



LOKALPLAN NR. 1135

BEVARENDE LOKALPLAN FOR BISSERUP

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN, JULI 2015

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan erstatter og opdaterer en gældende lokalplan for byen Bisserup med bevaring af det eksisterende bygnings- og bymiljø som fokusområde.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den d.30. april til den 28. juni 2015.

I offentlighedsperioden modtog Slagelse Kommune 23 Indsigelser og kommentarer, heri blandt en underskrift indsamling. Materialet har været behandlet i en hvidbog der er politisk behandlet og har medført en række mindre ændringer der er indarbejdet i lokalplanen.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
VEDTAGELSE AF LOKALPLAN 1135	14
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	15
KORT 1: MATRIKELKORT	27
KORT 2: DELOMRÅDEGRÆNSER OG ZONEOVERFØRSEL	28
BILAG 3: BEVARINGSVÆRDIER	29
BILAG 4: BYGGEFELTER	30

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Center for Vækst og Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens §2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastholde og bevare Bisserups oprindelige landsbymiljø med en bredt sammensat bebyggelse til boligformål, småerhverv (bl.a. butikker og overnatningsfaciliteter, som fx kro og vandrerhjem) samt offentlig service,
- 1.2 at det eksisterende landsbymiljø bevares som en helhed, herunder at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse bevares og at landsbyens grønne miljø opretholdes,
- 1.3 at bevaringsværdige bygninger vedligeholdes og moderniseres i overensstemmelse med de bebyggelsesmæssige karakteristika, der er knyttet til den enkelte bygning,
- 1.4 at sikre at ny bebyggelse i landsbyens centrale kvarter placeres og dimensioneres så de arkitektonisk bedst muligt indpasser sig omgivelsernes karakter,
- 1.5 at inddrage et eksisterende parkerings- og opholdsareal i landzone i lokalplanen og tilbageføre et ubebygget byzoneareal til landzone og
- 1.6 at energianlæg som solceller og solfangere placeres, så de syner mindst muligt fra offentlige arealer.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

32, 34, 37, 41, 43, 45, 47, 50, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1q, 1r, 1u, 1v, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 2a, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2am, 2an, 2ao, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2b, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2c, 2ca, 2cb, 2f, 2h,

2i, 2k, 2l, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 3a, 3b, 3d, 3f, 3g, 3i, 3k, 3l, 4a, 4ab, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 5d, 11a, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11bp, 11br, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11x, 11z, 11æ, 11ø, 11aa, 12a, 12b, 12c, 12f, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 13a, 13ae, 13bb, 14a, 14c, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 15a, 15c, 15d, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 16d, 16g, 16h, 16i, 16k, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 17b, 18a, 19a, 27b, 27c, 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 28h, 28i, 28k, 28l, 28m, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 33b, 36am, 36bq, 36br, 36bx, 36bø, 36c, 36ca, 36cb, 36cd, 36ce, 36cg, 36ck, 36cm, 36d, 36dd, 36dn, 36dq, 36e, 36eg, 36ei, 36ek, 36ep, 36f, 36fa, 36fb, 36fo, 36fv, 36fx, 36fy, 36fz, 36fø, 36g, 36ga, 36gb, 36gc, 36gd, 36gg, 36gm, 36go, 36gq, 36gr, 36gs, 36gt, 36gu, 36gv, 36gx, 36gy, 36gæ, 36h, 36hb, 36i, 36k, 36m, 36n, 36o, 36p, 36z, 36æ, 36ø, 38a, 38b, 40a, 40b, 40c, 40e, 40f, 42a, 42b, 42e, 44a, 46a, 46b, 46c, 46d, 46e, 48a, 48b, 7000a, 7000b, 7000d, 7000e, 7000f, 7000g, 7000i, 7000k, 7000l, 7000m, 7000n, 7000o alle Bisserup By Holsteinborg, matrikel nummer 1u Holsteinborg Hovedgård, Holsteinborg, del af 1a, 4b, 5a, 36b, 36ha, 7000h alle Bisserup By Holsteinborg og del af 1ga Holsteinborg Hovedgård, Holsteinborg samt alle parceller, der efter den 1. februar 2015 udstykses fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanen afgrænses og opdeles i delområder som vist på kort 2.

Delområde 1: De oprindelige dele af landsbybebyggelsen, som anvendes til boligformål og lettere erhverv.

Delområde 2: Boligområde.

Delområde 3: Campingplads og offentlige formål.

Delområde 4: Grønne områder og renseanlæg.

2.3 Zoneforhold

Hovedparten af lokalplanområdet er i byzone.

Arealer, der med lokalplanens endelige vedtagelse, ændrer zonestatus fra byzone til landzone (matr.nr. 36hb) eller landzoneområde, der opretholdes i landzone men inddrages i lokalplanens område (del af 7000e), fremgår med særlige signaturer på kort 2.

2.4 Bonusvirkning

For så vidt landzonearealet i delområde 3 har lokalplanen bonusvirkning for §3.3 og §9.5 og 9.6.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Delområde 1

Delområdet må kun anvendes til beboelse, servicevirksomhed (herunder kro og vandrerhjem) og lettere erhverv, som miljømæssigt er foreneligt med områdets dominerende anvendelse til boligformål.

Boligbebyggelse skal opføres som åben, lav bebyggelse. På matr.nr. 2ar og 2aq kan dog opføres tæt, lav bebyggelse.

3.2 Delområde 2

Delområdet må anvendes til beboelse, og bebyggelse skal opføres som åben, lav bebyggelse, herunder også som dobbelthuse.

I området kan udføres servicebetonet virksomhed, der kan udføres fra en bolig under betingelse af, at ejendommens karakter af bolig ikke ændres afgørende og ikke er til gene for de omkringboende

3.3 Delområde 3

Delområdet må anvendes til campingplads og til offentlige formål som forsamlingshus, bus-terminal, parkering og aktivitetsområde.

For landzonearealet i delområdet gælder, at det kun må anvendes til rekreative formål som fritidsformål og legeplads for børn og voksne, parkering, der ikke forudsætter opførelse af ny bebyggelse. Inden for arealet må etableres sådanne installationer, hegn o.lign., der tjener til områdets rekreative anvendelse.

3.4 Delområde 4

Delområdet må anvendes til offentlige formål som grønt område og rensningsanlæg.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Delområde 1

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 800 m². Ved eventuel opførelse af tæt, lav bebyggelse på matr.nr. 2ar og 2aq må grunde ikke udstykkes mindre end 400 m². Hvis eventuel tæt, lav bebyggelse ikke udstykkes, skal der fortsat afsættes et grundareal på 400 m² pr. bolig.

4.2 Delområde 2

Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m². For dobbelthuse og tæt, lavt boligbyggeri må

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

grundstørrelsen ikke være mindre end 350 m².

4.3 Delområde 3 og 4

Arealerne i delområderne må uden restriktioner for størrelse udstykkes i det omfang, områdernes anvendelse nødvendiggør det.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

PARKERING

- 5.1 På hver beboelsesejendom skal der for åbent, lavt byggeri udlægges plads til parkering til mindst to biler og for tæt, lavt byggeri skal der inden for bebyggelsens område udlægges parkeringsareal til 1½ plads pr. bolig.
- 5.2 Ved anvendelse af en ejendom til andet formål end bolig fastlægges parkeringsbehovet ud fra en konkret vurdering af ejendommens anvendelse og omfanget beregnes med udgangspunkt i kommuneplanens generelle retningslinjer for etablering af parkeringspladser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Antenner

Paraboler må ikke være større end 1 meter i diameter og skal placeres på facade eller fritstående så parabolens overkant højst er 1,5 meter over naturligt terræn.

6.2 Belysning

Belysning på og ved bygninger skal orienteres nedad og ikke virke blændende på omgivelserne.

Solceller og solfangere

- 6.3 Solceller og solfangere på bygninger må kun opsættes på tagflader, som ikke vender mod eller kan ses fra veje og offentlige arealer.
- 6.4 Solceller og solfangere skal altid monteres i sammenhængende, rektangulære flader og skal monteres tæt på tagfladen i samme vinkel som tagfladen.
- 6.5 Det samlede anlæg - rammer og flader - skal have samme farve og mathed og overfladerne skal være antirefleksbehandlet.

- 6.6 Ved nybyggeri kan solceller integreres i den øvrige bygningskonstruktion, hvis lokalplanens øvrige paragraffer overholdes.
- 6.7 Solanlæg kan placeres på terræn og på arealer, der vender væk fra veje og offentlige arealer. Anlæggets overkant må højst være 1,8 meter over terræn og være overkant. Det samlede anlæg – rammer og flader - skal have samme farve og mathed og overfladen skal være antirefleksbehandlet.
- Husstandsvindmøller**
- 6.8 Der kan ikke opføres husstandsvindmøller, herunder mini og mikro-møller.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Delområde 1

7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten (*B%*) for den enkelte grund er 25 for åben, lavt byggeri og 40 for anden bebyggelse (institution, forretning mm).

Den eksisterende hotel- og restaurantvirksomhed Lodskroen, matr.nr. 1q m.fl., kan udvides inden for det på kort 4 angivne byggefelt, mærket med A.

7.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må højst opføres i 1½ etage med en største højde på 8,5 meter. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter målt fra naturligt terræn til facadens skæring med tagfladen.

7.3 Tage

Taget skal udføres som symmetrisk sadeltag med en taghældning på mellem 45 og 50 grader målt fra vandret. Taghældningen på større tilbygninger til eksisterende huse kan anvende samme taghældning som det eksisterende hus. Ved selvstændige bygninger på under 20 m², som ikke eller kun i begrænset omfang er synlige fra offentlig vej, kan anvendes andre taghældningsgrader.

7.4 Anvendelse

Byrådet kan tillade, at bygninger til særlige anvendelser som forsamlingslokaler, restaurationer mm. kan opføres i op til 2 etager med en facadehøjde på op til 7 meter, en største samlet højde på 9 meter og med sadeltag uden fast krav til taghældning.

7.5 Hustype

Bygninger skal opføres som længehuse med max. husdybde på 8 meter.

7.6 Udestuer

Udestuer af glas er ikke tilladt i delområde 1.

Delområde 2**7.7 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er 30 for åben, lavt byggeri og 40 for tæt, lavt byggeri, og bebyggelse må højst opføres i 1½ etage med en største højde på 8,5 meter.

7.8 Bebyggelsens placering i forhold til vejskel

Ingen form for bebyggelse må placeres nærmere vejskel end fem meter.

Delområde 3**7.9 Bebyggelsens placering**

Indenfor det på kortbilag 4 angivne byggefelt mærket B kan der opføres forsamlingshus, servicebygninger for offentligheden samt for campingpladsen o.lign.

7.10 Inden for campingpladsens areal kan der opføres campinghytter.**Delområde 4****7.11 Bebyggelse på grønne områder**

På de grønne områder må der kun opføres små (op til 20 m²), uisolerede skure som er nødvendige til områdets drift og anvendelse. På rensningsanlægget må opføres de nødvendige tekniske anlæg og bygninger, som er nødvendige for anlæggets funktion.

Ad 7.10

Definitionen og fastlæggelsen af campinghytters størrelse og antal sker i henhold til Campingreglementet.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Delområde 1

Ad 8.1

De enkelte, bevaringsværdige bygningers karakteristika er beskrevet i Kommuneatlas for Skælskør Kommune i 1989. Der foreligger desuden en gennemarbejdet beskrivelse af 'Bevaringsværdier i Bisserup By'. Publikationen kan ses på Slagelse Kommunes hjemmeside www.slagelse.dk. Søg efter lokalplaner for Skælskør, hvor materialet er at finde. Fastlæggelse af 'den stedlige byggetradition' sker med udgangspunkt i disse to registreringer.

8.1 Ny bebyggelse, tilbygninger og større ombygninger skal udformes inden for rammerne af den stedlige byggetradition med hensyn til materialevalg, farve, proportioner og andre bygningsdetaljer.

8.2 Facader

Ydervægge skal opføres i røde, blødstrøgne mursten eller med pudsede/vandskurede overflader som hvidtes eller males i hvide eller lyse, gule farver. Ved tilbygninger kan facader udføres som den eksisterende bygnings facader. Gavltrekanter kan beklædes med træ efter princippet en-på-to eller spånbeklædning.

8.3 Tagform

Nye tage skal dækkes med strå, røde vingetegl eller sort/grå tagpap med listedækning. På huse med trægavle kan gives et udhæng på højst 20 cm, medens murede huse og tegltage skal udføres med gesims uden udhæng.

8.4 Udskiftning af tage

Ved udskiftning af tage på bevaringsværdige ejendomme skal tagfladen som udgangspunkt dækkes med samme type materiale, bygningen oprindeligt blev opført med. Hvis dette ikke kan afgøres henvises til bestemmelsen 8.3 om nye tage.

Ved tage på tilbygninger kan anvendes samme materiale som på den eksisterende bygning. På mindre, sekundære bygninger kan facader og tage udføres i andre materialer.

VINDUER

8.5 Vinduer og døre

Ved renovering af bevaringsværdig bebyggelse, skal fagdelingen af vinduer og døre fastholdes og udformningen skal udformes med et udtryk svarende husets oprindelige vinduer og døre (fx fyldnings- eller revledøre), som forudsættes udført i træ og malet i en farve fra den klassiske jordfarveskala.

BEVARING

- 8.6** For alle bygninger i delområde 1 må udvendige bygningssider - tag, vinduer, døre mm. - ikke ændres.

Desuden må de på kortet angivne, bevaringsværdige bygninger ikke nedrives uden forudgående tilladelse fra byrådet. Ved vurderingen af om nedrivningstilladelse kan gives bliver der lagt vægt på, at der samtidigt med tilladelsen af et nybyggeri vil blive placeret og udformet så det opretholde de væsentlige, miljømæssige kvaliteter i nærområdet.

Delområde 3 (inden for byggefeltet)

- 8.7 Facader og tage**

Bebyggelse skal udføres med facader i blank tegl eller pudset og eventuelt malet i en jordfarve. Tage skal udføres i tegl eller betontagsten i røde, rødbrune eller brune farver. Tage kan ligeledes dækkes med tagpap med listedækning.

Disse retningslinjer gælder ikke for mindre bygninger (under 30 m²).

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGNING

Delområde 1 og 2

- 9.1 Hegning og beplantning**

Hegning langs skel mod vej skal udføres som beplantning, for eksempel klippet hæk med en største højde på 1,8 meter. Beplantning skal placeres/plantes mindst 30 cm fra vejskel og udgøres af naturligt, hjemmehørende arter.

- 9.2 Trådhegn**

Eventuelt trådhegn mod vej skal placeres mindst 50 cm inde på grunden og med en største højde på 1 meter. Etablering af et sådant trådhegn forudsætter, at der i arealet mellem hegn og vejskel er etableret hæk eller anden beplantning.

- 9.3 Opbevaring**

Både med større højde end 1,2 meter inkl. eventuel jollevojn, uindregistrerede campingvogne eller køretøjer må ikke opbevares inden for delområderne.

- 9.4** Udendørs oplag må ikke finde sted.

Ad 9.6 Reguleringen af campingpladsens indretning og anvendelse sker efter særlig tilladelse iht. til Campingreglementet.

Delområde 3

- 9.5** Området er mod det åbne land (mod syd og øst) afgrænset med et plantebælte, som kun kan fjernes mod etablering af ny beplantning i tilsvarende omfang og karakter.
- 9.6** Den del af området der er beliggende i landzone skal fremtræde som et grønt område, således at eventuelle faste hegn, legeredskaber eller andet til brug for arealets anvendelse som rekreativt område skal sløres eller skærmes med beplantning.

Fællesbestemmelse

9.7 Terrænregulering

Terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm – for eksempel i forbindelse med digerenovering – eller indretning af legeplads på landzonearealet i delområde 3 må ikke udføres uden tilladelse fra byrådet.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ophævelse af lokalplan 60 og 82

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan 1135 aflyses samtidig lokalplan 60 med tilhørende tillæg nr. 1 og lokalplan 82.

§ 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. 587 af 27. maj 2013*).

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.

Ad 13.2

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

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

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

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN 1135

Lokalplan 1135 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd d. 27. april 2015.

Lokalplan 1135 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd d. xx

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en bred beskrivelse af lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD



Bygninger fra den oprindelige landsby.

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det ikke er i overensstemmelse med lokalplanen – det gælder også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Baggrund

Byrådet i Slagelse Kommune ønsker at give mulighed for at tillade flexboliger i kommunens landområde. Det kan Byrådet ikke i dag, fordi Bisserup ifølge gældende lokalplaner specifikt er udlagt til helårsboliger, og det kan der ikke dispenseres fra. Det er en af grundene til, at der udarbejdes en ny lokalplan. Ejeren af en flexbolig kan uden at være bundet af bopælspligt anvende boligen som fritidsbolig året rundt. En af hensigterne med ordningen er blandt andet at huse på landet - i yderområderne - skal blive lettere at sælge. Ordningen skal endvidere være med til at sikre kvalitet i boligmassen i landets yderområdekommuner og bidrage til at skabe liv i tyndt befolkede områder.

Lokalplan 60 er godt 25 år gammel, og meget er sket siden. Derfor er det en god anledning til at opdatere en række bestemmelser i lokalplanen. Siden lokalplanen blev udarbejdet er der udført landdækkende registreringer af kommunernes bygninger opført før 1940. De mest bevaringsværdige bygninger (SAVE 1-4) er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige



Gademotiv fra den oprindelige landsby.



Et fint, enkelt eksempel på en udbredt hustype, der også er bevaringsværdigt. Tagets møde med facader er uden udhæng – et eksempel til efterfølgelse.

og indgår som sådan i lokalplanen.

Med en opdatering af lokalplanen er der samtidig mulighed for at regulere grænsen mellem by- og landzone. Et kommunalt ejet markareal føres tilbage til landzone, og et landzoneareal, der via landzonetilladelse allerede i dag anvendes til byformål, fortsætter som landzoneareal men inddrages i lokalplanen for at forenkle arealets administration.

Lokalplanens område

Bisserup ligger i kommunens sydøstlige hjørne og er en landsby med omkring 500 indbyggere. Lokalplanafgrænsningen svarer på mange måder til lokalplan 60's med små justeringer. Udover lokalplan 60 er der siden udarbejdet tillæg 1 til lokalplanen samt en selvstændig lokalplan (82) for et mindre boligområde i byen. Disse tre plandokumenter bliver afløst med vedtagelsen af nærværende lokalplan 1135.

Karakteristik af Bisserup

Bisserup var oprindeligt en landsby – en slynget vejby - i den nordlige del af det nuværende byområde. Frem til omkring anden verdenskrig voksede den lige så stille mod syd langs med Havnevej og Byvej sammen med bebyggelsen omkring havnen nede ved kysten. I store træk er det dette bebyggelsesbånd i Bisserup, der rummer byens mest oprindelige og bevaringsværdige huse.

De ældre ejendomme langs Byvej og Havnevej varierer stærkt i arkitektonisk udtryk svarende til den periode, de er opført i. Et fællestræk er, at de i højere grad end i villakvartererne orienterer sig mod vejen, har irregulære grundformer og -størrelser og typisk har megen og ofte høj beplantning.

Ud fra den nord-syd-gående rygrad er byen siden vokset til siderne mod øst og vest med bebyggelse i form af villakvarterer med de anderledes karaktertræk det indebærer: Lige veje, 'tæmmede' og lav beplantning, regulære grundformer og bygninger, der ofte trækker sig tilbage på grunden.

Bisserup er generelt en grøn by. Den mere markante beplantning knytter sig som sagt især til aksene Byvej-Havnevej og udgøres af større træer og varierende hegnsbeplantninger. Enkelte træer - især dem tættest på vejen – er med til at variere oplevelsen af byrummet. Samlet set er det ikke så meget enkelte træer og trægrupper, der tegner byens grønne miljø men den



Især i den nordlige del af Bisserup er der meget grøn og mange træer. Generelt er det svært at udpege enkelte træer som særligt bevaringsværdige – det samlede, grønne miljø er bevaringsværdigt.

generelle, udbredte beplantning, som formentlig ikke mindst kan tilskrives tradition og flere større grunde med plads til de skyggegivende træer.

LOKALPLANENS INDHOLD



Også de sekundære bygninger har bevaringsværdi og er en del af Bisserups bygningskultur-arv.

I det nedenstående opsummeres og redegøres der for formålet med lokalplanens bindende bestemmelser.

Lokalplanområdets opdeling

Lokalplanområdet opdeles i delområder svarende til områdernes karakter og anvendelse.

Delområde 1 kendetegnes ved at indeholde de mere oprindelige og bevaringsværdige bygninger i Bisserup, så i dette område stiller lokalplanens bestemmelser på en række områder skærpede krav til bygningers bevarelse og til nyt byggeri. Områdets bebyggelse anvendes hovedsagelig til boligformål, men inden for området kan bebyggelse desuden indrettes til forretningsformål, restaurantvirksomhed, vandrerhjem mm.

Delområde 2 er de nyere parcelhuskvarterer, der indeholder en bred vifte af hustyper og lokalplanen indeholder derfor tilsvarende mere åbne bestemmelser for bygningernes udformning og materialevalg. Området anvendes altovervejende til boligformål.



Kører man fra 'Havnebyen' i syd til 'Bonde-landsbyen' i nord løftes man op i terrænet ad en stejl bakke, medens man fra nord lige får et flot kig ud mod Glænø inden man er nede på strandengen og i 'Havnebyen'.



Delområde 3 og 4 indeholder offentlige funktioner som grønne områder, renseanlæg, campingplads, 'legeplads' og forsamlingshus.

Bebyggelse

Alle bygninger i det gamle Skælskør Kommune opført før 1940 er registrerede og vurderet med hensyn til bevaringsværdighed – også i Bisserup jf. Kommuneplanatlas for Skælskør Kommune. Bygninger med karakteren 'høj' eller 'middel' i denne publikation (svarende til SAVE 1-4) er generelt karakteriseret som bevaringsværdige, hvilket indebærer, at kommunen føler et særligt ansvar for at disse bygningers arkitektur bevares, så vidt det er muligt. Disse bygninger er optaget i Slagelse Kommunes Kommuneplan som "bevaringsværdige" og der gælder særlige retningslinjer for dem.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for navnligt at sikre disse huse, men generelt skærper lokalplanen bestemmelserne for større vedligeholdelsesarbejder og eventuelle nybyggerier i delområde 1. Formålet er at fastholde en vis harmoni i bebyggelseskarakteren langs byens centrale vejstrækninger.

Bebyggelse i delområde 2 omfattes af de mere sædvanlige retningslinjer, der generelt gælder for tilsvarende parcelhuskvarterer andre steder i kommunen.

Udstykning

Lokalplanen indeholder sædvanlige bestemmelser for udstykning svarende til de generelle retningslinjer for udstykning i lignende boligområder. I delområde 1, hvor det ud fra en vurdering af, at større grunde fremmer plantemiljøet frem for små grunde, arbejdes der med en lidt større mindstegrundstørrelse på 800 m² frem for 700 m².

Det grønne

Som beskrevet tidligere er Bisserup en meget grøn by med en varieret beplantning uden nogen markant struktur.

Den tidligere lokalplan (60) udpegede konkret mange, bevaringsværdige træer og hegn, men efter 25-30 år er beplantningen ændret så afgørende, at det i forbindelse med en række konkrete sagsbehandlinger har været vanskeligt eller i praksis umuligt i den virkelige verden, at identificere de i planen udpegede træer eller hegn. I forarbejdet til lokalplanen blev byens grønne miljø registreret, og heller ikke i den forbindelse var der klar sammenhæng mellem den gamle registrering og virkeligheden.



Solceller og solfangere behøver ikke at sidde højt på et tag. Det kan som her stå på jorden eller på et udhugtag.

Beplantning er ikke statisk men dynamisk, og det forhold ligger til grund for, at nærværende lokalplan ikke indeholder en specifik udpegning af bevaringsværdige træer og hegn, men mere indirekte eller generelt støtter byens grønne struktur.

Tekniske anlæg

Ligesom det grønne miljø er samfundets tekniske installationer dynamisk i et omfang, den gamle lokalplan ikke kunne forudse. Lokalplanens afsnit om håndteringen af tekniske anlæg opdateres derfor med retningslinjer for placeringen af solcelle- og solvarmeanlæg samt parabolantener.

Navnlig i delområde 1 kan et teknisk anlæg som den nævnte spolere eller negativt påvirke det enkelte, bevaringsværdige hus eller et helt bevaringsværdigt bymiljø. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at disse anlæg placeres, så de bliver mindst muligt synlige fra veje og arealer, hvor byens borgere færdes.

Der er et generelt forbud mod etablering af husstandsvindmøller, herunder mini og mikromøller, da Slagelse Kommune ikke mener at de kan forliges med en bevaringsværdig by som Bisserup.

OVERORDNET PLANLÆGNING**Internationale beskyttelsesområder**

Den sydlige del af byen - Havnebyen - er omgivet af arealer, der er internationale natur- og fuglebeskyttelsesområder, hvor der ikke tillades aktiviteter, der forringer forholdene for de arter og naturtyper, der danner grundlag for udpegningen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**Kommuneplan 2013****Kommuneplanens retningslinjer****Klima**

I Kommuneplan 2013 er der et afsnit om klimatilpasning, som beskriver, at der i Bisserup er risiko for værditab ved oversvømmelse fra havet mellem hvert 10. og 50. år. Der er i den sydlige del, Havnebyen, etableret dige, som om nødvendigt vil kunne udbygges.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne om bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2013, hvilket vil sige, at bevaringsværdige bygninger vist på kortbilag nr. 2 som hovedregel skal opretholde den værdi, som bygningerne er vurderet til.

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, før Slagelse Kommune har meddelt, om den vil nedlægge forbud mod nedrivning. Ombygning af og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal udformes i respekt for bygningens arkitektur og den helhed, som bygningen indgår i. Nybyggeri i nærheden af bevaringsværdige bygninger skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i og bør gives et nutidigt udtryk med respekt for den lokale byggeskik.

Alle bygninger i landsbyen fra før 1940 er vurderet i forhold til SAVE-systemet – et fælles vurderingssystem - med værdier fra 1 til 9. Vurderingen blev foretaget i den tidligere Skælskør Kommune med ekstern bistand. Nærværende lokalplan udpeger SAVE-registreringskategori 1 til 4 som bevaringsværdig svarende til høj og middel bevaringsværdi. Lokalplanen og Kommuneplan 2013 er således enslydende.

Kulturmiljø

De centrale og ældste dele af lokalplanområdet samt det sydlige by- og landområde nedenfor bakkekanten er omfattet af en kulturmiljøflade i Kommuneplan 2013. Det vil sige, at der ved

opførelse af bygninger, tekniske anlæg, terrænregulering eller væsentlige til- og ombygninger inden for et kulturmiljø, skal vises særlige hensyn for de bestående bevaringsværdige sammenhænge og værdier, både hvad angår den visuelle værdi samt oplevelses- og fortælleverdierne.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Nyt byggeri og anlæg i kystnærhedszonen kan kun ske, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering. Lokalplanen omfatter et eksisterende og allerede lokalplanlagt byområde, og der gives ikke mulighed for nye byggerier udover, hvad der kan ske i form af huludfyldning.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanlægning i Bisserup skal udarbejdes inden for de rammer, der fremgår af Kommuneplan 2013:

- Rammeområde 4.C1 til blandet bolig og erhverv og samt fire R-områder til grønne formål.
- Rammeområde 4.B2, 3, 4 og 5 til boligområder.

Desuden skal nye bygningers udformning og placering bidrage til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen.

Bebyggelsesprocenten er sat til højst 30 for den enkelte boligejendom og 40 for anden anvendelse. Der kan i området bygges maksimalt 1½ etage

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 60 med tillæg og lokalplan 82, begge for Bisserup. Som baggrund for lokalplan 60 er udarbejdet et hæfte "Bevaringsværdier i Bisserup. Registrant og vejledning" fra september-november 1989. Hæftet indeholder generelle vurderinger af byens bebyggelse, beplantning, stendiger m.v. samt en kort omtale af centrale ejendomme med gode råd og bemærkninger. Hæftet kan bruges som inspiration og vejledning og kan findes på kommunens hjemmeside www.slagelse.dk

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er overvejende beliggende i byzone og forbliver byzone. Imidlertid er der et mindre landzoneareal, der med lokalplanen lægges ind under lokalplanen. Det sker af praktiske hensyn og fordi området allerede via landzonetilladelser i praksis er blevet inddraget til byformål. Arealet forbliver dog i landzone.

EKSISTERENDE FORHOLD**Eksisterende bebyggelse**

De centrale dele af Bisserup indeholder mange bevaringsværdige boliger, der i forskellig grad har undergået forandringer gennem tiden, og enkelte er revet ned.

TRAFIKALE FORHOLD

Bisserup Byvej og Havnevej er den trafikale rygrad i byen suppleret af Skafterupvej, der fører utedkommende trafik øst om byen, for eksempel til sommerhusområdet og stranden.

Kollektiv trafikbetjening

På hverdage er der busforbindelse til både Næstved og Skælskør ca. hver time i dagtimerne og lidt mindre i weekenderne. Der er endvidere busforbindelse til Slagelse med omstigning i Fuglebjerg men med færre afgang, samt direkte til Sorø Station.

Skoler og institutioner

Børnene i Bisserup går i skole og i institution, børnehave og SFO, på Kirkeskovskolen, der rummer klasser indtil 6. klasse. Herefter går børnene på en af byskolerne i Skælskør, hvortil der kører skolebus.

Landskabelige og rekreative forhold

Et væsentlig karaktertræk ved Bisserups placering i landskabet er udover selve den kystnære placering opdelingen mellem den del af byen, der ligger 'på land' det vil sige den oprindelige landsby og de nyere byudviklingsområder og så havnebyen på det lavereliggende strandensareal.

Det overordnede, rekreative stisystem, Sjællandsleden, passerer i lokalplanområdets vestgrænse.

MILJØFORHOLD**Forurening**

Inden for lokalplanens område er der ud til Byvej og Havnevej registreret tre konkrete jordforureninger.

Det samlede byzoneområde er desuden områdeklassificeret, så i forbindelse med et bygge- og anlægsarbejde eller en eventuel ændret arealanvendelse fra erhverv til f.eks. bolig eller børnehave skal der søges tilladelse efter jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 04. december 2009). Det betyder også, at der ved bortkørsel af jord fra de enkelte ejendomme med jordforurening skal ske anmeldelse af jordflytningen til Slagelse Kommune.

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

NATURFORHOLD

Strandbeskyttelseslinjen

Arealer uden for lokalplanområdet er omgivet af arealer, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15.

Beskyttelseslinjen om fortidsminder

I et område allersydligst i lokalplanområdet er der en beskyttelseslinje omkring fortidsminder uden for lokalplanområdet. Nye bebyggelse og ændring af tilstanden, inden for denne beskyttelseslinje, kræver kommunens dispensation jf. Naturbeskyttelseslovens § 18.

Skovbyggelinjen

Generelt er skove beskyttet i en afstand af 300 meter fra skovbrynet, men den eksisterende bebyggelse i Bisserup er undtaget da byggelinjen blev ophævet i forbindelse med den oprindelige lokalplan 60, for så vidt gælder de allerede bebyggede områder.

Områder omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven

Området syd for Strandengen og vest for Skafterupevej (matr.nr 36 hb) er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, som mose, overdrev og eng. Området kan med denne lokalplan ikke bygges.

Der ligger et §3-beskyttet vandhul på matrikel 48a.

Matrikel 2a, 36go, 36gv, 36z og 36o ligger i internationalt beskyttelsesområde (habitatområde, EF-fuglebeskyttelse og Ramsar / Natura 2000-område).

Ændringer af bygninger, som er fredet efter bygningsfredningsloven (lovbekendtgørelse nr. 970 af 28. august 2014), kan kun ske efter tilladelse fra Kulturstyrelsen.

FREDNING OG BEVARING

STØJFORHOLD

I boliger og lignende bygninger benyttet til overnatning skal installationer 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

Kloakplanlægning

Spildevand føres til renseanlæg. Regnvand er ikke separeret.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra Bisserup Vandværk.

Renovation

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

Varmeplanlægning

Bisserup er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

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.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

BOLIGREGULERINGSLOVEN

Det vil inden for lokalplanområdet være muligt at søge flexbolig-tilladelse til at anvende helårsboliger som flexboliger.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

Langs en del af lokalplanområdets vestgrænse ligger sten/jorddiger, der er beskyttet efter Museumsloven § 29.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi

Klosterstræde 18

4300 Holbæk

Tlf.: 59 43 23 53

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Sammenfatning af MV screening af lokalplan 1135

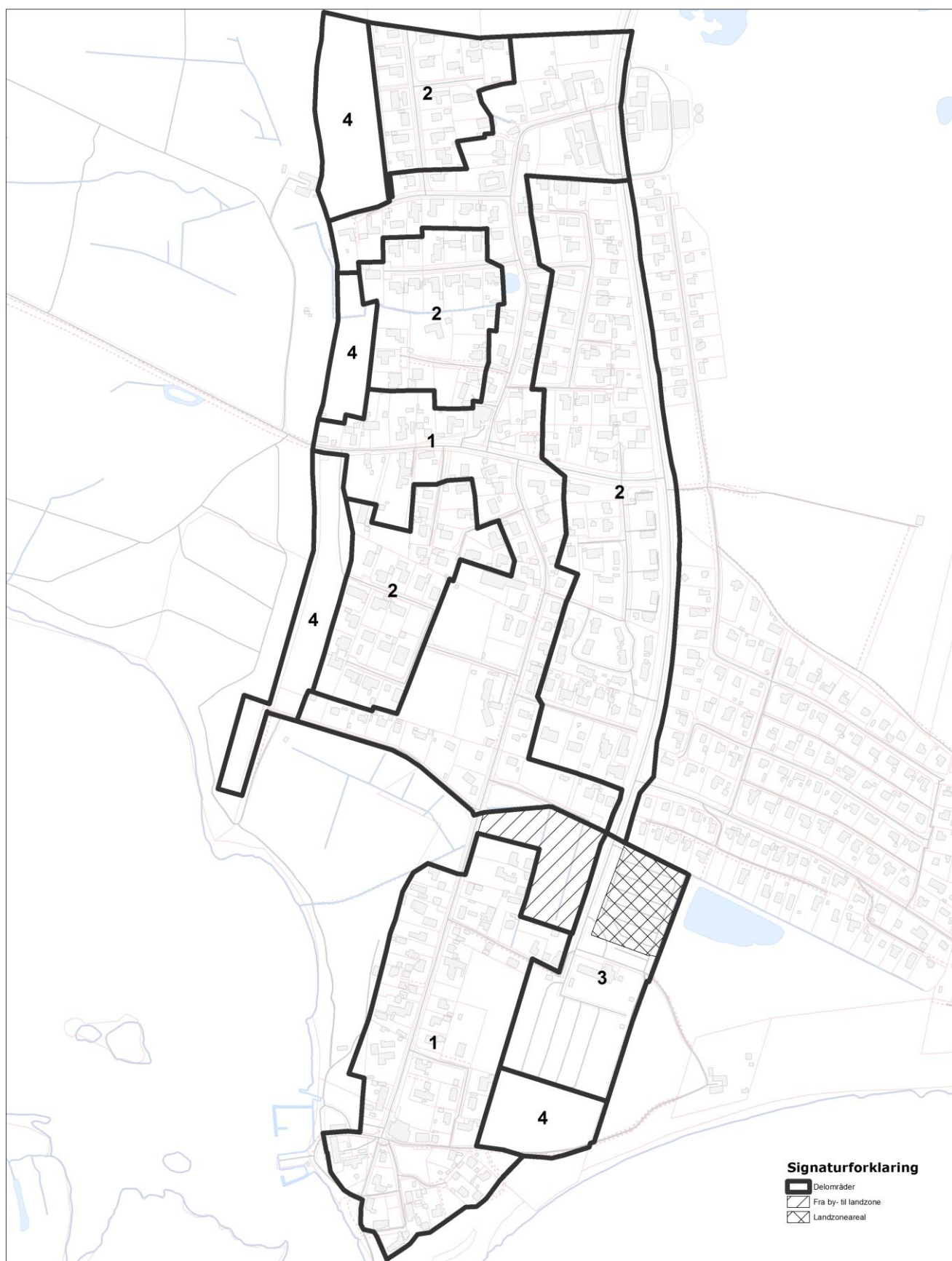
På baggrund af Screeningen af lokalplan forslag 1135 vurderes det, at der ikke er anledning til at udarbejde yderligere miljøvurdering.

Denne afgørelse er ikke påklaget i den offentlighedsfase der har været i perioden 30. april – 28. juni 2015.

KORT 1: MATRIKELKORT

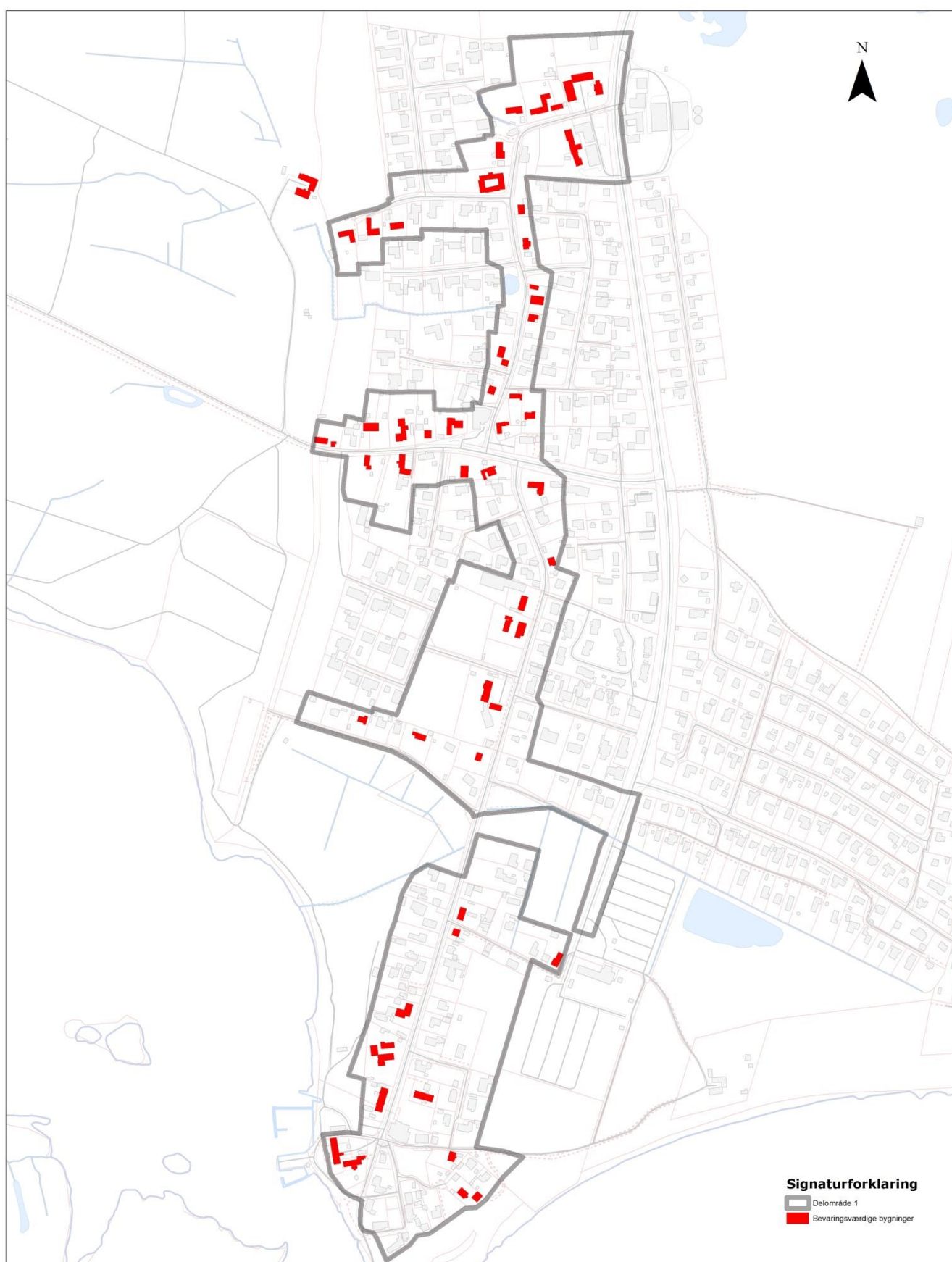


KORT 2: DELOMRÅDEGRÆNSER OG ZONEOVERFØRSEL



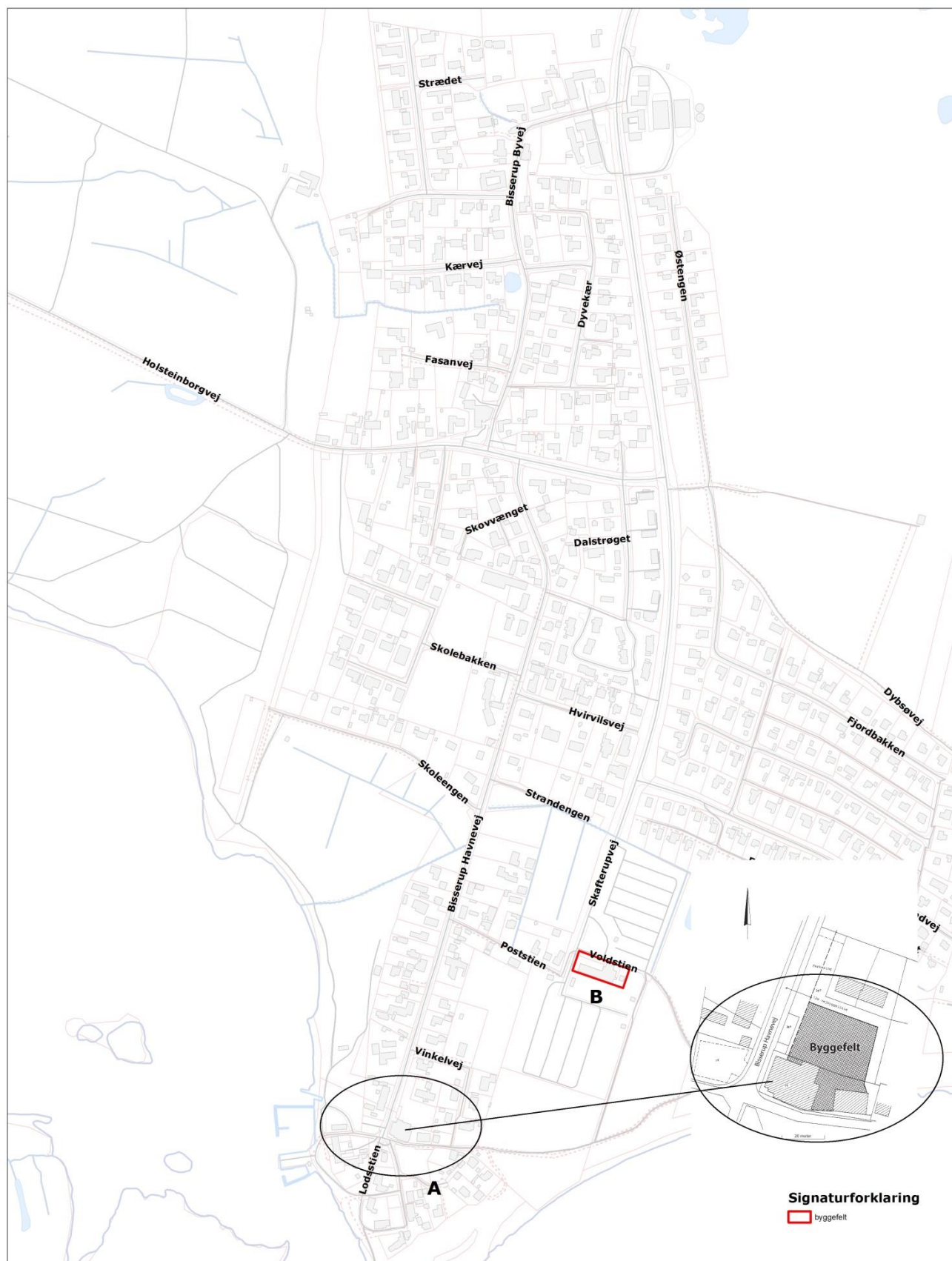
KORTBILAG 2
 Delområdegrænser og zoneoverførsel
 Lokalplan nr. 1135

BILAG 3: BEVARINGSVÆRDIER



KORTBILAG 3
Bevaringsværdier
Lokalplan nr. 1135

BILAG 4: BYGGEFELTER



KORTBILAG 4
Byggefelt
Lokalplan nr. 1135