

LOKALPLAN NR. 1287

NYE STILLINGE BØRNEHUS KIRKE STILLINGE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af en ny daginstitution i Kirke Stillinge. Daginstitutionen placeres i forlængelse af Stillingehallen og Stillinge Skole, hvormed der kan opnås god synergi imellem de forskellige faciliteter.

Den nye daginstitution planlægges som en vinkelformet bygning i ét plan. Til institutionen planlægges en legeplads, parkering og renovation.

Institutionen og Stillingehallen får fælles adgangsvej fra Bildsøvej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 3. november 2023 til den 1. december 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- § 3.2 er ændret for at muliggøre at daginstitutionens område også kan anvendes til skoleformål mv.
- Brandvejen er indtegnet på arealanvendelseskortet.



KIRKE STILLINGE

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	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	12
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1287	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	29
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	30
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	31
BILAG 4: PRINCIP FOR PARKERING	32

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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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 (2023).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 skabe grundlag for opførelse af en daginstitution i Kirke Stillinge,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge

10am og en del af 10a

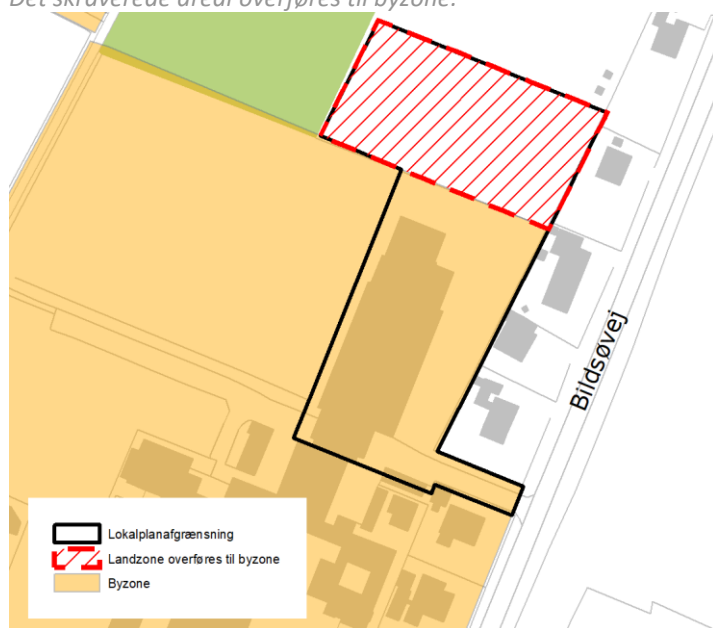
samt alle parceller, der efter den 3. november 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

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

Ad 2.3

Det skraverede areal overføres til byzone.


2.3 Zonforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortet til venstre, til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til offentlige formål (sportshal, skole m.v.).

3.2 Anvendelse, delområde B

Området må kun anvendes til offentlige formål (daginstitution, skole m.v.)

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske via Bildsøvej som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Der udlægges areal til vej som vist i princippet på kortbilag 2.

STIER

5.3 Stier

Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

Parkeringsbåsene udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m. De enkelte parkeringsbåse skal markeres.

5.5 Cykelparkering, delområde B

Inden for delområde B skal der anlægges cykelparkeringspladser svarende til min. 1 cykelparkeringsplads pr. 6 institutionspladser.

Ad 5.2

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.3

Stien vest om Stillingehallen fungerer også som redningsvej til skolen og skal friholdes hertil.

Ad 5.4

Der er udarbejdet et princip for, hvordan den samlede parkeringsplads kan disponeres. Princip for disponering af parkeringspladsen er vist på kortbilag 4. Parkeringspladsen anvendes af både daginstitution, hal og skole, hvilket medfører et samlet behov for ca. 58 p-båse, når der indarbejdes en daginstitution til 60 børn.

En daginstitution normeret til 60 børn har et parkeringsbehov på 12 p-båse. En daginstitution normeret til 100 børn har et parkeringsbehov på 20 p-båse.

Ad 5.7

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

5.6 Parkering ved handicapforhold

Mindst 1 parkeringsplads skal udformes som en handicapparkeringsplads. Pladsen skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE
5.7 Vendepladser

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladsen skal dimensioneres til kørsel med renovationsbil.

5.8 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt eller belægningssten.

5.9 Befæstelse, stier

Stier, som er vist på kortbilag 2, skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, belægningssten eller fliser.

Øvrige stier skal være befæstet med følgende materiale: Ingen bestemmelser.

5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, belægningssten eller græsarmering.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

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

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Den nye daginstitution planlægges som en vinkelbygning, hvor bygningskroppen skærmer eksisterende boliger mod øst fra støj fra institutionens store udeareal. Det planlagte byggefelt åbner mulighed for, at bygningen kan forlænges mod vest, hvis institutionen får behov for at udvide.

PLACERING

7.1 Byggefelter, delområde B

Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal udformes som en vinkelbygning.

Den andel af byggefeltet der ikke anvendes til bebyggelse skal anvendes til legeplads/fælles friareal.

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² må opføres uden for byggefeltet.

OMFANG

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for delområde B må ikke overstige 30%.

7.3 Etager

Bygninger i delområde B må maks. opføres i 1 etage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver, delområde B

Facader skal fremstå i facadematerialernes egen farve eller males i jordfarver.

Ad 8.1

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



Brændt umbra



Lys brændt umbra



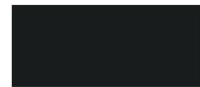
Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



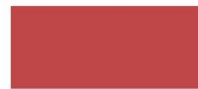
Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Rødokker



Lys rødokker



Kønrøg (kold)



Terra di siena, rå



Lys rå siena



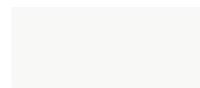
Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grønjord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn

TAGE

8.2 Tagform, delområde B

Tage skal udføres som sadeltag med en taghældning på min. 20 grader i forhold til det vandrette plan.

Sekundære bygninger som cykelskure, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden tagform end hovedbygningen.

8.3 Tagmateriale, delområde B

Tagbeklædningen skal udføres som stålplader, bølgeplader, tagsten, listet tagpap eller sedumtage/grønne tage.

Tagbeklædningen på redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i andre materialer.

8.4 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

TERRÆNREGULERING

9.1 Terrænregulering

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

Der må gerne etableres bakker på legepladsen ved terrænregulering over +/- 0,5 m.

Ad 9.1

Den udgravede jord fra opførelsen af daginstitutionen planlægges benyttet til etablering af bakker på legepladsen.

Enhver øvrig terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

I henhold til Vandløbsloven må der ikke uden tilladelse ændres på den naturlige til- og afstrømning af regnvand på en ejendom, dette gælder også terrænregulering under 0,5 m.

Ad 9.3

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Ad 9.4

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.

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.

OPHOLDSAREALER**9.2 Legeplads, delområde B**

Der udlægges areal til legeplads/fælles friareal som vist på kortbilag 2.

INVENTAR, 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.

Renovation må gerne placeres inden for områderne udlagt til parkering på kortbilag 2.

9.4 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan nr. 91

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 1287 ophæves lokalplan nr. 91, Hal i Kirke Stillinge, tinglyst 13. januar 1986, for det område, der er omfattet af lokalplan 1287.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 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. 1157 af 1. juli 2020).

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.

Ad 12.1

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.

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.

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 1287

Lokalplan 1287 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. oktober 2023.

Lokalplan 1287 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. februar 2024.

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 4 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.

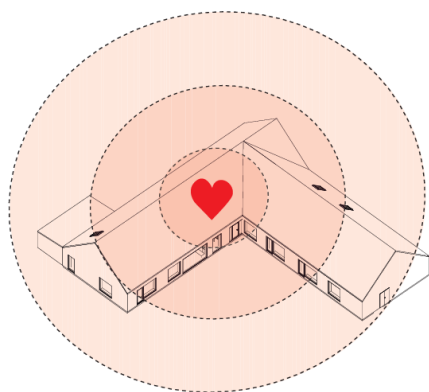
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1287's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

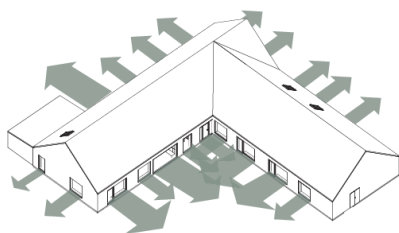
Baggrund

Lokalplan 1287 er udarbejdet på baggrund af behovet for opførelsen af en ny bygning, som skal huse en daginstitution i Kirke Stillinge, da den tidligere bygning, som er placeret ved Stillingevej, ikke længere kan benyttes.

Lokalplanområdet omfatter Stillingehallen samt et landbrugsareal, hvor den nye daginstitution planlægges opført. Lokalplanen ændrer ikke i betydende grad bestemmelserne for den eksisterende Stillingehal.

Hoved-idé:

Centralt hjerte

Bygningen er opbygget om et centralt placeret fællesareal i bygningens midte "hjerterummet", som er med til at skabe liv og samhørighed i bygningens midte.


Forbindelse mellem ude og inde

Ved layoutet af bygningen er der arbejdet med at skabe en god forbindelse mellem inde og ude. Stuerne og det store fællesareal er placeret ud mod legepladsen. Fra gangene og de øvrige funktioner er der ligeledes skabt visuel forbindelse mellem ude og inde, samt udsyn på de nærliggende grønne uderum.

Den nye daginstitution placeres i forlængelse af Stillinge skole og Stillingehallen, dermed forbindes byens offentlige institutioner for børn og unge.

Formål

Lokalplan 1287 har til formål at skabe grundlag for, at der kan etableres en daginstitution med tilhørende udendørs opholdsarealer.

Indhold

I udformningen af Nye Stillinge Børnehus har visionen været at skabe nye imødekomende rammer for vuggestuebørn og børnehavebørn - et sted, hvor det er muligt at trække sig tilbage til det nære miljø omkring de enkelte grupper både inde og ude.

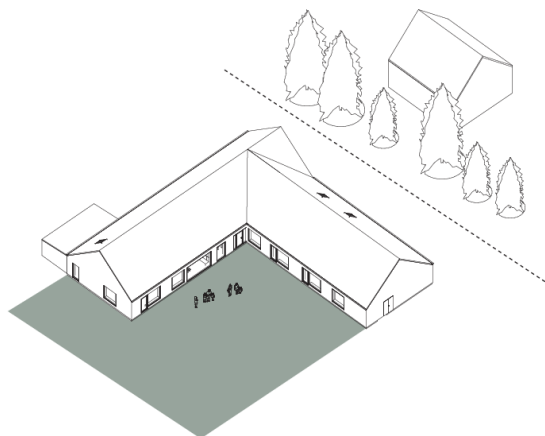
Nye Stillinge Børnehus vil være et hus med et centralt hjerte, som kan fungere i ydertimerne ved åbne- og lukketid som samlingspunkt, men også i løbet af dagen med rum for forskellige fælles læringsmiljøer.

Det nye hus vil besidde gode og velbelyste rum med en variation af dagslys, variation af rumtyper, herunder oplevelser, sidenicher og farver, som vil fremme børn og voksnes trivsel.

Med afsæt i naturgrunden og den nære forbindelse til det omkringliggende område åbner bygningen sig op mod landskabet og danner samtidig et skærmet uderum mod syd og vest. Huset skaber reference tilbage til de gamle landbrugsbygninger med den høje rejsning.



Facade mod syd



Skærmet uderum

Bygningen er placeret som skærm mod de tilstødende boliger, så beboerne i boligerne ikke generes af støj fra legeområdet. Dette skaber samtidig et skærmet og velbelyst uderum mod syd og vest.

Bygningen er udformet med en bredde på 10 meter, som sikrer gode dagslysforhold i alle rum. Derudover er der i tagfladen etableret ovenlysvinduer, som tilfører yderligere variation af dagslys og oplevelsen af lysets vandring over dagen.

Bygningen er udformet som en vinkelbygning, der er trukket tilbage på grunden. Dette skaber en velbelyst legeplads med mange muligheder for indretning på den 3500 m² store grund.

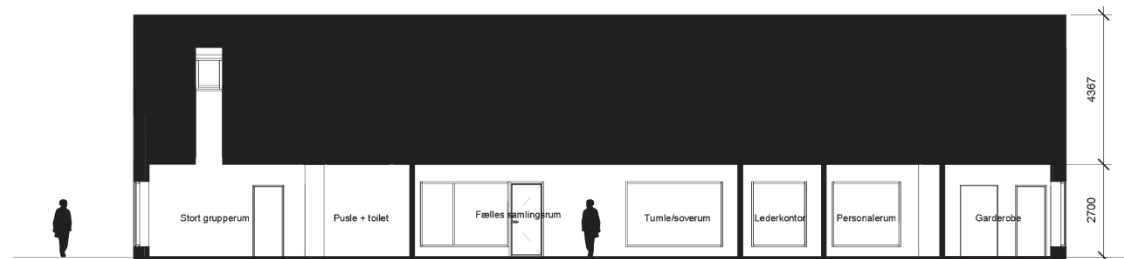
Bygningen tænkes udført med et nært uderum i forbindelse med bygningen, og en variation af rumdannelser og funktioner. Ankomsten til bygningen sker via den fælles hovedindgang i bygningens midte.

Projektet tager afsæt i en grundtanke om at skabe et bæredygtigt bygningsdesign, som ved hjælp af simple virkemidler skaber en bæredygtig ansvarlig bygning, som vil være med til at fremme brugernes trivsel. Dette er blandt andet gjort med særligt fokus på at begrænse bygningens CO₂-aftryk, energioptimering, gode dagslysforhold, gode lydforhold og et godt indeklima i den tidlige designfase.

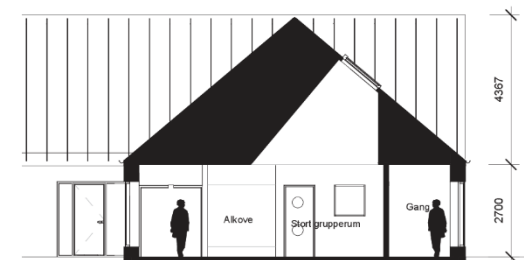


Fælles samlingsrum.

Vejadgang til den nye daginstitution foregår via eksisterende indkørsel til Stillingehallen fra Bildsøvej og derfra videre til daginstitutionen. Der anlægges parkeringspladser, samt et areal til en vendeplads og et afskærmet område til affald og renovation.



Længdesnit



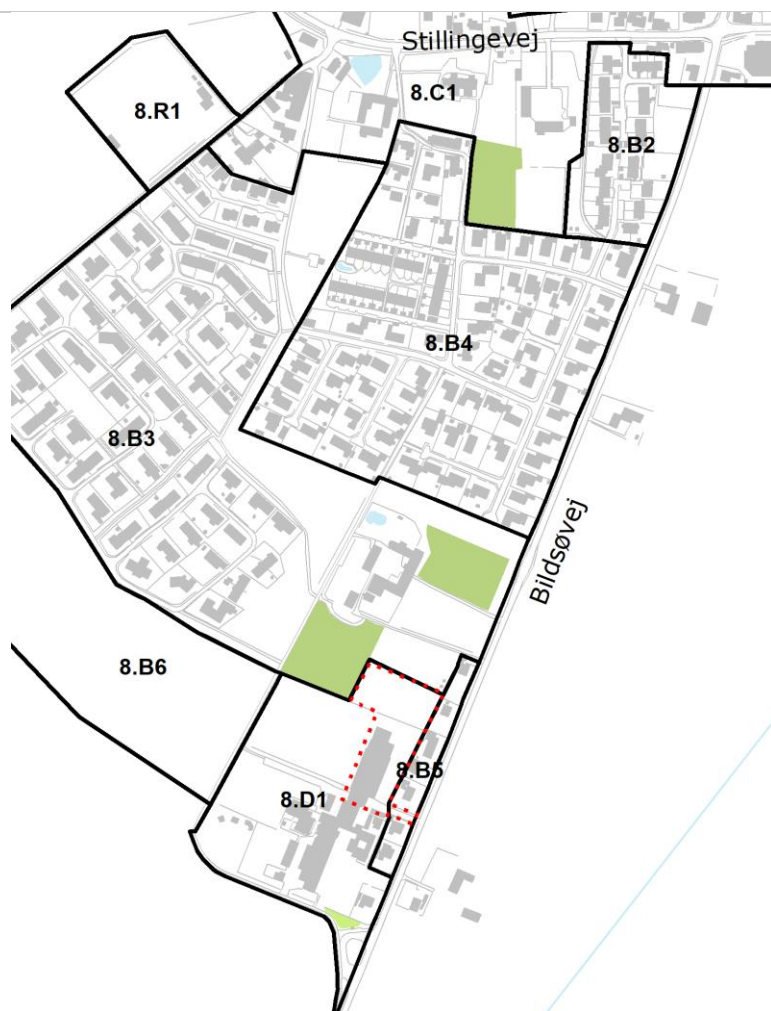
Tværsnit

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.2 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne under hensyntagen til infrastrukturen, herunder kollektiv trafikbetjening og vejes funktion som sikre færdselsårer. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug inde fra. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer inddrages til byzone.



1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

Ad 1.1.5 Håndtering af overfladevand skal ske i overensstemmelse med spildevandsplanen. Da der planlægges en daginstitution, stilles der ikke særlige krav om hvorledes overfladevand skal håndteres, da synligt vand ikke nødvendigvis vurderes hensigtsmæssigt.

3.6.1 Udvikling af idræts- og fritidsfaciliteter skal understøtte borgernes motionsvaner.

3.6.2 Adgang til og udnyttelse af natur- og udeområder med idræts- og fritidsfaciliteter skal prioriteres.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 8.D1, hvorom gælder:

Plannummer: 8.D1

Rammenavn: Stillinge skole m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner / Daginstitutioner

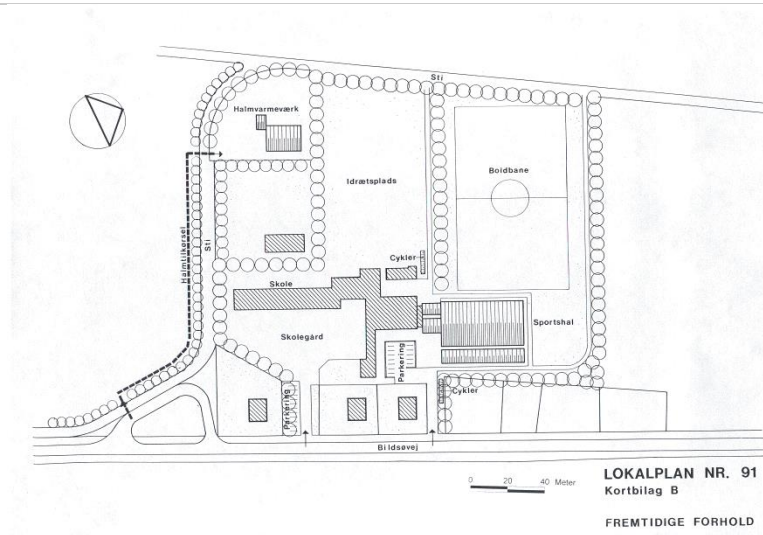
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager, 10 meter

Lokalplan 1287 er i overensstemmelse hermed.



Plantegning fra Lokalplan nr. 91.

Lokalplan/byplanvedtægt

Stillingehallen og Stillinge Skole er omfattet af Lokalplan nr. 91, Hal i Kirke Stillinge, fra 1986. Lokalplanen gav mulighed for, at der kunne opføres en idrætshal i tilknytning til Stillinge Skole. Lokalplan 1287 har til formål at give mulighed for etablering af en daginstitution i tilknytning til Stillingehallen og Stillinge Skole.

Stillingehallen er medtaget i Lokalplan 1287, da idrætshal og daginstitution planlægges vejbetjent af samme vejadgang fra Bildsøvej. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1287 aflyses den del af Lokalplan nr. 91, som Lokalplan 1287 omfatter.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i både byzone og landzone. Området beliggende i landzone ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Vandløbslov

Der er strømningsveje hen over matriklen. Dette skal der tages hensyn til ved opførelse af bebyggelse på matriklen. Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, jf. Vandløbslovens § 6, stk. 1.

Før terrænregulering må foretages, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune efter vandløbslovens § 6.

Terrænregulering

Enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv. Bakker på legepladsen er undtaget jf. lokalplanens § 9.1.

EKSISTERENDE FORHOLD



Vest om Stillingehallen planlægges institutionen tilkøbet eksisterende stinet. Stien planlægges befæstet med asfalt eller belægningssten. Stien fungerer samtidig som brandvej til skolen.



Trafiksituationen om morgenen er i dag udfordret. Parkeringspladsen planlægges omlagt for at skabe bedre manøvreplads og bedre oversigtsforhold.

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet hvor den nye daginstitution planlægges opført er i dag ubebygget og anvendes som landbrugsjord.

Lokalplanområdet omfatter desuden byens eksisterende idrætshal, Stillingehallen, med tilhørende udendørs idrætsfaciliteter, vejadgang og parkeringspladser. Hallen er udført i røde mursten og hvide facadepladser. Bygningen er opført med sadeltag lagt med bølgeplader.

Inden for lokalplanområdet er opstillet en barak der anvendes af Stillinge Skole. Barakken planlægges fjernet for at skabe plads til den nye daginstitution.

Mod Bildsøvej er der flere eksisterende boliger, som bliver naboer til den nye daginstitution. Boligerne er udført som enfamilieshuse i et til to plan med sadeltag. Boligerne vejbetjenes direkte fra Bildsøvej.

Syd for lokalplanområdet ligger Stillinge skole, som er opført i røde mursten.

Trafikale forhold

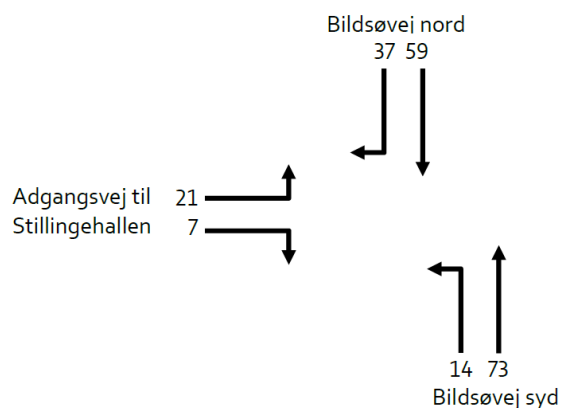
Lokalplanområdet vejbetjenes via Bildsøvej, som er en gennemfartsvej, der forbinder til Vestmotorvejen. Skolen, Stillingehallen og den kommende daginstitution er beliggende uden for byskiltet men i en 50 km/t zone. Stillingehallen og daginstitutionen planlægges vejbetjent af samme adgangsvej.

For gående og cyklister er der et veludbygget stisystem, som forbinder Stillingehallen, skolen og boldbaner med de omkringliggende naturområder og Kirke Stillinge by.

Der er udarbejdet en trafikanalyse for den nye daginstitution. Trafikanalysen vurderer, hvor meget trafik der forventes at komme i fremtiden, om adgangsvejen kan bære den øgede trafik, og om der kommer trafikmæssige udfordringer ikke mindst på parkeringspladsen foran Stillingehallen. Der er foretaget besigtigelser af forholdene tirsdag den 29. august kl. 7:30-9:00, kl. 11:00 og kl. 14:30-16:00. Trafikken vurderes at være mest intensiv om morgenen. Der er registreret følgende problemstillinger:



Trafikafviklingen i krydset Bildsøvej/adgangsvej til Stillingehallen viste generelt ikke nævneværdige problemer i form af kø eller lange ventetider. Billedet er fra kl. 8:02.



Trafiktælling for krydset Bildsøvej/adgangsvej til Stillingehallen i antal køretøjer, tirsdag den 29. august kl. 7:45-8:15.

- To biler kan kun vanskeligt passere hinanden bag parkerede biler (minibusser kan ikke passere en modkørende bil).
- Der sker meget i svinget ved indkørslen til p-pladsen foran Stillingehallen – dels er der parkerede biler i svinget og dels er der skråparkerede biler som bakker ud fra parkeringspladsen og hen til svinget for at vende.
- Snævre forhold med dårlige oversigtsforhold med beplantning og parkerede biler i svinget ved indkørsel til p-pladsen for Stillingehallen.
- 5 handicapbusser kører igennem p-pladsen (registreret ankomst kl. 7:55, 7:59, 8:00, 8:02 og 8:05 og afgang 8:05, 8:05, 8:06, 8:06 og 8:07).
- Reducerede oversigtsforhold ved udkørsel fra adgangsvejen fra Stillingehallen til Bildsøvej.

Der er udarbejdet et princip for hvordan parkeringspladsen kan omlægges for at forbedre forholdene foran Stillingehallen. Princip for disponering af parkeringsplads fremgår af kortbilag 4. Parkeringspladsen indeholder 60 almindelige p-båse, 1 handicap p-bås og 5 p-båse til minibusser.

	Parkeringsbehov		
	Daginstitution	Skole	Samlet
Scenarie 1 (60 børn)	12	46	58
Scenarie 2 (100 børn)	20		66

Parkeringsbehov ved Stillingehallen ved to scenarier. Tallene refererer til antal p-båse.

Daginstitutionen planlægges at rumme ca. 60 børn, hvilket medfører et behov for i alt 58 pladser på p-arealet foran Stillingehallen. En evt. udvidelse af daginstitutionen til op til 100 børn medfører, at der skal findes flere p-pladser. Dette kan gøres ved køb af nyt areal, eller det kan undersøges, hvorvidt minibusserne kan holde andre steder, f.eks. ved busvendepladsen syd for Kirke Stillinge Skole.

Der er gennemført en vurdering af trafikafviklingen i krydset Bildsøvej/adgangsvej til Stillingehallen for at vurdere den fremtidige trafikafvikling efter opførelsen af den nye daginstitution. Resultaterne af kapacitetsberegningerne viser, at den beregnede fremtidige trafik generelt kan afvikles uden nævneværdige forsinkelser i krydset Bildsøvej/adgangsvej til Stillingehallen. Det bemærkes, at der kan være lidt større forsinkelser kortvarigt omkring kl. 8:00-8:05, men ikke noget der vurderes at medføre behov for afværgeforanstaltninger i krydset Bildsøvej/adgangs-



Den nye daginstitution planlægges i forlængelse af Stillinge Skole og Stillingehallen.

vej til Stillingehallen. De reducerede oversigtsforhold i krydset Bilsøvej/adgangsvej til Stillingehallen anbefales dog forbedret ved at beskære beplantningen for at sikre en mere trafikssikker og smidig afvikling.

Kollektiv trafikbetjening

Kirke Stillinge busbetjenes fra Stillingevej hvorfra kan man tage bussen mod Slagelse og mod Reersø Havn. Det nærmeste busstoppested er ca. 800 m fra lokalplanområdet.

Fribussen, lilla rute, har stoppested ved Stillinge skole. Dette er et gratis tilbud i Slagelse Kommune. Bussen kører i ring med stoppesteder her: Bilsø - Havrebjerg - Slagelse station – Hejninge – Næsby strand – Stillinge strand.

Skoler og institutioner

Den nye daginstitution placeres i forlængelse af Stillinge skole og Stillingehallen, hvilket giver mulighed for god synergi imellem de forskellige faciliteter. Der er ingen øvrige daginstitutioner i Kirke Stillinge.

Landskabelige og rekreative forhold

I forbindelse med skolen og hallen, er der anlagt grønne udearealer og sportsbaner. Den nye daginstitution får et stort udeareal, der inkluderer en legeplads.

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

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 der udlægges varig fast belægning.

STØJFORHOLD

Slagelse Kommune har lavet en vurdering af støjpåvirkningen fra Bildsøvej. Ifølge støjberegningerne overholder lokalplanområdet grænseværdierne for anvendelse til daginstitution. Støjbelastningen fra Bildsøvej, vurderes at afstedkomme en belastning 10 meter fra vejen på ca. 62 dB Lden. Daginstitutionen placeres >30 meter fra Bildsøvej.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

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.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommunes varmeplanlægning udlagt til naturgas.

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.

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.

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

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 Vestsjælland vurderer ikke, at der er risiko for arkæologiske interesser på arealet for den nye børnehave.

Arealet ligger relativt langt fra, og med en lavere kote, end kendt bebyggelse i fortiden i området. Der har tidligere været foretaget arkæologiske undersøgelser i nærområdet (SVM1016), som kun påviste enkelte spredte spor af forhistorisk aktivitet. Hertil er områdets sydlige bebyggelse allerede bebygget og det forventes at alle evt. arkæologiske interesser er blevet ødelagt herved.

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.

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. 4 af 3. januar 2023) 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.

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

SAMMENFATNING AF MVSCREENING FOR LOKALPLAN 1287

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af en ny daginstitution, da den tidligere bygning ikke længere kan bruges. Daginstitutionen placeres i forlængelse af byens skole og idrætshal hvormed flere af byens børne- og ungdomsinstitutioner samles. Daginstitutionen placeres i nærheden af grønne områder og med god plads til legeplads. Det planlægges at bruge overskudsjord fra anlægsfasen til at skabe mindre bakker på legepladsen.

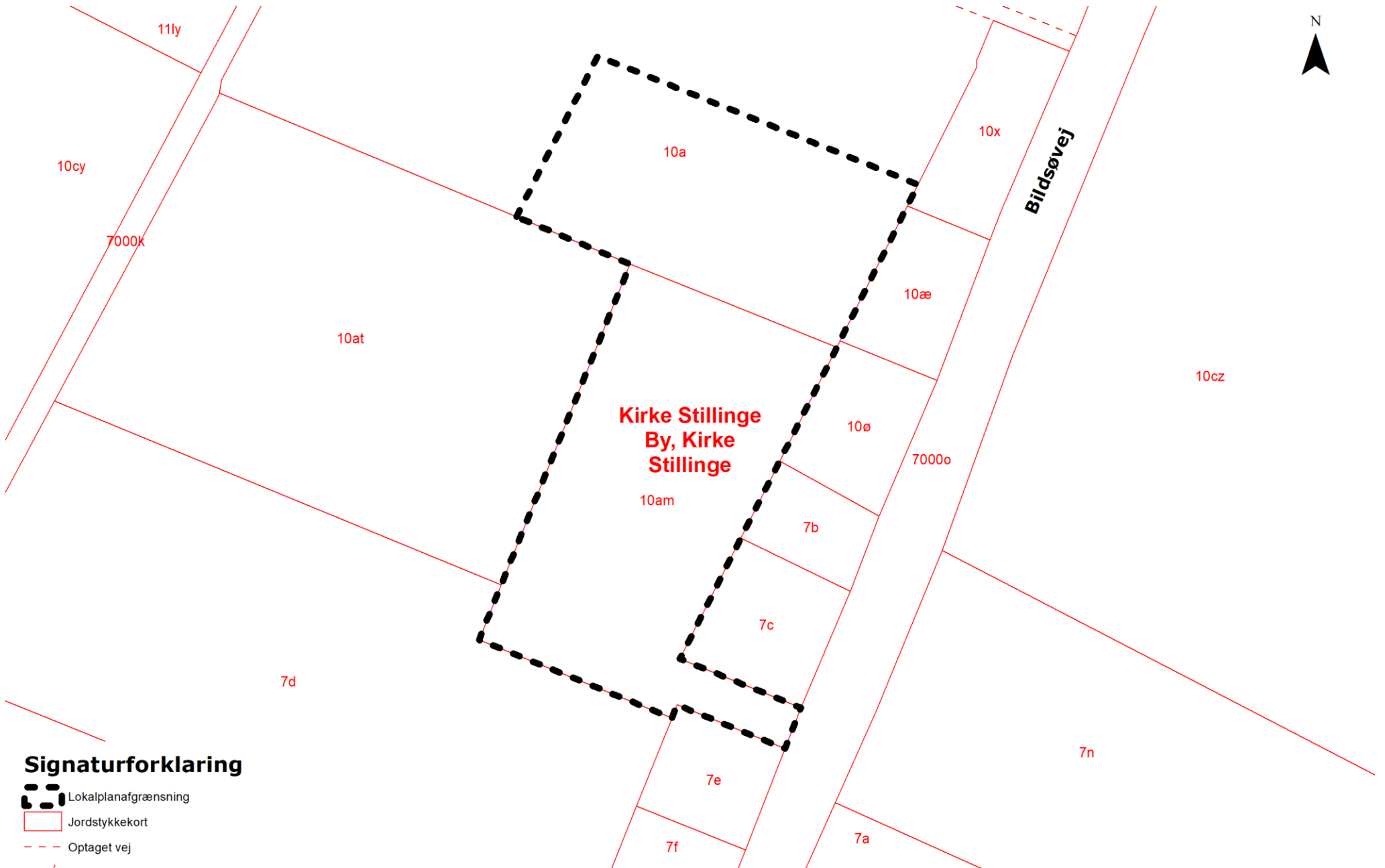
Der vurderes ikke at forekomme støjbelastning fra Bildsøvej, da daginstitutionen placeres væk fra vejen. Daginstitutionen placeres, så den afskærmer det primære legeområde fra naboerne for at mindske eventuelle støjgener.

Der er udarbejdet en trafikanalyse. Af analysen fremgår, at den samlede parkeringsplads foran Stillingehallen bør omlægges, og at der bør sikres bedre oversigtsforhold ved fjernelse af beplantning. Trafikafviklingen til og fra Bildsøvej vurderes at kunne afvikles uden nævneværdige forsinkelser. Daginstitutionen planlægges tilkøbt eksisterende stisystem i Kirke Stillinge.

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 91. Lokalplan 1287 aflyser den del af Lokalplan nr. 91, som Lokalplan 1287 omfatter.

Det vurderes, på baggrund af ovenstående screening, at der ikke vil forekomme væsentlig påvirkning af miljøet.

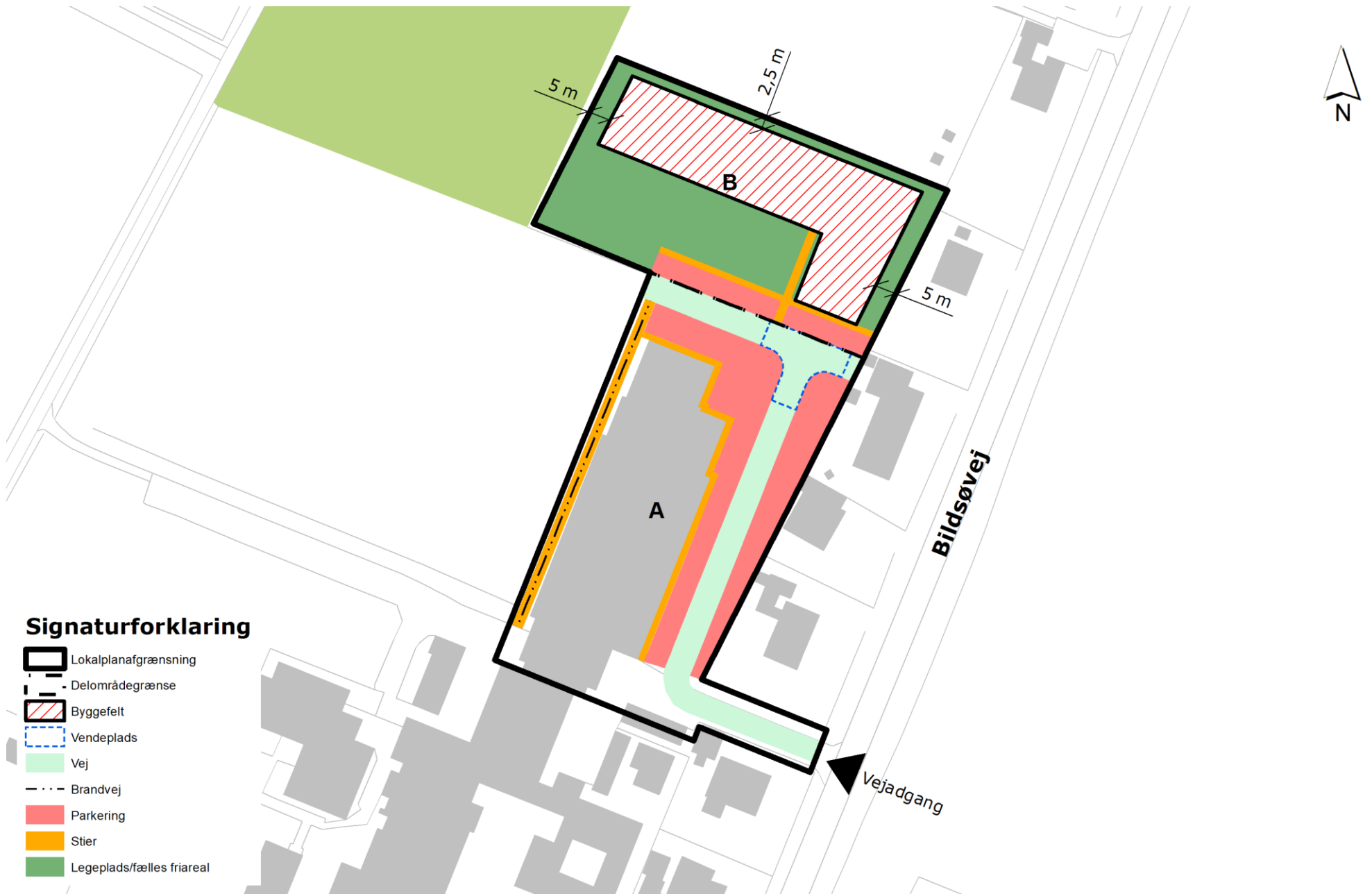
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykkegrænse
- Optaget vej

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Vendeplads
- Vej
- Brandvej
- Parkering
- Stier
- Legeplads/fælles friareal

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: PRINCIP FOR PARKERING

