet.

Spildevandet bortskaffes ved nedsivning og ved samletanke, hvor nedsivning ikke kan tillades.

Rammer

Oversigt

GENERELLE RAMMER
OMRÅDEBESTEMMELSER

Serviceområder

8.D.1 Bildsø skov
8.D.2 Kongsmark strandpark
8.D.3 Almindrenden

Sommerhusområder

8.S.1 Bildsø strand
8.S.2 Stillinge strand
8.S.3 Kongsmark strand
8.S.4 Kelstrup og Næsby strand

SOMMERHUSOMRÅDET GENERELLE RAMMER

For samtlige områder i sommerhusområdet gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- Kommuneplanens hovedstruktur skal virkeliggøres med hensyn til arealanvendelse, trafikbetjening, serviceforsyning, rekreative muligheder m.v.
- Området er udlagt som sommerhusområde. Området er omfattet af landsplandirektiv om kystnære områder, der fastholder de nuværende sommerhusområders afgrænsning.
- Offentlighedens adgang til strandene og de øvrige rekreative arealer i området skal forbedres og området skal i sin helhed kunne anvendes som særligt besøgsområde for intensivt friluftsliv, jf. gældende fredningsplan.
Primære adgange for offentligheden er eller vil blive etableret ved:
 - Bildsø skov
 - Stillinge strandpark
 - Kongsmark strandpark
 - Stranden ved Kærsangervej
 - Almindrenden
 - Næsby strand.Sekundære adgange for områdets beboere er eller vil blive etableret efter reglerne i lov om private fællesveje som nævnt i rammebestemmelserne for enkeltområder samt hvor det iøvrigt er muligt.
- Vej- og stibetjeningen i området skal fastlægges så gener fra den gennemkørende trafik begrænses, f.eks. med hastighedsdæmpende foranstaltninger ved stipassage og med hastighedsgrænser.
- Der skal kunne gennemføres en regional rekreativ stiftelse igennem området evt. ved brug af mindre veje og stier, efter nærmere samarbejde mellem fredningsmyndighederne og kommunen.
- De med prikket signatur viste områder på rammekortet skal friholdes for bebyggelse og skal være tilgængelige for offentligheden.

- Langs sommerhusområdets ydre afgrænsning mod baglandet skal etableres et tæt uigennemtrængeligt plantebælte.
- Der kan allene etableres mindre dagligvarebutikker med sæsonpræget dagligvareforsyning, og kun såfremt det i kommuneplanen er dokumenteret, at dagligvareforsyningen ikke med rimelighed kan foregå fra et nærliggende bysamfund.

OMRÅDEBESTEMMELSER

Serviceområder

8.D.1 Bildsø skov

- Området anvendes til offentlige friarealer (skov, strand og offentlige formål: lejrskole, campingplads og parkeringsanlæg).
- Området friholdes for anden bebyggelse end de af hensyn til områdets anvendelse nødvendige bygninger.
- Campingpladsen, parkeringsanlægget og lejrskolen må principielt ikke udvides arealmæssigt.
- Området skal plejes som et skovområde med særlig henblik på rekreative og pædagogiske interesser.

8.D.2 Kongsmark strandpark

- Området anvendes til offentlige formål (park, strandareal og serviceanlæg i tilknytning hertil, f.eks. parkering, kiosk, toiletter samt lejrskole, sportsanlæg og lignende).
- Området må kun bebygges i særlige delområder og kun til formål, der er beskrevet ovenfor.
- Bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 10 og bebyggelsen må kun opføres i 1 etage.

8.D.3 Almindrenden

- Området anvendes til offentlige friarealer (strandpark og udflugtsområde).
- Området friholdes for anden bebyggelse end de af hensyn til områdets anvendelse til friareal nødvendige mindre bygninger, som f.eks. toiletbygninger og lignende.
- Der skal tages særlige hensyn til dyre- og plantelivet i området langs Almindrenden, der indgår som »økologisk forbindelse« i regionplanen.

Sommerhusområder

8.S.1 Bildsø strand

- Området anvendes til sommerhusformål og offentlige formål og anden service til områdets daglige forsyning.
- Der kan kun tillades helårsbeboelse efter særlig tilladelse.
- Butikker og anden service kan kun placeres, hvor de ikke giver gener for de omboende. Nye funktioner må normalt ikke placeres i områder, hvor der ikke hidtil har været tilsvarende funktioner, medmindre der kan findes hensigtsmæssige løsninger med hensyn til trafik, støj, kloakering m.v.

Sommerhusområdet

- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med større bygningshøjde end 5 m.
- f. Ubebyggede områder kan bebygges med individuelle sommerhuse. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstykning skal, incl. fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer.
- g. Der er etableret eller skal kunne etableres sekundær strandadgang for sommerhusområdets beboere ved:
 - Sneglevej
 - Strandløbervej ved Bildsø å.

8.S.2 Stillinge strand

- a. Området anvendes til sommerhusformål og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning.
- b. Der kan kun tillades helårsbeboelse efter særlig tilladelse.
- c. Butikker og anden service kan kun placeres, hvor de ikke giver gener for de omboende. Nye funktioner må normalt ikke placeres i områder, hvor der ikke hidtil har været tilsvarende funktioner, medmindre der kan findes hensigtsmæssige løsninger med hensyn til trafik, støj, kloakering m.v.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med større bygningshøjde end 5 m.
- f. Ubebyggede områder kan bebygges med individuelle sommerhuse. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstykning skal, incl. fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer.
- g. Der er etableret eller skal kunne etableres sekundær strandadgang for sommerhusområdets beboere ved:
 - Ranunkelvej
 - Violvej
 - Pilevej 19
 - Krokusvej 30.

8.S.3 Kongsmark strand

- a. Området anvendes til sommerhusformål og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning.
- b. Der kan kun tillades helårsbeboelse efter særlig tilladelse.
- c. Butikker og anden service kan kun placeres, hvor de ikke giver gener for de omboende. Nye funktioner må normalt ikke placeres i områder, hvor der ikke hidtil har været tilsvarende funktioner, medmindre der kan findes hensigtsmæssige løsninger med hensyn til trafik, støj, kloakering m.v.

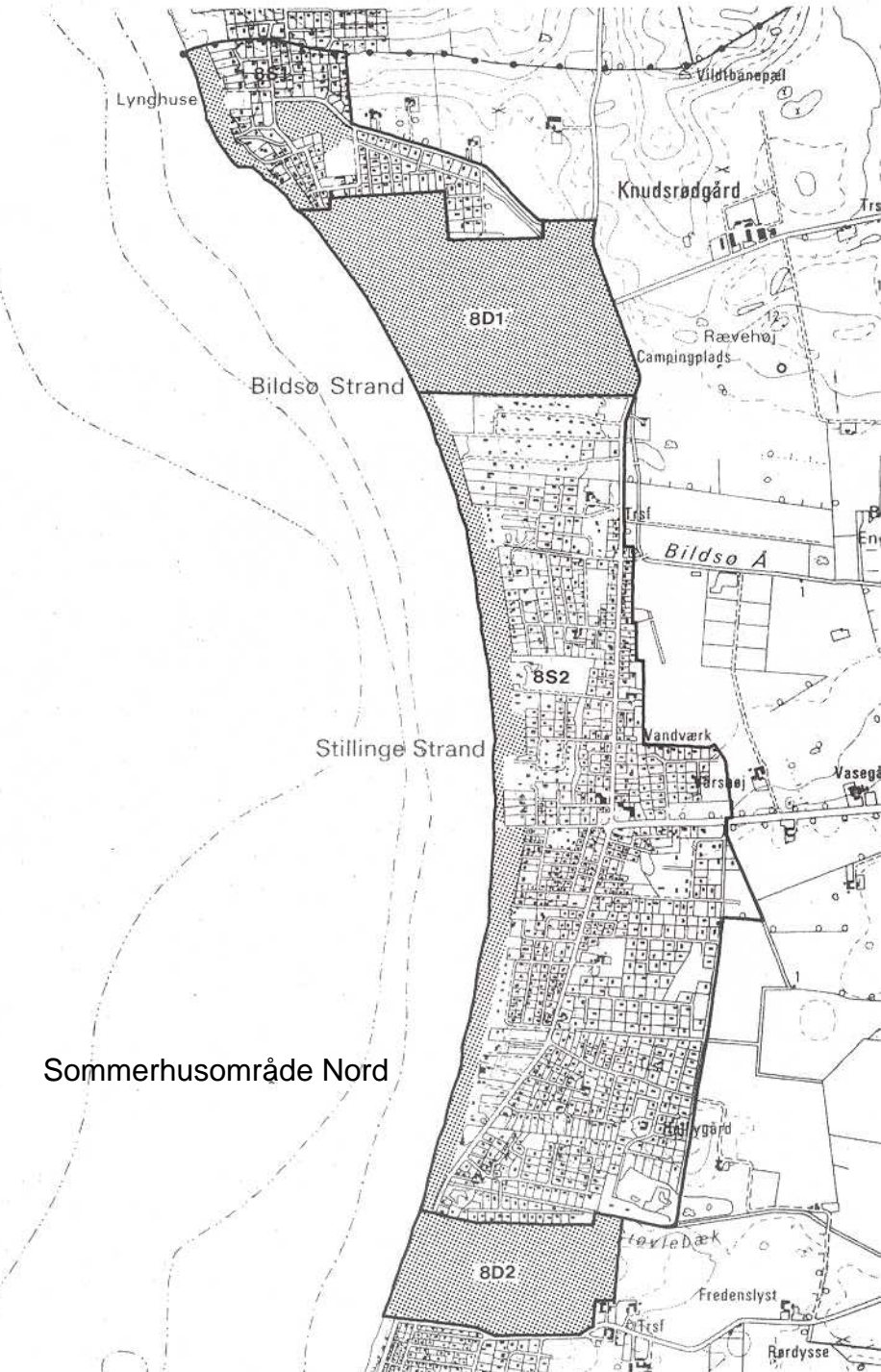
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med større bygningshøjde end 5 m.
- f. Ubebyggede områder kan bebygges med individuelle sommerhuse. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstykning skal, incl. fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer.
- g. Der er etableret eller skal kunne etableres sekundær strandadgang for sommerhusområdets beboere ved:
 - Skovduevej
 - Skovbrynet
 - Jagtvej
 - Svalevej
 - Sandvej.
- h. Det er hensigten at anvende området mellem stranden og Kongsmarkvej fra Kongsmarkvej nr. 126 til og med 150, som offentligt friareal, idet sommerhusene på lejet grund vil blive fjernet.

8.S.4 Kelstrup og Næsby strand

- a. Området anvendes til sommerhusformål og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning.
- b. Der kan kun tillades helårsbeboelse efter særlig tilladelse.
- c. Butikker og anden service kan kun placeres, hvor de ikke giver gener for de omboende. Nye funktioner må normalt ikke placeres i områder, hvor der ikke hidtil har været tilsvarende funktioner, medmindre der kan findes hensigtsmæssige løsninger med hensyn til trafik, støj, kloakering m.v.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med større bygningshøjde end 5 m.
- f. Ubebyggede områder kan bebygges med individuelle sommerhuse. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstykning skal, incl. fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer.
- g. Der er etableret eller skal kunne etableres sekundær strandadgang for sommerhusområdets beboere ved:
 - Strandvænget mellem nr. 4 og 6
 - Strandvænget mellem nr. 16 og 18
 - Hyacintvej
 - Søvej
 - Bæltevej, mellem nr. 6 og 10.
- h. Forud for planlægningen af strandagergård skal der redegøres for mulighederne for at ændre anvendelsen fra individuel eller sommerhus bebyggelse til mere koncentrerede kollektive ferie former.



Sommerhusområde Syd



Sommerhusområde Nord