



LOKALPLAN NR. 1214 FORSLAG

SOMMERHUSE VED VIOLVEJ, BILDSØ STRAND

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for udstykning af 9 sommerhusparceller på et areal på ca. 1,5 ha. ved Violvej nær Bildsø strand.

I 1967 blev der udarbejdet en udstykningsplan for en tidligere landbrugsejendom som dette lokalplanområde også er en del af. Planen gav mulighed for opførelse af sommerhuse, hvilket resulterede i opførelsen af 8 sommerhusgrunde vest for lokalplanområdet. Med denne lokalplan bliver sommerhusbebyggelsen mod vest videreført frem til Drøsselbjergvej hvorved hele Violvej, som vejbetjener området, er omdannet til sommerhusområde.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2019 til den 26. august 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. august 2019.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	7
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	11
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	11
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	12
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1214	14
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	15
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT	24
KORTBILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT	25
KORTBILAG 3A: Udstykningsplan	26
KORTBILAG 3B: Udstykningsplan	27
KORTBILAG 4A: Illustrationsplan	28
KORTBILAG 4B: Illustrationsplan	29
KORTBILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER	30

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR 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 også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Lokalplanområdet set fra øst med Bildsø strand i vest.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde
- 1.2 At fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. principper for udstykning og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer:

Bildsø By, Kirke Stillinge

Matr. 7b

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og fastholdes i sommerhusområde.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan udstykkes som vist på kortbilag 3A eller 3B. Tilvælges et af bilagene bortfalder det andet, og det er således ikke muligt at kombinere udstykningsmuligheder fra begge bilag.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning skal ske som vist på retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 3A eller 3B.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.2 Grundstørrelser

Der må ikke udstykkes mindre grundstørrelser end 1200 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende overkørsel fra Violvej til Drøsselbjergvej som vist i princippet på kortbilag 2A og 2B. Adgangsvejen skal gå vinkelret på Drøsselbjergvej indtil 10 meter ind på adgangsvejen.

5.2 Adgangsvej

Violvej fungerer som overordnet adgangsvej i lokalplanområdet, og har et vejforløb som vist på kortbilag 2A og 2B.

Adgangsvejen udlægges i 8 meters bredde med en befæstet kørebane på 5,5 meter.

Ad 5.3

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Ad 5.6

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

5.3 Boligvej

Fra adgangsvejen etableres en boligvej i princippet som vist på kortbilag 2A eller 2B.

Boligvejen udlægges i 6 meters bredde med en befæstet kørebane på 5,5 meter.

Det skal være muligt for renovationsbilen på min. 10 meter at dreje ind på boligvejen.

PARKERING

5.5 Parkering

Til hvert sommerhus skal der anlægges min. 2 parkeringspladser på egen grund.

VENDEPLADS

5.6 Vendeplads

Der skal etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2A eller 2B. Vendepladsen skal dimensioneres til kørsel med en 10 m lang renovationsbil.

5.7 OVERSIGTSAREAL

Der skal være et oversigtsareal ved udkørsel fra adgangsvejen ud til Drøsselbjergvej, og fra boligvejen ud på adgangsvejen, som beskrevet i afsnit 5 "Oversigt i vejkryds" i vejreglerne.

Oversigtsarealet fastlægges med en linje målt fra 2,5 meter ind på den sekundære vej til 75 meter til hver side til et punkt 1,0 meter ind fra kørebanelens kant på den primære vej.

Dette areal skal friholdes for byggeri og beplantning højere end 1,0 meter.

Link til vejreglerne:

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

Ad 6.3

Området forventes spildevandskloakeret hen over vinteren / foråret 2019.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

OMFANG

7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 for den enkelte grund.

7.2 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

7.3 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Ydervægge skal udføres med træbeklædninger i dæmpede farver så som lyse grå til sorte nuancer, okkergule til røde/rødbrune farver, samt dæmpede, grønne nuancer. Herudover må anvendes naturlige træfarver, f.eks. lærk, ceder, thuja el.lign.

Mindre bygningsdele, herunder skorsten, kan tillades udført i teglsten eller med filtset overflade i farver afstemt efter facaderne.

TAGE

8.2 Tagform

Tage må kun udføres med en hældning på mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan.

Ad 8 – overordnet kommentar

Sommerhuse i området fremstår ofte i træ.

Tage må kun udføres som sadeltag, valmtag, tage med ensidig taghældning eller fladt tag.

8.3 Taghældning sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignede småbygninger kan have en anden hældning end beboelsesbygningen.

8.4 Tagmaterialer, genskin

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes i forbindelse med ny bebyggelse (maksimal glansværdi 25).

8.5 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solceller må ikke placeres på jorden

SKILTE

8.6 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

9.1 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

Faste hegn, er kun tilladt i mindre omfang og kun såfremt de opsættes med strukturel forbindelse hovedbygningen. F.eks. som afskærmning for terrasse.

Ad 9.2

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.

Ad 9.3

Sommerhuse er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

Ad.9.5 og 9.6

Træerne kan være værdifulde levesteder for både hulrugende fugle og for flagermus.

Alle danske flagermus er bilag IV arter og er dermed streng beskyttede. Kommunen er forpligtiget til ikke at beskadige eller ødelægge artens yngle- og rasteområder.

TERRÆNREGULERING**9.2 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.3 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

9.4 Regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund.

BEPLANTNING**9.5 Beplantning**

Området må kun tilplantes med hjemmehørende, egnskarakteristiske arter.

9.6 Bevaring af træer

Det markante egetræ placerede i den østlige del af skal bevares (se kortbilag 5). Fældning af egetræet må kun ske såfremt det er til fare for omgivelserne.

9.7 Bevaring af træer

På området er der flere udgåede træer der rummer spættehuller og dermed hulheder (se kortbilag 5). Disse træer må ikke fældes uden tilladelse fra Miljøafdeling i Slagelse kommune.

BEVARING**9.8 Bevaring af fortidsminde**

På området findes et fredet vildtbanepæl. Vildtbanepælet skal bevares. (se kortbilag 2)

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem, jf. § 6.3

10.2 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand på egen grund.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §§ 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej, og her efter forestå al drift og vedligeholdelse af disse.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på de anlagte veje.

Ad 11.6

Lokalplanområdet grænser op til en eksisterende grundejerforening for sommerhusbebyggelse der også vejbetjenes fra Violvej. Grundejerforeningen fra denne lokalplan kan med fordel sammen slutte sig den eksisterende grundejerforening på vejen.

Ad 12.2

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for oversigtsareal jf. § 5.7, hvorved servitut nr. 4565-23 vedrørende friholdelse af oversigtsareal ikke længere er nødvendig.

Ad 13.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 4 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 5 boliger er taget i brug, eller når Slagelse Kommune kræver det.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Servitutter

Følgende servitut aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplanen:

Servitut af d. 29.08.1967 nr. 4565-23 vedrørende friholdelse af oversigtsareal.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 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. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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 01. juli 2019 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 01. juli 2020.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1214

Lokalplan 1214 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2019.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1214'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

I 1967 blev der udarbejdet en udstykningsplan for en tidligere landbrugsejendom i området. Planen gav mulighed for opførelse af sommerhuse, hvilket resulterede i opførelsen af 8 sommerhusgrunde vest for lokalplanområdet, som bliver vejbetjent fra Violvej. Med denne lokalplan bliver sommerhusbebyggelsen mod vest videreført frem til Drøsselbjergvej hvorved hele Violvej er omdannet til sommerhusområde.

Formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for udstykning af 9 sommerhusparceller på et ca. 1,5 ha stort areal ved Violvej nær Bildsø strand.

Indhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Bildsø Strand. Området afgrænses mod nord, syd og vest af eksisterende sommerhusbebyggelse, og mod øst af Drøsselbjergvej.

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for 9 sommerhusgrunde. Bebyggelsesplanen er udformet således at boligerne placeres omkring en boligvej som tilsluttes Violvej, hvorfra der er adgang til Bildsø Strand.

Sommerhusene skal opføres i 1 etage.

Husene skal fremstå i træ og med dæmpede farver.

Sommerhusbebyggelse skal have minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Området vejbetjenes fra Violvej som fører til kommunevejen Drøsselbjergvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Slagelse Kommuneplan 2017, rammeområde: S 2

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

7.2.4 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.

7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades, såfremt servicebetjeningen ikke med rimelighed kan ske fra et nærliggende bysamfund.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde S.2, hvorom gælder:

Plannummer: S.2

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål med mulighed for ferieejligheder indenfor et nærmere afgrænset område og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstykning skal, inkl. fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til større, samlede opholdsarealer. Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen).

Lokalplan 1214 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i Sommerhusområde.

EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

På området findes i dag et helårsbeboelse i form af et stuehus fra 1865 med udbygninger. Omkringliggende bebyggelse er udelukkende sommerhuse.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes af Violvej der har overkørsel til Drøsselbergvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området er betjent af buslinjerne 432 og 438.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet udgør en del af et større sammenhængende sommerhusområde ved Stillinge Strand.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD



En af de udgåede træer

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Bilag IV arter

Alle danske flagermus er bilag IV arter og er dermed strengt beskyttede. Kommunen er forpligtiget til ikke at beskadige eller ødelægge artens yngle- og rasteområder. Ved besigtigelse af lokalplanområdet er der fundet flere udgåede træer der rummer spættehuller og dermed hulheder (se kortbilag 5). Træerne kan derfor være værdifulde levesteder for både hulrugende fugle og for flagermus.

Såfremt det viser sig, at der er flagermus i træerne, må denne del af lokalplanområdet ikke bebygges.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord (LBK nr. 282 af 27. marts 2017). Desuden er alle matriklerne beliggende udenfor områdeklassificeret område. Slagelse Kommune har ikke oplysninger om forureningen i jorden på matriklerne. Såfremt der under opførelse af projektet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes jf. § 71 i Lov om forurennet jord.

Da matriklerne skal anvendes til sommerhusområde, skal der gøres opmærksom på, at ejer/bruger skal sikre, at de øverste 50 cm af den ubefæstede del af matriklerne består af dokumenteret ren jord/rene materialer, jf. § 72 b i Lov om forurennet jord.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område uden særlige drikkevandsinteresser.

Grundvandsstanden ved Bildsø Strand, som er målt i august 2017, varierer mellem 1,0 – 2,7 meter under terræn, hvor grundvandsstanden er lavest i området syd for Bildsø Skov. Grundvandsstanden er typisk lavest i august måned og højest i marts, hvorfor grundvandsstanden ved Bildsø Strand må forventes at være højere om vinteren end de i august 2017 målte 1,0 – 2,7 meter under terræn.

Der er tidligere foretaget grundvandpejlinger om vinteren i Stillinge strandområdet lige syd for Bildsø Strand. Stillinge Strandområdets geologi og terrænhøjde er meget lig området ved Bild-

sø Strand (bortset fra den nordligste del af Bildsø Strand). Pejlingerne viser, at højeste grundvandsstand ved Stillinge Strand står i 0,5-1,3 meter under terræn. Pejlingerne er kun foretaget i 2015, hvorfor det ikke kan udelukkes at grundvandet i perioder kan stå højere.

Kystforhold og klimatilpasning

Terrænhøjden i området ligger i ca. 2-2,5 meter over havniveau.

Såfremt grundejerforeningen eller et antal sommerhusejere skulle arbejde for, at der kan ske en kystsikring med for eksempel etablering af et dige, vil lokalplanen ikke stå i vejen for dette projekt.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloakerede kloaknet. Området forventes spildevandskloakeret hen over vinteren / foråret 2019.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres på egen grund.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Stillinge Strands Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Stillinge Strands Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af ledningsnettet.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Sommerhusområdet er ikke omfattet af en varmeplan, hvorfor opvarmning kan ske på individuel vis.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands har efter kontrol følgende bemærkninger:

Nyere tids interesser:

Den fredede vildtbanepæl på arealet er indskrevet i lokalplanforslaget.

Arkæologi/jordfund:

Kontrol i arkiverne viser, at der ikke er registrerede arkæologiske fund.

Jf. Rytterdistriktskort ca. 1760 lå størstedelen af arealet i eng/græsningsareal med træer "Eges Engen" og kun den vestligste del som dyrket mark.

Arealet er stærkt bearbejdet og noget terrænreguleret.

Museet forventer derfor ikke at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på arealet.

Bygherre kan indhente en juridisk gyldig udtalelse herom jf. museumslovens §25.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi

Oldvejen 25C

4300 Holbæk

Tlf.: 25528383

E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE

Fortidsminder

På området findes en vildtbaneafmærkning som er en beskyttet fortidsminde fra nyere tid (dateret 1661 - 2009 e.Kr.)

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Hovedparten af de undersøgte parametre er ikke fundet relevant i forhold til planlægningen og der forventes derfor ikke nogen relevante indvirkninger på disse.

Med vildtbaneafmærkningen findes der et beskyttet fortidsminde på området. Lokalplanen vil tag hensyn til denne fortidsminde, så at den bevares og er dermed ikke væsentlig påvirket.

Små men ikke væsentlige indvirkninger er blandt andet mulig på grund af støj, vibrationer og støv i byggefasen som dog vurderes at være begrænsede og kortvarige. Den visuelle påvirkning som følge af realiseringen af lokalplanen vurderes ikke væsentlig.

Screeningen som fremgår af tabel 1 og 2 har samlet set ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT



KORTBILAG 2A: AREALANVENDELSESKORT



KORTBILAG 2B: AREALANVENDELSESKORT



KORTBILAG 3A: Udstykningsplan



KORTBILAG 3B: Udstykningsplan



KORTBILAG 4A: ILLUSTRATIONSPLAN



KORTBILAG 4B: ILLUSTRATIONSPLAN



KORTBILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER & MULIGE LEVESTEDER BILAG-4 ARTER

