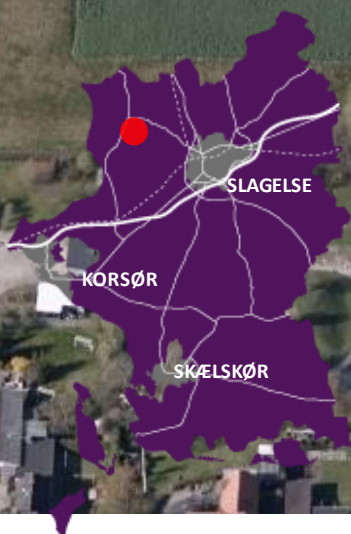




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1240

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

Boligområde Kirke Stillinge Nord

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for udvikling af et nyt boligområde nord for Stillinge Børnehave og plejecenteret i Kirke Stillinge i den nordøstlige del af byen.

Lokalplanen fastsætter rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder, bebyggelsestyper boligtyper samt trafikale forhold. Området betjenes via Stillingevej. Området har et areal på ca. 3,5 ha.

Området er disponeret, så de naturlige lavninger indrettes til at kunne håndtere regnvand.

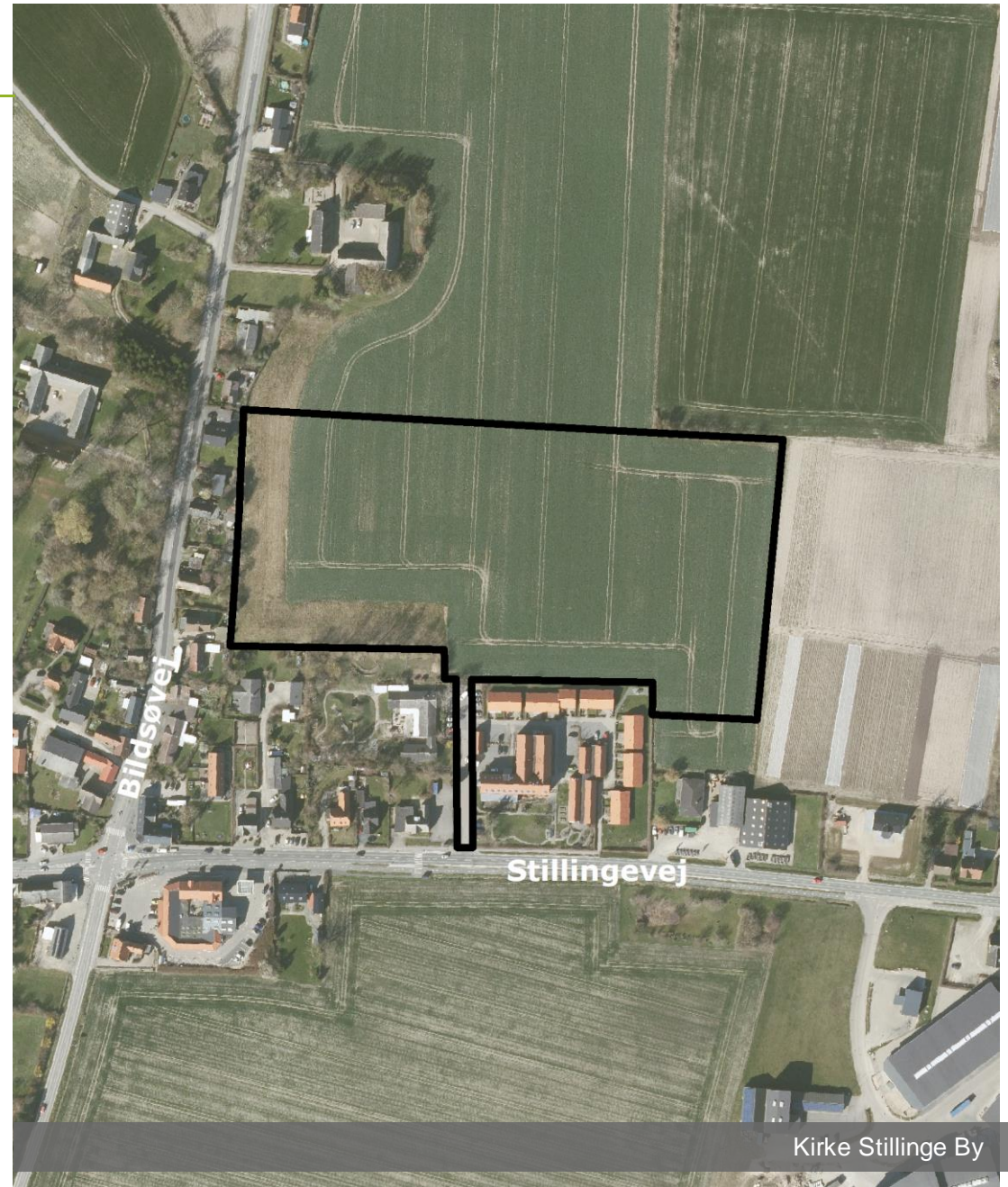
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30. oktober 2020 til den 25. december 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25 december 2020.

Materialet skal sendes til:

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



Kirke Stillinge By

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
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	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1240.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT.....	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT.....	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	33
BILAG 4: KYSTNÆRHEDZONEN	34
BILAG 5: HJEMMEHØRENDE OG EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE	35
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45.....	37

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.



Sådan ser området ud i dag (2020). Billedet er taget fra nabogrunden i retning nordvest over lokalplanområdet.

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 åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. udlæg af stamvej, byggeriets omfang og placering af byggefeltet,
- 1.3 at fastlægge principielle bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- 1.4 at sikre, at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge

Del af 12a, del af 17a og del af 9b samt alle parceller, der efter den 26. 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Ad 3.1

Fællesfaciliteter kan eksempelvis være fælleshuse, fælles cykelskure og renovationsøer til håndtering af affald.

Ad 4.1

Der kan således ikke udstykkes til en grund, som måtte ligge inden for flere delområder.

Ad 4.2

Grunde udlagt til åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) skal have et grundareal på min. 700 m² ekskl. eventuelt vejareal.

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse (sammenbyggede enfamiliehuse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende bebyggelse) for hver boligenhed skal have et grundareal på min. 400 m² ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Ad 5.1

Vejen kan evt. hastighedsdæmpes.

Ad. 5.2

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Delområde A må kun anvendes til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende friarealer, fællesfaciliteter, boligveje, parkeringsanlæg og stier.

For Delområde B og C må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med dertilhørende friarealer, fællesfaciliteter, boligveje, parkeringsanlæg og stier.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning skal ske indenfor for de enkelte delområder, som anvist i kortbilag 2.

Der kan ske udstykning inden for delområderne.

4.2 Grundstørrelse

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum:

- 700m² for åben-lav bebyggelse.
- 400 m² for tæt-lav bebyggelse.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Adgangsvej

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stillingevej som vist på kortbilag 2. Adgangsvejen skal udlægges i en bredde af 8 meter med et befæstet areal på 6 m. Adgangsvejens vestlige side skal udføres med et fortov med en bredde på minimum 1,5 m frem til stamvejens begyndelse.

5.2 Stamvej

Stamvejen, angivet på kortbilag 2, udlægges i en bredde af 8 m med et befæstet areal på 5,5 m. Vejen skal udføres med et fortov på 1,5 m på den vestlige side af vejen frem til de på kortbilag

Hensigten med etablering af fortov på begge sider af stamvejen er jf. kortbilag 2 at sikre adgang fra parkeringspladsen vest for stamvejen til børnehaven, som støder op til lokalområdet.

Ad 5.3

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

Inspiration til løsning kan ses i illustrationsplanen.

Som inspiration kan boligvejens forløb ske som vist i princippet på kortbilag 3.

2 anviste fælles parkeringspladser. Den øvrige del af stamvejen skal udføres med et fortov på 1,5 m på den ene af vejens sider, mens der på vejens modsatte side skal etableres enten fortov eller grøn rabat på 1 m.

5.3 Stikvej

Jf. Kortbilag 2, kan der udlægges en mindre stikvej til evt. boligudvikling i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Stikvejen skal udlægges i en bredde af 8 m med et befæstet areal på 5,5 m. Boligveje i lokalplanområdets delområder skal udlægges med et fortov, med en bredde på 1,5 meter, på mindst en af boligvejens sider. På vejens modsatte side skal der etableres enten fortov eller grøn rabat på 1 meter.

5.4 Boligveje i delområder

Inden for delområderne A, B og C skal vejforløbet håndteres særskilt.

Boligveje i lokalplanområdets delområder skal jf. kortbilag 2 udlægges i en bredde af 8 m med et befæstet areal på 5,5 m. Boligveje i lokalplanområdets delområder skal udlægges med et fortov, med en bredde på 1,5 meter, på mindst en af boligvejens sider. På vejens modsatte side skal der etableres enten fortov eller grøn rabat på 1 meter.

Boligveje i lokalplanområdets delområder skal udlægges således, at en 12 meter lang renovationsbil ved afhentning af husholdningsaffald kan tilgå samtlige boliger i lokalplanområdet uden at skulle bakke.

Den endelige udformning af vejforløb, parkeringsanlæg og stier for hvert delområde skal godkendes af Slagelse Kommune sammen med en udstyknings- og bebyggelsesplan.

5.5 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Fortove og stier skal udføres i materialer, der er egnet til færdsel for dårligt gående og personer med handicap.

PARKERING

5.6 Parkering

Til hver bolig ved tæt-lavbebyggelse skal der udlægges areal til 1,5 p-pladser pr. bolig. Der skal anlægges minimum 1. p-plads pr. bolig.

Ad 5.6

Anlæg af parkeringspladser, jf. kortbilag 2, skal sikre, at børnehaven og plejecenteret, som støder op til lokalplanområdet, fortsat vil have adgang til parkering, når lokalplanområdet tages i brug.

De to handicapparkeringspladser skal sikre, at der er tilstrækkeligt med plads til, at personer med handicap kan komme til og fra køretøjet. Den store parkeringsplads skal sikre, at der er plads til en minibus.

Ad 5.9

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

Til hver bolig ved åben-tæt bebyggelse skal der på udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig.

Parkeringspladserne udlægges i bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m.

5.7 Fællesparkering

Der skal, jf. kortbilag 2, anlægges parkeringspladser vest for stamvejen.

Vest for stamvejen skal der anlægges 36 parkeringspladser til brug for plejehjem, børnehave og besøgende.

Der skal ved fællesparkeringen udlægges 2 pladser til handicapparkering. Den ene parkeringsplads skal udlægges i en bredde af 4,5 m og i en længde af 8 m. Den anden parkeringsplads skal udlægges i en bredde af 3,5 m og i en længde af 5 m.

5.8 Parkering, kantsten

Parkeringsarealet vest for stamvejen, skal på strækningen ud mod vejen kantes med en kantsten på mindst 10 centimeters højde.

5.9 Handicapforhold

Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

BEFÆSTELSE

5.10 Befæstelse

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

5.11 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt, belægningssten el.lign.

5.12 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med belægningssten, slotsgrus el.lign.

5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal befæstes med belægningssten, græsarmering, parkgrus eller asfalt.

5.14 Befæstelse, fælles parkeringsarealer

Fælles parkeringsarealer skal befæstes med græsarmering el.lign. materialer der er egnet til nedsivning.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for delområderne, som er vist på kortbilag 2, og må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel.

Såfremt en andel af delområde B ikke anvendes til bebyggelse, skal denne andel anvendes som fælles rekreativt opholdsareal.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 25 m² må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 0,5 m.

BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

7.3 Blandede bebyggelsesprocenter

For delområde A gælder:

- Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 40 for den enkelte ejendom.
- Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Ad.7.1

Byggefelterne er udformet således, at de er 2,5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra de resterende skel.

For delområde B og C:

- Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse fastsættes til maks. 40 for den enkelte ejendom.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1,5 etager med udnyttelig tagetage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

I delområde A, B og C må sekundære bygninger som carporte, redskabsskure, overdækkede fællesfaciliteter og drivhuse maks. have en bygningshøjde på 3 m.

7.6 Mindre bygninger

På den enkelte ejendom må der ikke opføres garager, carporte, udhuse og andre lignende småbygninger med et større bebygget areal end 25 m² for hver bygning.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

- 8.1** Facader må males i hvid eller i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Ad 8.4

Støtteordningerne skal understøtte, at der er variation i det samlede visuelle udtryk for lokalplanområdet.

Ad 8.6

Ved skrånende grund kan fastsættes et niveauplan af bygningsmyndigheden, hvorfra højden af soklen skal måles

FACADER

8.2 Facader, tæt-lav

Facader på tæt-lav bygninger skal tilpasses hinanden inden for samme ejendom og skal udføres som hvidpudsede fibercementplader, blank mur i teglsten eller i træ. Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) skal udføres i glas og i træ og fremstå i andre farver.

8.3 Facader, åben-lav

Facader på åben-lav bygninger skal udføres som hvidpudsede fibercementplader, blank mur i teglsten eller i træ. Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) skal udføres i glas og i træ og fremstå i andre farver.

8.4 Facader, plantevækster

På facader på åben-lav og tæt-lav bygninger kan der etableres støtteanordninger, som muliggør, at planter kan vokse op ad facaden.

8.5 Mindre bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ.

8.6 Sokler

Sokler må ikke fremstå med en større højde end 0,50 m.

TAGE

8.7 Tagform

Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på maks. 45° i forhold til det vandrette plan eller som flade tage med en hældning på maks. 5°.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.9 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tegl, cement, skifer, tagsten, tagpap eller pandeplader.

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 20.

8.10 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan dog etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.11 Solceller, åben-lav

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebeklag tilladte.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

8.12 Solceller, tæt-Lav

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebeklag tilladte.

Ved tæt-lav bebyggelse skal solceller placeres symmetrisk på tagfladen inden for det enkelte tag.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

8.13 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste.

SKILTE

Ad 8.10

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad. 9.1 Egnskarakteristiske træer og buske er beplantninger, som er karakteristiske og hjemmehørende for det område de vokser i. Slagelse Kommune er inddelt i 3 regionale plantezoner, der afspejler de hjemmehørende arter i Slagelse Kommunes Vestkyst, Sydkyst og midte. Den for Kirke Stillinge relevante plantezone kan ses på bilag 5.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

8.14 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FRIAREALER OG BEPLANTNING

9.1 Friareal, beplantning

De fælles friarealer, inden for hvert delområde, skal beplantes med egnskarakteristiske, hjemmehørende træer og buske, som fremgår af kortbilag 5.

9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

For delområder, hvor der etableres åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, skal det fælles friareal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.3 Grønne arealer

De grønne arealer, jf. kortbilag 2, skal friholdes for bebyggelse. På de grønne arealer skal der etableres en bevoksning som understøtter etableringen af en biotop.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.3 Beplantning af fælles parkering

Den fælles parkerings, markeret på kortbilag 2, skal omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

HEGN

9.4 Hegn

For delområder, hvor der etableres åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, skal hegn i skel være levende. Det levende hegn kan suppleres med et let hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,5 m.

Ad 9.5

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

Ad 9.9

Lokalplanen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

TERRÆNREGULERING**9.5 Terrænregulering**

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

9.6 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER**9.7 Fælles friareal**

For hvert af delområderne A, B og C gælder det, at der skal udlægges fælles friarealer.

For åben-lav bebyggelse skal mindst 10 % af delområdet anvendes til fælles opholds- og friarealer.

For tæt-lav bebyggelse skal mindst 20 % af delområdet anvendes til fælles opholds- og friarealer.

Den andel af delområde B, som jf. kortbilag 2 ikke bebygges, er udlagt som fælles rekreativt opholdsareal for delområde B og C.

9.8 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Oplagring er dog tilladt i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang, det er nødvendigt for byggeriets opførelse.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.9 Renovation**

Ad 9.10

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad. 9.14

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.15

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.

9.10 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande mv.) i fælles friarealer skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles inden for hvert delområde.

9.11 Lyskilder

Lyskilder, på fælles friarealer, med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hvert delområde. Lyskilder skal placeres hensigtsmæssigt, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Inden for lokalplanområdets delområder og langs stamvejen skal der etableres belysning.

9.12 Lyskilder, størrelse

Lyskilder langs veje skal være ens inden for hvert delområde og have en højde på mellem 3,5 m og 4,5 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet.

REGNVANDSHÅNDBTERING

9.13 Regnvand, parkering

De fælles parkeringsarealer skal befæstes med græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

9.14 Regnvand.

For delområde A, B og C gælder, at regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet og forsinkes inden udledning til det separatkloakerede kloaksystem.

På kortbilag 2 angives en mulig placering for et rekreativt område, hvor regnvand fra lokalplanområdet kan tilbageholdes og forsinkes inden udledning til det separatkloakerede kloaksystem.

Friarealer skal anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand. På friarealerne kan der anlægges mindre vådområder, som kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop.

9.15 Befæstelse, ejendomme

Inden for den enkelte ejendom må maks. 15 % af grundarealet befæstes.

Bestemmelsen sikrer, at arealerne friholdes for befæstelse, og dermed sikres det, at regnvand kan nedsive. Bebyggede arealer tæller ikke med i opgørelse af befæstelsesgrad.

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.”

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Oprettelse og medlemspligt, delområder

Hvis der indenfor delområderne A, B, C etableres åben-lav bebyggelse og/eller tæt-lav bebyggelse, skal der oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det respektive delområde.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer inden for lokalplanområdet, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, løsning for håndtering af regnvand, fællesanlæg og stier. De enkelte grundejerforeninger er fælles om at vedligeholde stamvejen som vist på kortbilag 2.

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 anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningerne indenfor de respektive delområder skal oprettes senest, når 3 boliger er taget i brug. 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 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender 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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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).

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 4. september 2020 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4. september 2021.

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).

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.

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1240

Lokalplan 1240 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. oktober 2020.

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 som udgangspunkt i 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 1240'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at tilbyde nye tæt-lav og åben-lav boliger i Kirke Stillinge. Ønsket er at realisere projektet på et 3,5 ha stort areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til byens plejecenter og børnehaven.

Intentionen er at skabe særlige kvaliteter som grundlag for attraktive boligmuligheder for især seniorer i Kirke Stillinge og byens opland. Bygherre ønsker at opføre et seniorbofællesskab, og

projektets nærhed til det åbne land, projektets forholdsvis åbne bebyggelseskarakter og de relativt små byggegrunde taler til seniorer, som gerne vil flytte i mindre boliger, som ikke kræver stor grad af vedligehold, og som ønsker at få muligheden for at indgå i nye fællesskaber.

Formål

Slagelse Kommune ønsker med lokalplan 1240 at ændre i den arealmæssige prioritering for dele af matriklerne 12a og 17a i Kirke Stillinge. Realiseringen af lokalplanen ændrer lokalplanområdets zonestatus fra landzone til byzone og vil muliggøre opførelsen af boligbebyggelse på mellem 1,1 - 1,4 ha.

Den nye zoneafgrænsning viderefører den skarpe afgrænsning mellem by og land som ses i Kirke Stillinge.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af et bebyggelsesareal på mellem 10.500 m² og 14.000 m², der vejbetjenes via Stillingevej. Stillingevej er inkluderet i lokalplanområdet, da en realisering af boligprojektet, vil resultere i en forøgelse af trafikken på Stillingevej. Hensigten er, at det sikres, at der tages hånd om adgangsvejens tilstand og forhold vedrørende trafikikkerhed. Fra lokalplanområdets stamvej etableres overkørsler til lokalplanens delområder. For at sikre forhold for bløde trafikanter anlægges skal der anlægges fortov i den ene side af stam- og boligvejen mens der skal anlægges enten fortov eller grøn rabat vejenes modsatte side. Der udlægges en mulig stikvej i lokalplanområdets sydøstlige hjørne med henblik på at sikre mulig boligudvikling udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består af 3 delområder, der giver mulighed for udstykning af henholdsvis tæt-lav boligbebyggelse og en kombination af henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. I forlængelse heraf skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse får et ensartet udseende med hensyn til materialer, bygningshøjder, bygningsvolumen, tagformer, bygningsdetaljer m.m. Planen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse og tilkendegiver, at grundarealet for åben-lav bebyggelse skal være min. 700 m² og for tæt-lav min. 400 m².

Det er samtidig planens hensigt at sikre, at lokalplanområdets bebyggelse indrettes med friarealer, der kan tilgås fra alle boliger. Friarealerne har til hensigt at sikre, at der på det lokalplanlagte område etableres en grøn struktur, med en styrket biodiversitet til følge samt, at arealet skal give mulighed for ophold og fællesaktiviteter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanen foreskriver, at arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og udvikles indefra og ud, så der sikres forskel mellem by og land, og så det undgås, at bebyggelse spredes i det åbne land. Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer:

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

1.2.4 Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.

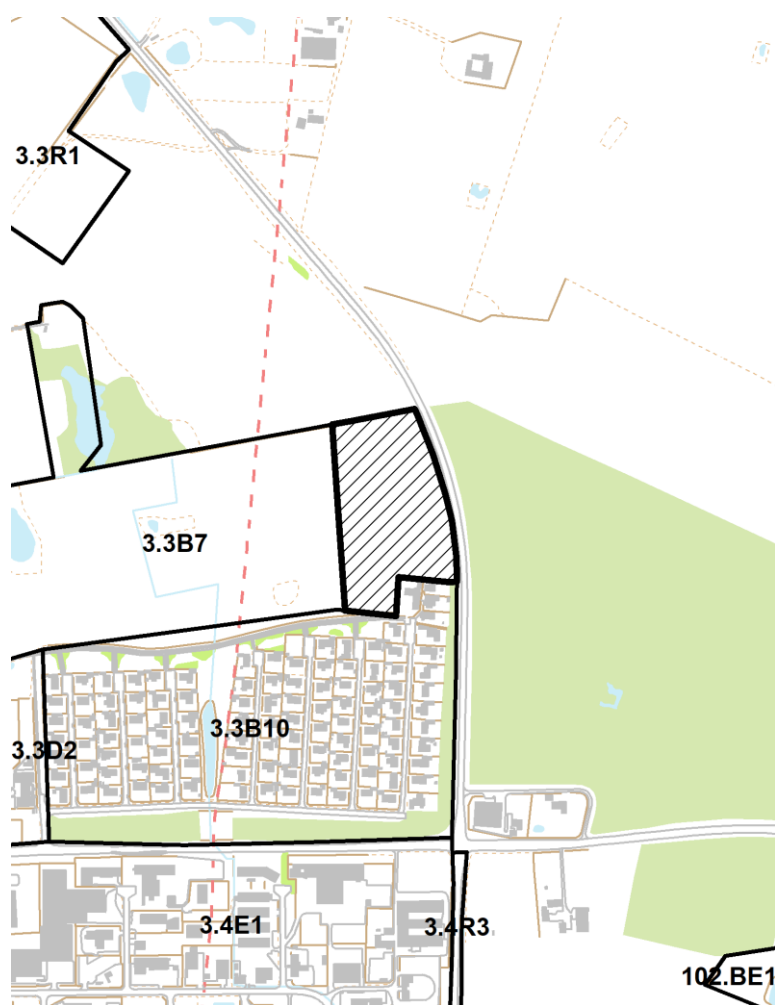
Kommuneplanens rammedel

Der foreligger ingen rammebestemmelse for lokalplan 1240, idet kommuneplanen ikke udlægger rammer for byudvikling i området nordøst for Kirke Stillinge.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan, der udlægger dette område til boligområde.

Kystnærhedszonen

I Kystnærhedszonen stilles der særlige krav til planlægningen. Arealanvendelsen ved kysten reguleres af en 3 km bred zone, som begrænser udvikling af nye arealudlæg, der ikke nødvendigvis behøver at blive placeret kystnært. Jf. kommuneplanens 9.3.3 kan byggeri og anlæg i kystnærhedszonen imidlertid godt ske, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering, f.eks. byudvikling i kystnære byer.



Oventående viser den arealmæssige omfordeling fra 3.3B7.

Størstedelen af Kirke Stillinge er beliggende i kystnærhedszonen, mens omkring halvdelen af rammeområdet befinder sig i zonen.

Slagelse Kommune vurderer, at lokalplanen 1240 ikke vil afstedkomme nævneværdige ændringer i de åbne kyststrækninger, landskabets helhed og dets natur- og landskabstræk. Argumentet herfor er dels, at lokalplanen understøtter en planlægningen af Kirke Stillinge på baggrund af 'indefra og ud'-princippet, dels at rammeområdet grænser op til allerede eksisterende bebyggelse og endelig at tillægget fastsætter en bebyggelsesprocent, bebyggeshøjde og etageantal i overensstemmelse med Kirke Stillinges øvrige bebyggelse. Derudover er lokalplanområdet i dag mark i omdrift, hvorfor det vurderes, at planen ikke vil påvirke naturforhold i området. Det skal endvidere pointeres, at Kirke Stillinge ikke kan ses fra kysten, og at ca. halvdelen af rammeområdet ligger i Kystnærhedszonen. Det vurderes derfor, at den planlægning, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke vil få nogen nævneværdig indvirkning på kystlandskabet.

Skovrejsning

Kirke Stillinge grænser op til landzone. En stor andel af landzonen er i denne sammenhæng udpeget som positiv område for skovrejsning i Kommuneplan 2017. Den positive udpegning af skovrejsning medfører ikke en pligt til at opføre skov, ej heller forbud om byudvikling. Med lokalplanen og kommuneplantillægget udpeges området til boligformål ud fra princippet om udvikling indefra og ud, hvorfor ca. 3,5 ha overgår fra landzone til byzone og dermed også fra positiv skovrejsning til negativ skovrejsning.

Kommuneplantillæg nr.45

Der udlægges en ny kommuneplanramme, 8.B7 – Boligområde Stillinge Nord, som udlægger hele lokalplanområdet til boligformål. Udlæg af kommuneplanramme 8.B7 sker efter en arealmæssig omfordeling af ramme 3.3B7 i Skælskør, hvor en andel af denne overføres til kommuneplantillæg 45 som forudsætning for, at nærværende tillæg kan realiseres. Se kortet til venstre.

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 16. april 2020 til den 30. april 2020 og igen fra den 14. august 2020 til den 2. september 2020. Slagelse Kommune modtog i alt 3 bemærkninger inden for de to høringsfrister.

Banedanmark gør opmærksom på, at de ikke have nogen bemærkninger til kommuneplantillægget.

Museum Vestsjælland meddeler, at der er registreret enkelte fund fra middelalderen, hvorfor der i lokalplanområdet kan være arkæologiske interesser fra middelalderen og renæssancen. Det anbefales derfor, at bygherre indhenter udtalelse, jf. museumslovens §25, forud for jordarbejder. Endvidere opfordres til, at evt. kendt køber/bygherre orienteres om dette i god tid for at undgå fordyrende standsninger og forsinkelser pga. arkæologi.

Miljøstyrelse gør opmærksom på, at dele af planområdet er udlagt som skovrejsningsområde og bevaringsværdigt landskab og at et kommende kommuneplantillæg skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Kommuneplantillægget er at finde på side 36.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanarealet er ubebygget og bortforpagtet som landbrugsjord. Langs lokalplanområdets sydside ligger en boligejendom samt en daginstitution og et plejecenter. Langs lokalplanområdets vestside ligger en række boliger. Området østnordøst for lokalplanområdet udgøres af det åbne land.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Stillingevej.

Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelser til Slagelse Station, Stilling Skole og Reersø Havn ad Stillingevej.

Skoler og institutioner

Der findes børnehave, skole, SFO og plejecenter i lokalområdet (inden for ca. 1,5 kilometer).

Landskabelige og rekreative forhold

Landskabet i og omkring lokalplanområdet er et småbakked morænelandskab med lavninger, hvor regnvand samles.

Servitutter

Matr.nr. 12a, Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge

Tinglyst: 8.1.93

Titel: Telekabler

Påtaleberettiget: TDC

Matr.nr. 12a, Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge

Tinglyst: 30.06.04

Titel: Transformation og/eller kabler

Påtaleberettiget: NVE Net

Matr.nr. 17a, Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge

Tinglyst: 15.07.04

Titel: Transformation og/eller kabler

Påtaleberettiget: NVE Net

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller, at der udlægges varig fast belægning.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er separatkloakeret og kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

Regnvandshåndtering

Tagvand fra området skal håndteres på egen grund og kan nedsives lokalt, hvis undersøgelser af jordbunden og pejling af det terrænnære grundvandsspejl viser, at nedsivning er mulig. For at sikre en optimal mulighed for lokal nedsivning, fastsættes en maks. befæstelsesgrad på 15% på den enkelte grund

Regnvandet fra de befæstede vejarealer kan håndteres via vandgennemtrængelig belægning i parkeringslommer samt beplantede grøfter langs bolig- og adgangsvejene og inden for friarealerne, som munder ud i et eventuelt vådområde i lokalplanområdets friareal.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Ledningsanlæg

Fra områdets østlige afgrænsning til dets vestlige løber en transmissionsledning. Dette betyder, at der ikke må plantes træer eller buske med dybtgående rødder inden for en afstand af ca. 2 m til hver side af ledningen.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas, og området er i dag naturgasforsynet. I henhold til varmforsyningsloven skal det dog være muligt at etablere alternativ varmforsyning, hvis der er tale om en miljømæssig gevinst.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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.

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der er registreret enkelte fund fra middelalderen, hvorfor der i lokalplanområdet kan være arkæologiske interesser fra middelalder og renæssancen.

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
 Forten 10
 4300 Holbæk
 Tlf. 59 43 23 53
 Arkæologi tlf. 25 52 83 83
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

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.

SAMMENFATNING AF MILJØSCREENING

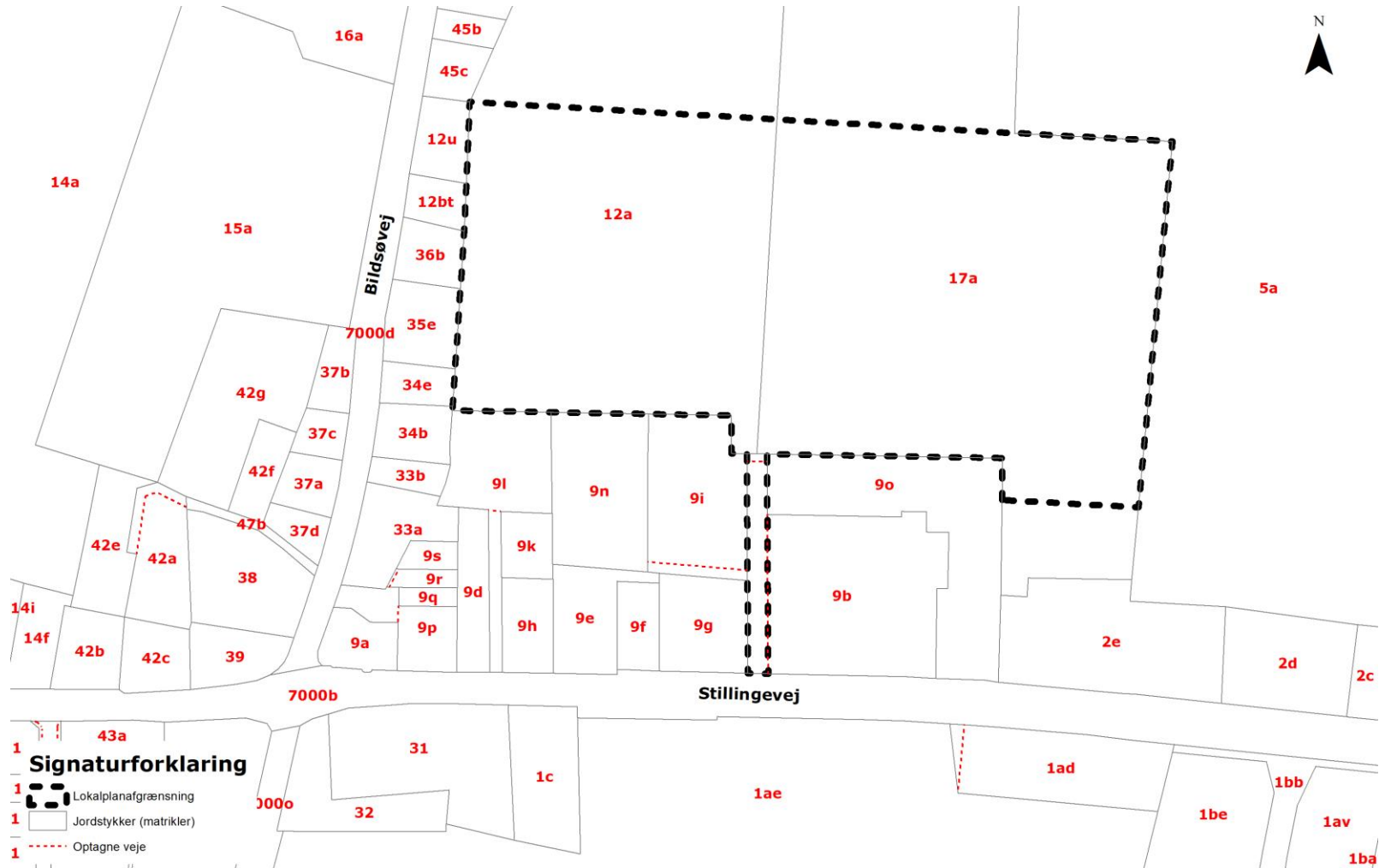
Det vurderes samlet, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, idet planen er af begrænset omfang.

Dette hænger sammen med at lokalplanområdet, til trods for at det ligger i kystnærhedszonen, vil få en begrænset indvirkning på landskabet og miljøforhold, idet Kirke Stillinge ligger bag et bakkedrag tillige med, at lokalplanområdet i dag anvendes som markareal. I forlængelse heraf er det også kun en andel af lokalplanområdet, som ligger i kystnærhedszonen. Det hører også med til vurderingen, at realisering af lokalplanen kan få betydning for lokale trafikforhold. Planen påvirker en række forhold vedrørende eksisterende parkeringspladser, der ligger vinkelret på Stillingevej, der skal fungere som adgangsgivende. Lokalplanen fastsætter dog krav om etablering af erstatningsparkeringspladser.

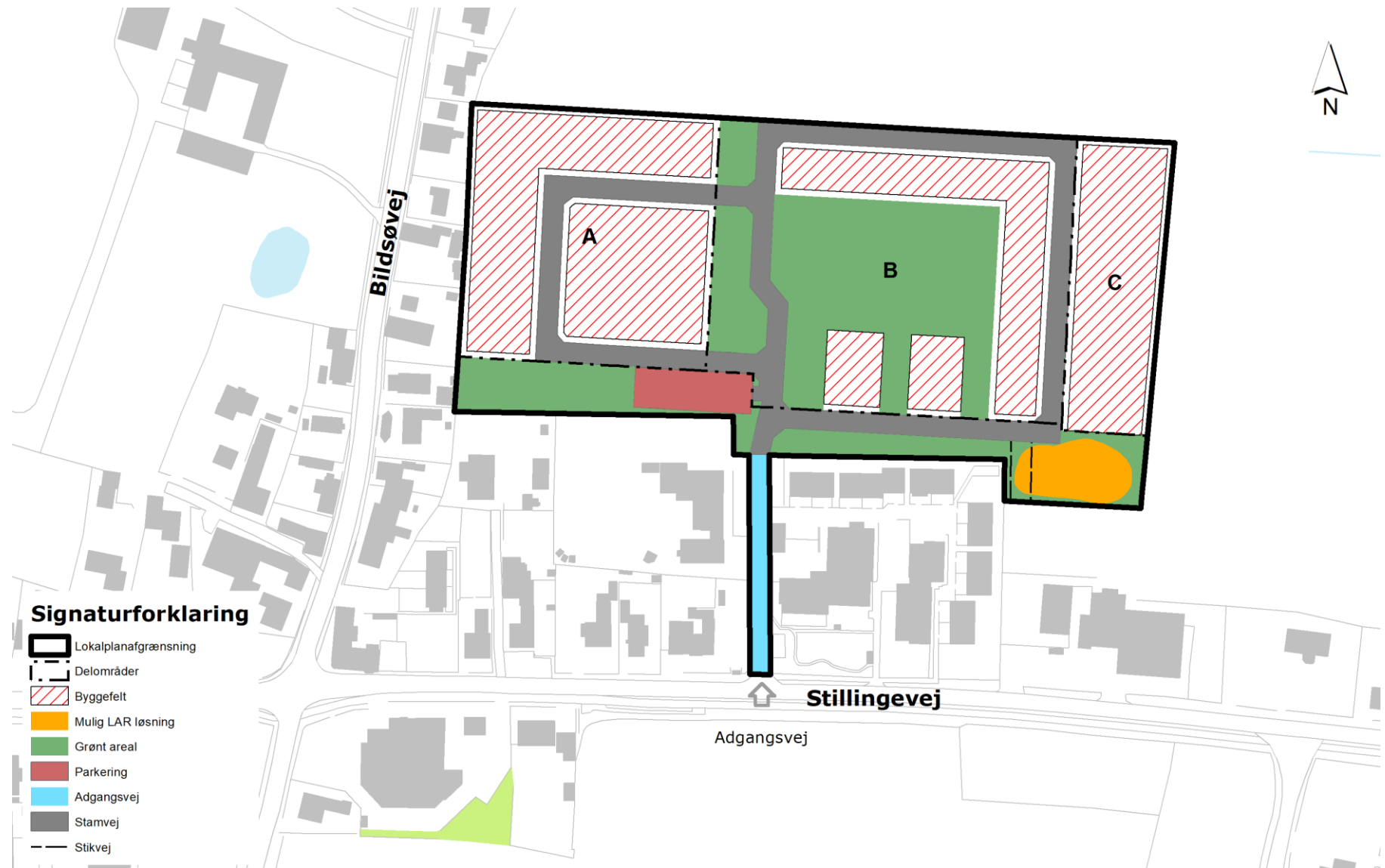
I denne sammenhæng er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Stillinge Nord, Kirke Stillinge.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

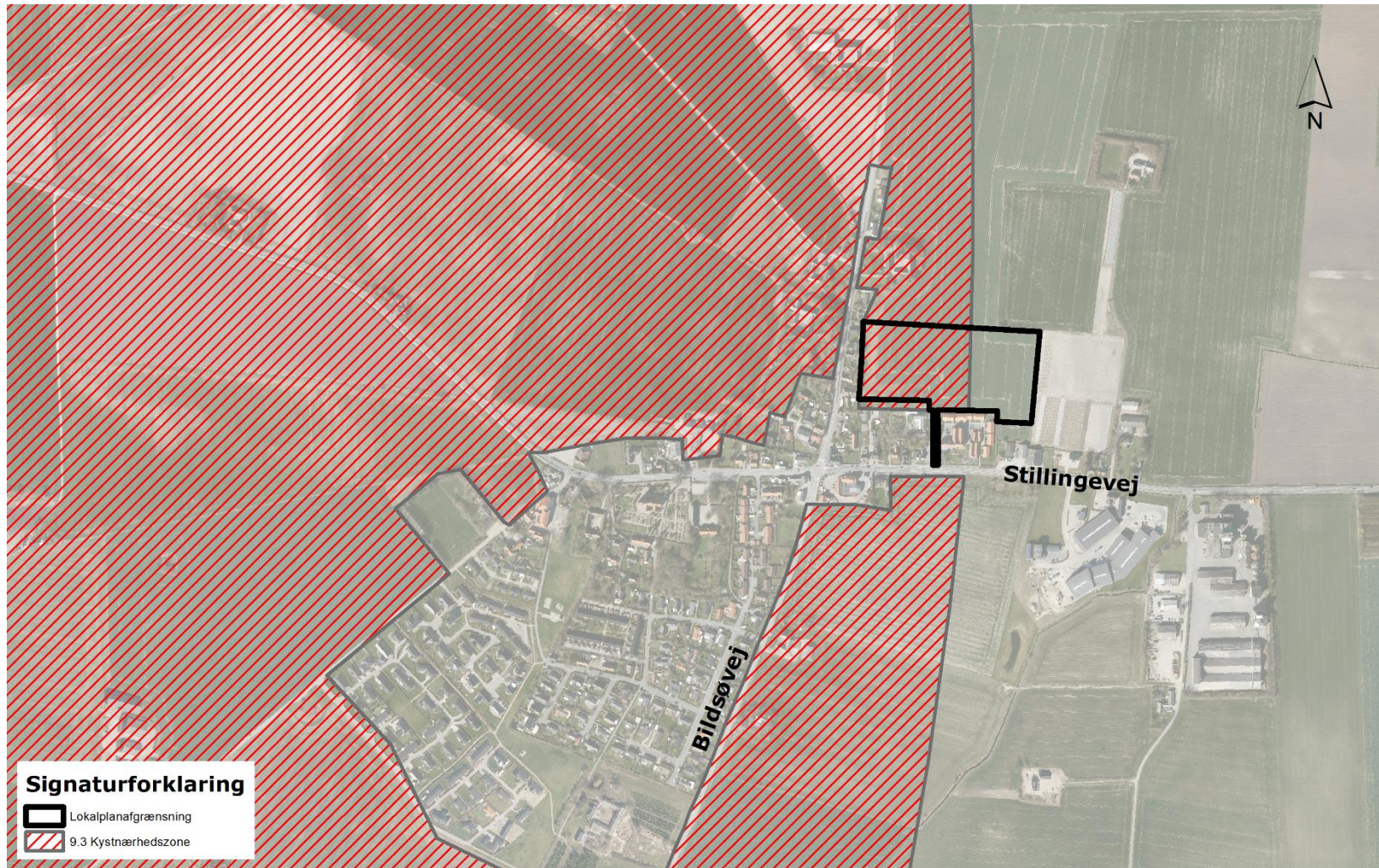


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



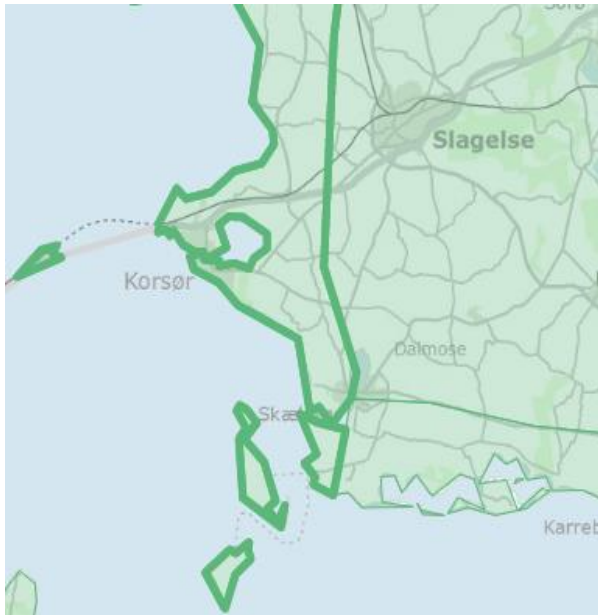
5 stk. 2 værelses lejligheder, mærke "L".
18 stk. 3 værelses lejligheder, mærke "M".
6 stk. 4 værelses lejligheder, mærke "S".

BILAG 4: KYSTNÆRHEDZONEN



BILAG 5: HJEMMEHØRENDE OG EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

VESTKYST SJÆLLAND



Art:	Videnskabelig artsnavn:	Art:	Videnskabelig artsnavn:
Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>	Storbladet elm	<i>Ulmus glabra</i>
Alm. hyld	<i>Sambucus nigra</i>	Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>	Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bened	<i>Euonymus europaeus</i>	Øret pil	<i>Salix aurita</i>
Blågrøn rose	<i>Rosa dumalis</i>		
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>		
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>		
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>		
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>		
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>		
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>		
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>		
Hassel	<i>Corylus avellana</i>		
Havtorn	<i>Hippophaë rhamnoides</i>		
Hunderose	<i>Rosa canina</i>		
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>		
Kristtorn	<i>Ilex aquifolium</i>		
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>		
Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>		
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>		
Seljepil	<i>Salix caprea</i>		
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>		
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>		
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>		
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>		
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>		
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>		



SLAGELSE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

FORSLAG

Boligområde Kirke Stillinge Nord

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2020

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30 oktober 2020 til den 25. december 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25. december 2020

Materialet skal sendes til:

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Slagelse Kommune ønsker at styrke oplandsbyerne uden for købstæderne og gøre det, dér hvor byerne rummer stærke bosætningskvaliteter. Kirke Stillinge er en af disse byer, der med sine 8 kilometer til Slagelse, 3 kilometer til Stillinge Strand samt nærhed til skole, daginstitution, servicetilbud og plejehjem har et væsentligt bosætningspotentiale, som appellerer på tværs af aldersgrupper. Dette ønsker Slagelse Kommune at understøtte.

Dette kommuneplantillæg omfatter dele af matriklerne 12a, 17a, 9b, Kirke Stillinge By og har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og ændre områdets zonestatus fra landzone til byzone. Området er i alt 3,5 ha, og kommuneplantillægget fastsætter en bebyggelsesprocent for åben lav bebyggelse på 30 og 40 for tæt lav bebyggelse, hvortil en højde på 8,5 m og 1,5 etager fastsættes som det maksimale etageantal for begge anvendelsestyper.

FOROFFENTLIGHED

Planforslaget har været fremlagt i foroffentlighedsfase fra den 16. april 2020 til den 30. april 2020 og igen fra den 14. august 2020 til den 2. september 2020. Slagelse Kommune modtog 3 kommentarer fra henholdsvis Banedanmark, Museum Vestsjælland og Miljøstyrelsen.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillæg 45.

NYT AREALUDLÆG TIL BOLIGER

Slagelse Kommune oplever allerede nu en stigende efterspørgsel på seniorboliger og i særdeleshed på seniorbofællesskaber. Dette er også tilfældet i Kirke Stillinge, hvor en stigende andel af byens seniorer efterspørger boligtilbud, der kan imødekomme ønsket om mindre, vedligeholdelsesfrie boliger, nærhed til service- og sundhedstilbud, offentlig transport, fællesskaber, muligheden for at forblive boende i Kirke Stillinge og samtidig bevare de sociale netværk, de har. Et væsentligt perspektiv er i denne sammenhæng, at Slagelse Kommune kan forvente at opleve en stigning på 19 % af borgere i alderen 60 til 80 år mellem 2019 og 2033.

Med baggrund i den aktuelle efterspørgsel på seniorboliger, arealudlæggets nærliggende placering ift. eksisterende serviceudbud i Kirke Stillinge, offentlig transport og plejecenter vurderes det, at området nordøst i Kirke Stillinge er oplagt at anvende til etablering af seniorboliger/seniorbofællesskab.

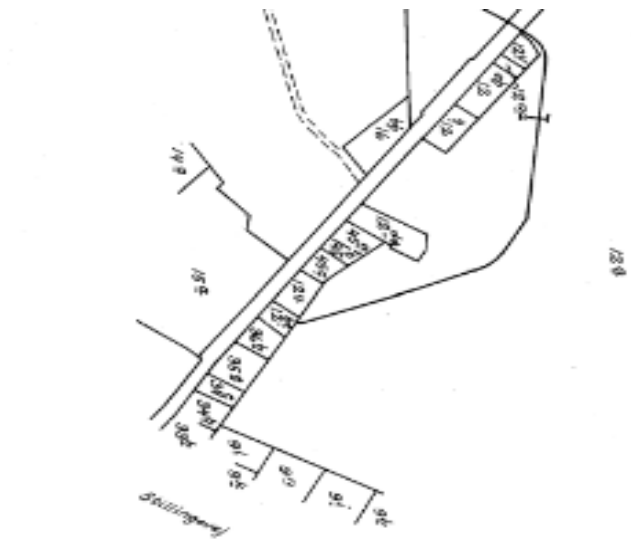
Herudover ses det i Slagelse Kommunes Boligprogram 2020 desuden, at der for Kirke Stillinge kan fremskrives et behov for opførelsen af i alt 19 boliger mellem 2020 og 2033. På baggrund heraf, tillige med interessen for at bo i seniorbofællesskaber i Kirke Stillinge, ønsker Slagelse Kommune at omfordele rummeligheden for Kirke Stillinge. Dette gøres for at styrke Slagelse Kommunes forudsætninger for at imødegå den demografiske udvikling i kommunen, det fremtidige behov for familieboliger i Kirke Stillinge og med henvisning til servicetilbuddenes placering i Kirke Stillinge.

På baggrund af argumenterne ovenfor vurderes det, at det inden for den kommende planperiode er nødvendigt at omfordele en andel af ramme 8.B6, og i den sammenhæng overføre en andel af arealudlægget for ramme 8.B6 til nærværende kommuneplantillæg som forudsætning for, at det kan realiseres.

Kommuneplantillæg 45 giver mulighed for udviklingen af et boligområde på 3,5 ha. i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Boligudlægget i Kirke Stillinge vil være byens afrunding mod nordøst. Boligudlægget sker i direkte tilknytning til eksisterende by og byzone, og der er tale om et område, som har en naturlig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i Kirke Stillinge og som forbindes med resten af byen via Stillingevej.



Billede 1: Illustration af krydsende transmissionsledning

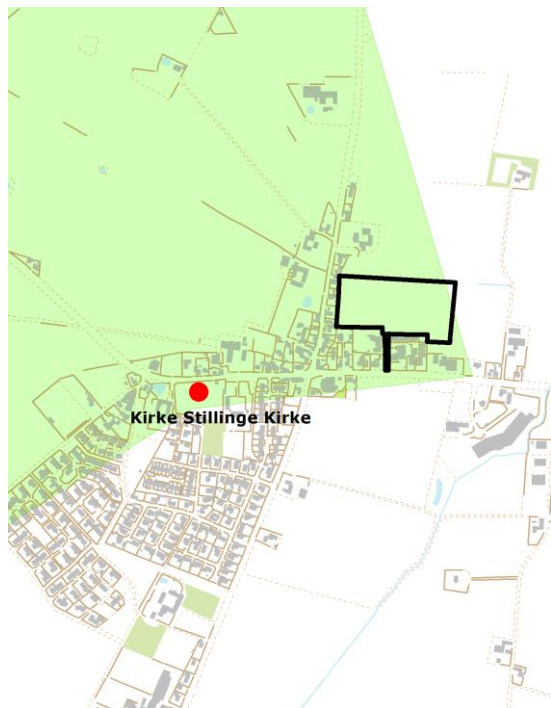


Billede 2: Illustration af krydsende telefonkabel

LEDNINGSANLÆG

Rammeområdet er berørt af en transmissionsledning, der løber fra rammeområdets østlige afgrænsning til dets vestlige. Dette betyder, at der ikke må plantes træer eller buske med dybtgående rødder inden for en afstand af ca. 2 m til hver side af ledningen tillige med, at ledningen skal friholdes for bebyggelse. Se billede 1.

Rammeområdet er også berørt af et telefonkabel, som krydser rammeområdets nordøstlige hjørne. Se billede 2.



Billede 3: Kirkeomgivelserne i Kirke Stillinge

Kirkeomgivelser

Kommuneplantillæggets rammeområde ligger delvist i et område, som i Kommuneplanen 2017 er udpeget som beskyttelsesområde i forhold til Kirke Stillinge Kirke. Det har den konsekvens, at projektet, der skal udvikles i rammeområdet, er omfattet af kirkeomgivelser, hvorfor planen således skal vurderes ift., om den tilsidesætter den specifikke kirkes betydning for landskabet.

Kommuneplantillægget giver mulighed for etablering af bebyggelse under forudsætning af, at udsynet til Kirke Stillinge Kirkes tårn ikke hindres af bebyggelse på rammeområdet. I forlængelse heraf er det derfor Slagelse Kommunes vurdering, at tillæggets fastsættelse af en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 meter samt rammeområdets geografiske placering ift. den eksisterende bebyggelse i Kirke Stillinge, jf. figur 3, sikrer at Kirken i Kirke Stillinge fastholder sin landskabelige betydning.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

En andel af rammeområdet er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Andelen af rammeområdet, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, udgør 1 ha, hvorfor ophævelsen af udpegningen ikke vurderes at have væsentlige konsekvenser for bevaringen af et bæredygtigt jordbrug i Slagelse Kommune, jf. kommuneplanens 6.2.2.

I denne sammenhæng skal det endvidere bemærkes, at der jf. kommuneplanens 7.3.2, som udgangspunkt ikke kan opføres nye boliger i landzone, med mindre dette sker som hul-udfyldning inden for en landsby, der fremgår af kommuneplanen. I disse landsbyer kan der med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og andre bevaringsinteresser mv. tillades et begrænset byggeri til helårsboliger, der kan understøtte og afrunde landsbyen. I forlængelse heraf er det Slagelse Kommunes vurdering, at boligudlægget vil understøtte udviklingen af Kirke Stillinge og sikre en naturlig afrunding af landsbyen mod nordøst.

Kystnærhedszonen

I Kystnærhedszonen stilles der særlige krav til planlægningen. Arealanvendelsen ved kysten reguleres af en 3 km bred zone, som begrænser udvikling af nye arealudlæg, der ikke nødvendigvis behøver at blive placeret kystnært. Jf. kommuneplanens 9.3.3 kan byggeri og anlæg i kystnærhedszonen imidlertid godt ske, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering, f.eks. byudvikling i kystnære byer.

Størstedelen af Kirke Stillinge er beliggende i kystnærhedszonen, mens omkring halvdelen af rammeområdet befinder sig i zonen.

Slagelse Kommune vurderer, at kommuneplantillæg 45 ikke vil afstedkomme nævneværdige ændringer i de åbne kyststrækninger, landskabets helhed og dets natur- og landskabstræk. Argumentet herfor er dels, at kommuneplantillæg 45 understøtter en planlægningen af Kirke Stillinge på baggrund af 'indefra og ud'-princippet, dels at rammeområdet grænser op til allerede eksisterende bebyggelse og endelig at tillægget fastsætter en bebyggelsesprocent, bebyggelseshøjde og etageantal i overensstemmelse med Kirke Stillinges øvrige bebyggelse. Derudover er lokalplanområdet i dag mark i omdrift, hvorfor det vurderes, at planen ikke vil påvirke naturforhold i området. Det skal endvidere pointeres, at Kirke Stillinge ikke kan ses fra kysten, og at ca. halvdelen af rammeområdet ligger i Kystnærhedszonen. Det vurderes derfor, at den planlægning, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke vil få nogen nævneværdig visuel indvirkning på kystlandskabet.

Landskabstype

I Kommuneplan 2017 er rammeområdet udpeget som landbrugsflade og som et område med et karakteristisk landskabstype, som skal vedligeholdes. Med "vedligehold" menes, at landskabets karakter – landskabets bølgende udtryk - skal vedligeholdes bl.a. ved at, at kommuneplantillæg nr. 45 understøtter en udvikling i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter. Udpegningen giver mulighed for beplantning, bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt arronderingsforhold. Byggeri skal, jf. retningslinje 9.4.6 i Kommuneplanen 2017, som udgangspunkt tilpasses landskabets karakter. Dette gøres ved at bebyggelsens højde er fastsat til maksimalt 8,5 meter tillige med at kommuneplantillæg nr. 45 afspejler en planlægning i tilknytning til Kirke Stillinge på baggrund af 'indefra og ud'-princippet, hvilket bevirker at bebyggelsen ikke fremstår som en skæmmende satellit i landskabet.

Skovrejsning

Kirke Stillinge grænser op til landzone. En stor andel af landzonen er i denne sammenhæng udpeget som positiv område for skovrejsning i Kommuneplan 2017. Den positive udpegning af skovrejsning medfører ikke en pligt til at opføre skov, ej heller forbud om byudvikling. Med lokalplanen og kommuneplantillægget udpeges området til boligformål ud fra princippet om udvikling indefra og ud, hvorfor ca. 3,5 ha overgår fra landzone til byzone og dermed også fra positiv skovrejsning til negativ skovrejsning.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Der er ikke registreret § 3-beskyttet natur indenfor kommuneplantillæggets ramme. Rammen ligger 8,5 km til nærmeste Natura 2000-område, Natura 2000-område nr. 157 Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken. Det vurderes endvidere, at der efter al sandsynlighed ikke lever Bilag IV indenfor rammeområdet, da rammeområdet er mark i omdrift.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

Det vurderes samlet, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, idet planen er af begrænset omfang.

Dette hænger sammen med at lokalplanområdet, til trods for at det ligger i kystnærhedszonen, vil få en begrænset indvirkning på landskabet og miljøforhold, idet Kirke Stillinge ligger bag et

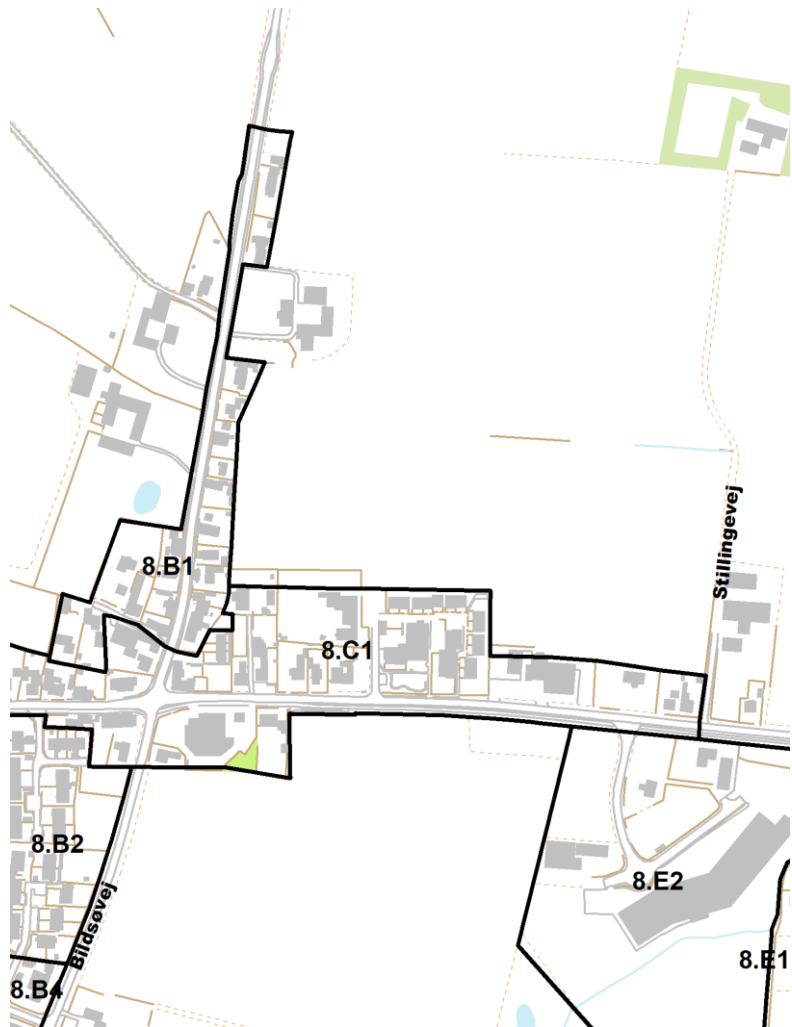
bakke drag tillige med, at lokalplanområdet i dag anvendes som markareal. I forlængelse heraf, er det også kun en andel af lokalplanområdet, som ligger i kystnærhedszonen. Det hører også med til vurderingen, at realisering af lokalplanen kan få betydning for lokale trafikforhold, da planen påvirker en række forhold vedrørende eksisterende parkeringspladser, der ligger vinkelret på Stillingevej, der skal fungere som adgangsgivende. Lokalplanen fastsætter dog krav om etablering af erstatningsparkeringspladser.

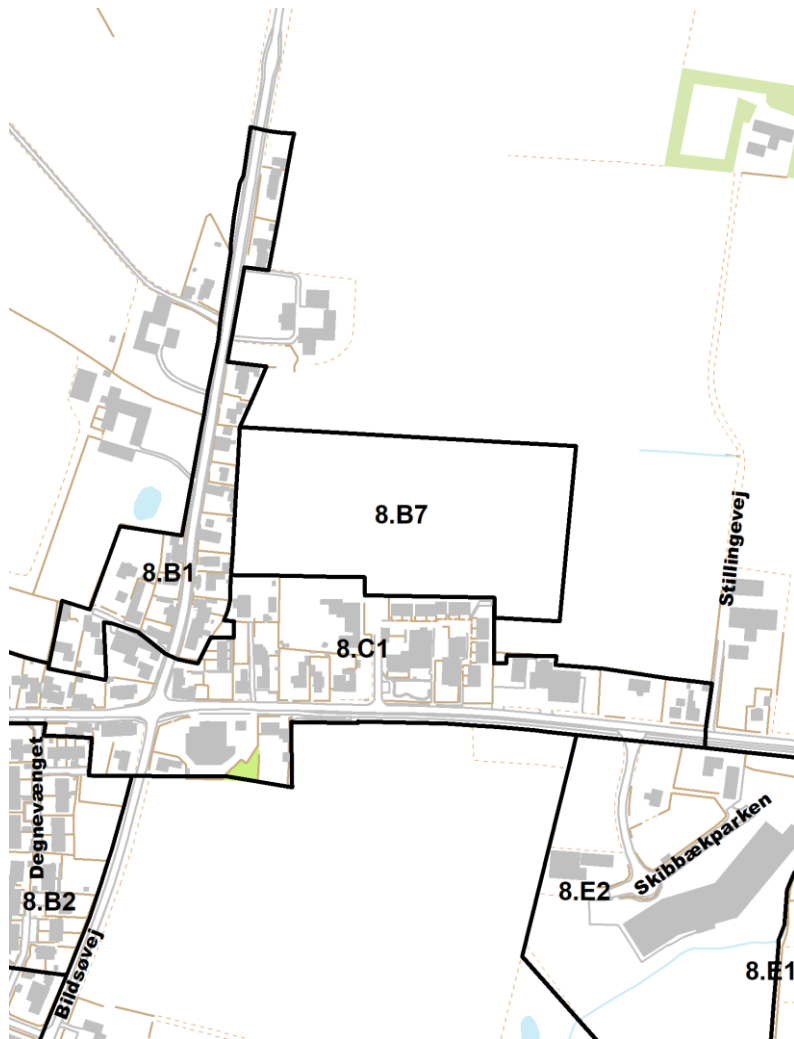
I denne sammenhæng er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Stilling Nord, Kirke Stillinge.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Der er ingen gældende kommuneplanrammer for området.





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Området er ikke omfattet af en eksisterende kommuneplanramme, hvorfor kommuneplantillæg nr.45, der udlægger 8.B7 som nyt rammeområde, tilvejebringes. Herom gælder følgende:

Plannummer: 8.B7

Rammenavn: Boligområde ved Kirke Stillinge Plejecenter

Anvendelse generelt: Boligområde

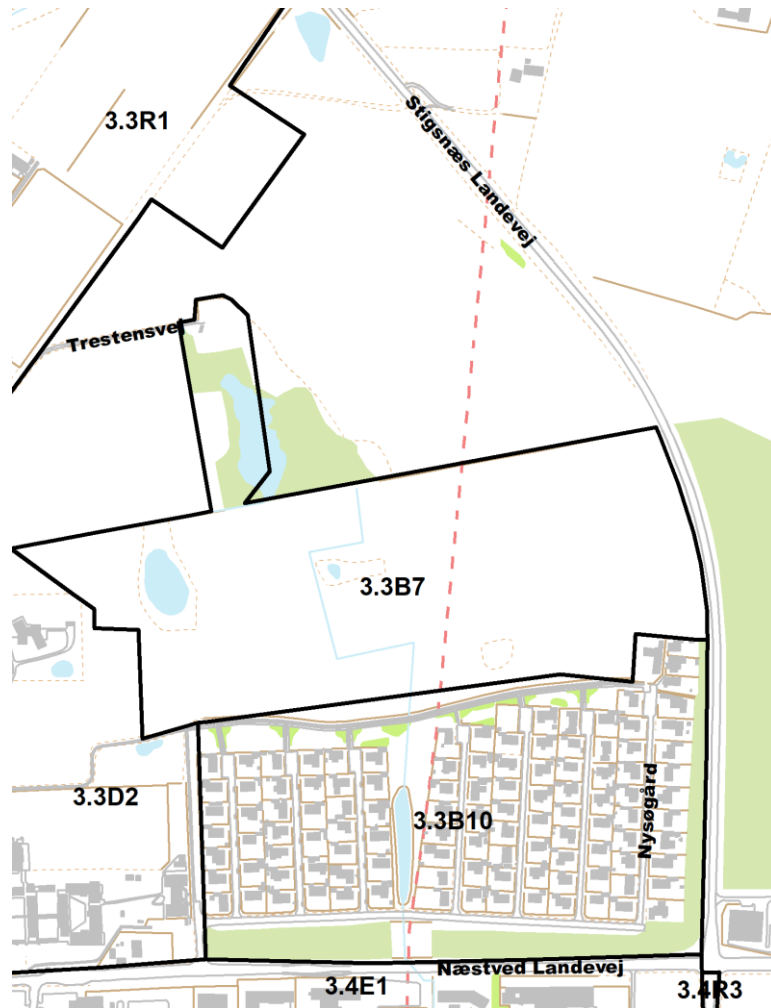
Anvendelse specifik: Åben lav og tæt lav

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for den enkelte ejendom for tæt lav.

Maks. etageantal og højde: 1,5 etage og 8,5 m



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Forudsætningen for at 8.B7 kan udlægges som nyt rammeområde er, at der ændres i boligudlægget for ramme 3.3B7. Om 3.3B7 gælder:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestengården Øst

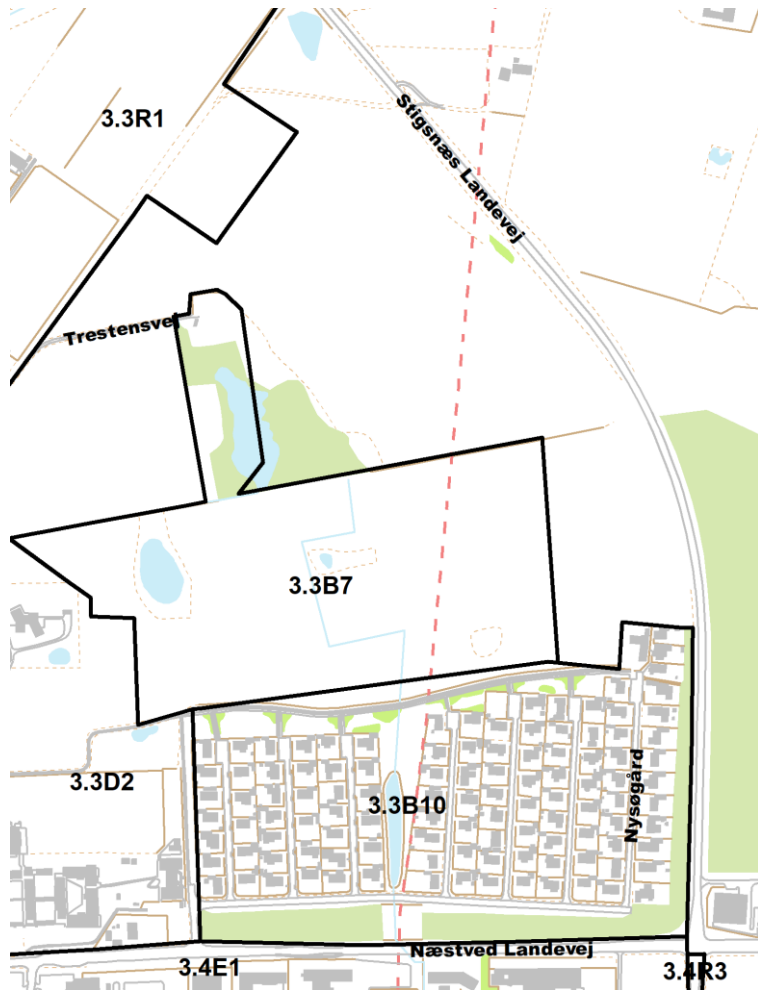
Anvendelse generelt: Blandet boligområde

Anvendelse specifik: Åben lav og tæt lav

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for den enkelte ejendom for tæt lav.

Maks. etageantal og højde: 3



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Forudsætningen for at 8.B7 kan udlægges som nyt rammeområde er, at der ændres i boligudlægget for ramme 3.3B7. Om 3.3B7 gælder:

Plannummer: 3.3B7

Rammenavn: Trestengården Øst

Anvendelse generelt: Blandet boligområde

Anvendelse specifik: Åben lav og tæt lav

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for den enkelte ejendom for tæt lav.

Maks. etageantal og højde: 3

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

Kommuneplantillæg nr. 45 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. oktober 2020.



SLAGELSE
KOMMUNE

MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1240 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 45

Boligområde Kirke Stillinge Nord

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for udvikling af et nyt boligområde nord for Stillinge Børnehave og plejecenteret i Kirke Stillinge i den nordøstlige del af byen.

Lokalplanen fastsætter rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder, bebyggelsestyper boligtyper samt trafikale forhold. Området betjenes via Stillingevej. Området har et areal på ca. 3,5 ha.

Området er disponeret, så de naturlige lavninger indrettes til at kunne håndtere regnvand.

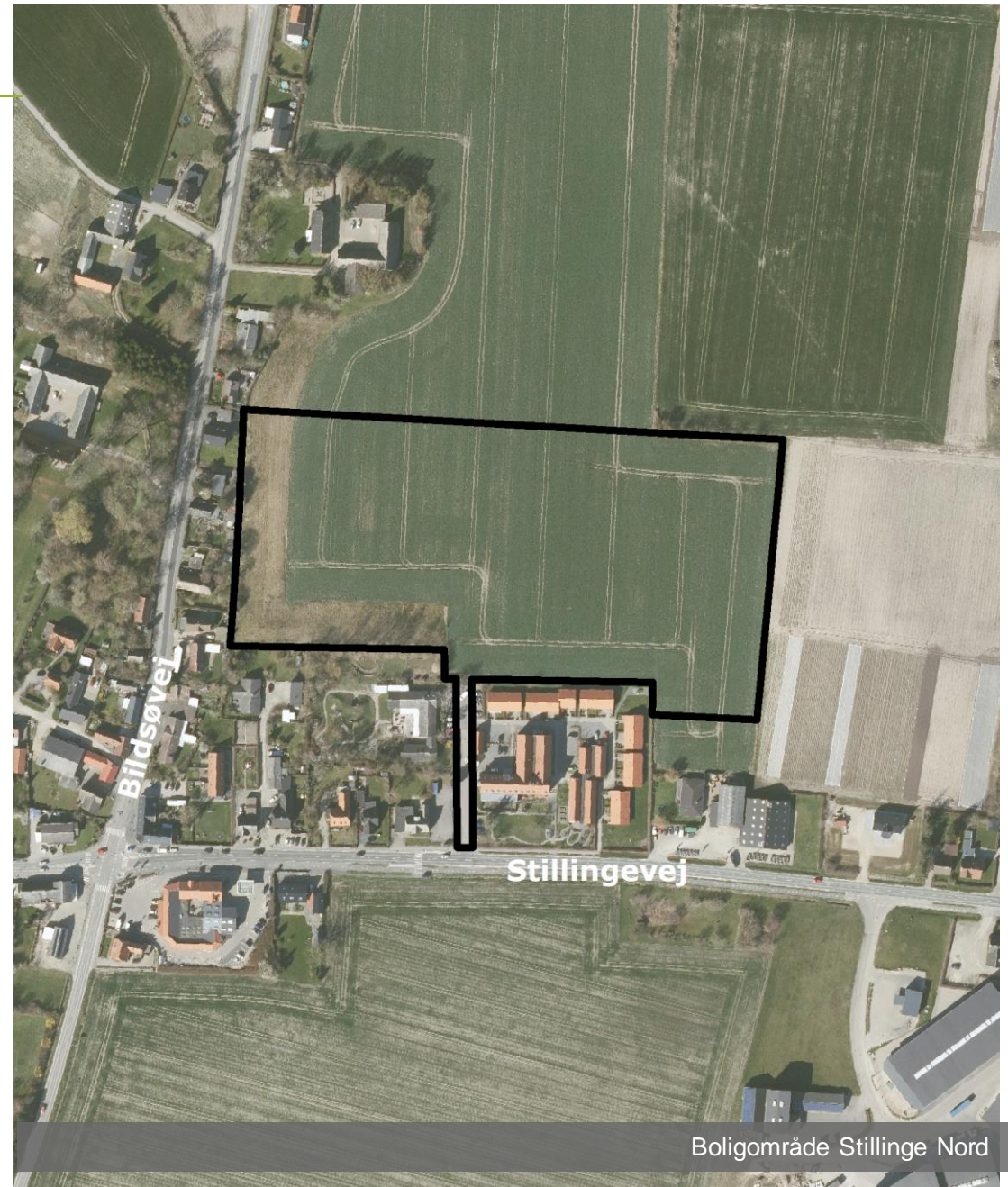
DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for udvikling af et nyt boligområde nord for Stillinge Børnehave og plejecenteret i Kirke Stillinge i den nordøstlige del af byen.

Lokalplanen fastsætter rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder, bebyggelsestyper boligtyper samt trafikale forhold. Området betjenes via Stillingevej. Området har et areal på ca. 3,5 ha.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



Boligområde Stillinge Nord

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	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		Lokalplan 1240 og Kommuneplantillæg 45 danner grundlag for, at boligprojektet i Kirke Stilling Nord kan realiseres.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.			X	Realiseringen af lokalplanen forudsætter udarbejdelse af kommuneplantillæg, der ændrer områdets zonestatus fra landzone til byzone. Hertil ligger området i kystnærhedszonen.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Lokalplanen giver mulighed for etablering af solceller, sedumtage og sætter krav om etablering af rekreative LAR-løsninger, der kan understøtte udvikling af grønne strukturer.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanområdet ligger i Kirke Stilling, der så vidt angår jordforurening er områdeklassificeret som et område med krav om analyse.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		X		Planen er underlagt Slagelse Kommunes affaldshåndteringsprogram.

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.		X		Fra lokalplanområdet kan Kirke Stillinge Kirke ses. Herfra ses kirketårnet tydeligt, når der ikke er blade på træerne. Og når der er blade på træerne, kan toppen af tårnet over trækronerne anes. Det hører med til vurderingen, at tillæggets fastsættelse af en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter samt rammeområdets geografiske placering ift. den eksisterende bebyggelse i Kirke Stillinge sikrer, at kirken i Kirke Stillinge fastholder sin landskabelige betydning.
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
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			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Lokalplanområdet er beliggende inden for en afstand af 100 meter til daginstitution og plejehjem. 200 meter fra området ligger indkøbsmuligheder. Ca. 1 kilometer fra lokalplanområdet ligger Stillinge Skole.
Offentlige transportmuligheder.		X		100 meter fra lokalplanområdet findes busstoppesteder, der går til helholdsvis Reersø Havn og Slagelse Station.
Opholdsarealer.		X		Ca. 1 kilometer fra lokalplanområdet ligger Stillinge Strand.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Ca. 1 kilometer fra lokalplanområdet ligger Stillinge Strand.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Lokalplanområdet vestlige del er beliggende i en afstand af ca. 30 meter til Bildsøvej. Det vurderes dog, ikke at støj fra Bildsøvej vil have en generende effekt for lokalplanområdet, da der ikke er registreret trafikstøj fra Bildsøvej over 55 db.
Trafiksikkerhed.		X		Realisering af lokalplanen kan få betydning for trafiksikkerheden, da planen forudsætter flytning af eksisterende parkeringspladser, der ligger vinkelret på Stillingevej og som skal fungere som adgangsgivende. Derudover vil projektet alt andet lige afstedkomme en øget trafikmængde.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanen er placeret i et område, hvor skovrejsning ønskes.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.	X			
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet ligger i Område med særlig drikkevandsinteresse, men anvendelsen til boligformål er ikke i strid med disse interesser.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Der må forventes at ske en ændring i afledningen af overfladevandet, da planen muliggør etablering af befæstede arealer.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Der må forventes at ske en ændring i recipientpåvirkningen fra overfladevandet, da planen muliggør etablering af befæstede arealer.
Afledning af spildevand og rensning.	X			
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.	X			
Forurenedede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			
Flytning af jord.		X		
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.		X		Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszone. Det er dog ikke muligt, at se Kirke Stillinge fra kysten, da byen ligger bag et bakkedrag.
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.		X		Jf. Kommuneplan tilæg 45, der ændrer lokalplanområdets zones tatus fra land til by, muliggør at lokalplanen tillader etablering af mellem 1,1 - 1,4 ha boligbebyggelse.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.		X		Planområdet ligger i et område med skovrejsningsinteresser

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Visuel påvirkning.		x		Lokalplanen muliggør inddragelse af areal fra det åbne land. Dette vil afstedkomme en visuel ændring. Men da arealudlægget sker i forlængelse af eksisterende bebyggelse, vurderes lokalplanen ikke at have en væsentlig visuel påvirkning.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsump, ferske enge, overdrev mv.)	x			Lokalplanområdet indeholder ikke § 3-beskyttet natur. 8,5 km til nærmeste Natura 2000-område Natura 2000-område nr. 157 Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	x			Ligger ikke i fredning.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	x			Der lever efter al sandsynlighed ikke nogen Bilag IV indenfor rammeområdet, da området er mark i omdrift.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			Ligger ikke inden for Grønt Danmarks kort.
Vildtreservater.	x			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1240 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. I screeningen har kommunen ikke vurderet væsentlige påvirkninger.

Lokalplanen kan danne grundlag for ny boligbebyggelse på omkring 30 boliger eller et samlet bebyggelsesareal på mellem 1,1 m² og 1,4 ha. Området er omfattet af Lokalplan 1240 samt Kommuneplantillæg nr. 45.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
LP 1240 – Boliger i Kirke Stillinge.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
<p>Denne lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg giver mulighed for at udvikling af et boligområde i den nordøstlige del af Kirke Stillinge, og som vil ligge i umiddelbare forlængelse af Stillinge Børnehave og plejecenteret i Kirke Stillinge. Lokalplanen fastsætter et bebyggelsesareal på mellem ca. 1,1 og 1,4 ha, bebyggelsesprocent for tæt lav på 40 og åben lav på 30. Projektet er disponeret således, at lokalplanområdet vil blive vejbetjent via Stillingevej. Området har et areal på ca. 3,5 ha og vil blive disponeres således, at de naturlige lavninger i området indrettestil at kunne håndtere regnvand.</p>		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X

5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1240 – Boligområde Stillinge Nord – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

Det vurderes samlet, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, idet planen er af begrænset omfang.

Dette hænger sammen med at lokalplanområdet, til trods for at det ligger i kystnærhedszonen, vil få en begrænset indvirkning på landskabet og miljøforhold, idet Kirke Stillinge ligger bag et bakkedrag tillige med, at lokalplanområdet i dag anvendes som markareal. I forlængelse heraf, er det også kun en andel af lokalplanområdet, som ligger i kystnærhedszonen. Det hører også med til vurderingen, at realisering af lokalplanen kan få betydning for lokale trafikforhold, da planen påvirker en række forhold vedr. eksisterende parkeringspladser, der ligger vinkelret på Stillingevej, der skal fungere som adgangsgivende. Lokalplanen fastsætter dog krav om etablering af erstatningsparkeringspladser.

I denne sammenhæng er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering for Forslag til Lolaplan 1240, Boligområde Stillinge Nord, Kirke Stillinge.

03. marts 2020, Otto Thomsen, Byplanlægger