

LOKALPLAN 1200

BILDSØ PLANTAGEGRUNDE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan skal sikre, at området fastholder sin særlige karakter med beplantning og de oprindeligt opførte sommerhuses særlige karakter, mindre træhuse i mørke farver tilpasset terrænet. Husene er typisk trukket ind på grundene, gemt bag træer og buske.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 29. marts 2019 til den 24. maj 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 10 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Fældning og beskæring af træer og lokalplanens håndtering af dette,
- Drøsselbjergvej 42B – Ejer vil ikke have ejendommen med,
- Tegl som tagmateriale,



BILDSØ PLANTAGEGRUNDE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1200.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	31
BILAG 3: BEPLANTNINGSPLAN FOR DELOMRÅDE 1.....	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 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 (juni 2018).

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 fastholde områdets anvendelse til sommerhusformål,
- 1.2 at fastholde karakteren af et plantageområde, herunder sikre at områdets større træer søges bevaret og at træarterne fastholdes i området,
- 1.3 at fastholde sommerhusenes karakter og fremtoning,
- 1.4 at sikre, at sommerhuse opføres i træ,

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Bildsø by, Kirke Stillinge

3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3ca, 3cb, 3bæ, 3bø, 7000d, samt del af 3d.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, som vist på Kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området er udlagt som sommerhusområde og skal forblive sådan.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejtilslutning

Vejføring til lokalplanområdets veje skal ske fra Drøsselbjergvej, som vist på Kortbilag 2.

5.2 Adgangsvej

Vejene indenfor lokalplanområdet - Ranunkelvej, Tagetesvej og Solsikkevej, udlægges i en bredde af 7 m med et befæstet areal på 3 m.

Drøsselbjergvej, der vejbetjener matr. nr. 3cb, Bildsø by, Kirke Stillinge, beliggende Drøsselbjergvej 42C udlægges i en bredde af 5 m med et befæstet areal på 2,5 m.



Solsikkevej

PARKERING

5.3 Parkering

Der skal, på den enkelte ejendom, reserveres tilstrækkeligt parkeringsareal for ejendommens beboere samt deres gæster. Der skal på den enkelte ejendom reserveres plads til mindst 2 biler.

Ad 5.5

Grusveje skal udføres i fint pakket materiale, der er velegnet til færdsel med kørestol eller rollator.

Ad 6.2

Generelt bør det tilstræbes, at antal og omfang af kabelskabe og andre tekniske anlæg i vejarealer begrænses mest muligt. Slagelse Kommune står til rådighed med råd og vejledning.

Ad 6.3

Der kan være tekniske forhold, der gør, at en sommerhusejendom ikke kan placere en varmepumpe, så den ikke er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til selve ejendommen, naboejendommene, vejen og området som helhed. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placere et teknisk anlæg tættere på vejskel.

Ad 6.4

Anden placering af fritstående antenner kræver Slagelse Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.4 Vendepladser

Der udlægges areal til vendeplads for enden af Solsikkevej. Vendepladsen skal mindst være udlagt og befæstet i 7 x 20 meter. Befæstelse skal ske med græsarmering.

5.5 Befæstelse, veje og vendeplads

Veje skal være befæstet med følgende materiale: grus i jordfarve.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Transformere og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning kan opsættes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer. Disse anlæg skal derfor nedtones og holdes i mørke dæmpede farver.

6.3 Tekniske installationer

Evt. varmepumper, ventilationsafkast eller lign. skal placeres mindst 5 meter fra vejskel, og det skal så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje.

6.4 Antenner

Individuelle antenner og paraboler skal opsættes under hensyntagen til omgivelserne. Parabolantenners og lignende skal søges placeres, så de ikke er synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune. Området er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres på egen grund.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Placering af bebyggelse

Der må kun placeres bebyggelse indenfor Delområde 1.

Ved placering af ny bebyggelse skal der tages hensyn til grundens naturlige vegetation og terrænforhold. I processen må der ikke fældes træer og/eller terrænreguleres.

Delområde 2 må ikke bebygges.



To sommerhuse set fra Solsikkevej

Ad 7.3

Lokalplanen sigter mod at forhindre, at byggeri placeres op til vejskel. Dette primært af æstetiske og landskabelige grunde, men også for at sikre, at der på hver grund kan parkeres med mindst 2 biler.

Hvis man ønsker at bygge en bygning, der ikke overholder afstand til skel, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af byggeriet, hvor byggeriet vurderes i forhold til selve ejendommen, naboejendommene og området som helhed. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til en bygning, der ligger tættere på skel end det, som byggeretten giver ret til.

7.2 Afstand til vejskel

Ingen form for bebyggelse må placeres nærmere vejskel end 5 m.

7.3 Bebyggelsens placering

Boligbebyggelse og bygninger, der anvendes som opholdsareal, skal placeres mindst 5 m fra vej- og naboskel.

Bygninger der ikke anvendes til opholdsareal, såsom garager, carporte, overdækninger, drivhuse, skure, hønsehuse og lignende mindre bygninger til udhusformål skal holdes mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 5 meter fra vejskel. For bygninger opført mellem 2,5 m og 5 m fra skel skal følgende bestemmelser være opfyldt:

1. Inden for en afstand af 5 meter fra skel må ingen del af bygningens ydervæg eller tag være højere end 2,5 meter over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
2. De sider, der vender mod skel, må ikke udgøre en større samlet længde end 12 meter for alle bygninger, der opføres inden for 5 meter af skel. Hvis en bygning opføres mod mere end ét skel medtages kun bygningens længste side i den samlede bygningslængde.
3. Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel.

Ad 7.4

Lokalplanens hovedformål er at sikre, at sommerhusområdet bevarer sin skovkarakter. På den baggrund er det vegetationen i området, der skal være fremherskende indenfor lokalplanområdet.

Ad 7.6

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.



Mørk klinkbeklædning

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.

7.5 Etager

Ny bebyggelse må opføres i maks. 1 etage uden udnyttet tagetage.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden for 1 etages byggeri må maks. være 5 m målt fra niveauplan fastsat efter det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader på bebyggelse må kun males i mørke dæmpede jordfarver som rød, brun, grøn, grå og sort eller en blanding heraf. Facader på en ejendom må også fremstå i ubehandlet træ. Vinduer og døre må males i andre farver.

FACADER

8.2 Facader

Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal, hvad angår materiale, farver og tagform (foruden med hensyn til placeringen se § 7.1), fremstå som én samlet arkitektonisk helhed.

Det betyder, at hele en ejendoms bebyggelse har samme materialer, farver og tagform/-stil. Dog kan carporte, udhuse og lignende mindre bygninger adskille sig fra sommerhuset i fx tagform eller tagmateriale, hvis de mindre bygninger fremstår ens i udformning.

Bebyggelsens facader skal udformes med bræddebeklædning i form af træ. Evt. udestuer og drivhuse indenfor lokalplanområdet må opføres i glas.

Ad 8.5

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

Såfremt en ejendom har et eksisterende tungt tag såsom et tegltag, vil dette tag som udgangspunkt kunne blive fornyet med et tagmateriale svarende til det eksisterende tag. Kommunen vil i sådan et tilfælde meddele dispensation fra lokalplanen.

Ad 8.6

Glanskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.7

Solceller eller solvarmeanlæg vil ikke være et egnet valg da sommerhusene er placeret i en "skovbevoksning".

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer, fx med glas.

TAGE
8.4 Taghældning på bygninger

Sekundære bygninger som skure- og udhusbyggeri, carporte og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen eller med taghældning under 45 grader.

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædninger skal fremstå i mørke farver og udføres af lette materialer, såsom et pladetag af f.eks. bølgeeternit, skifereternit eller med sort tagpap. Derudover må der anvendes græstag (evt. sedum)

8.6 Tagmaterialer, genskin

Ingen tagmaterialer må være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 15). Evt. glasflader er undtaget heraf.

8.7 Solceller

Der må ikke opsættes solceller indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

8.8 Bygningsdele

Ingen bygningsdele må være reflekterende, herunder må glansværdi maksimalt være 15. Glas er undtaget.

8.9 Tagvinduer

Der må isættes tagvinduer, men der må ikke opføres kviste på sommerhusene. Hvis der etableres flere vinduer i en tagflade, skal de placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Tagvinduer må ikke overstige en bredde på 1 m.

SKILTE

8.10 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER GENERELT

9.1 Befæstelse

Ubebyggede, ubefæstede arealer skal fremstå og bevares som arealer uden kunstig belægning o.lign. Der må kun etableres belægninger og/eller terrasser omkring, op til og i tilknytning til bebyggelsen. Ingen andre steder på ejendommen må der foretages anlægsarbejde med f.eks. fliser, stabilgrus, granitskærver, småsten eller lign. materialer.

Faste belægninger skal placeres mindst 5 meter fra vejskel. Hvis der på grund af jordbundsforhold eller lignende, er behov for en stabil belægning, i forbindelse med f.eks. indkørsel, skal der anvendes græsarmeringssten, hvor overkant sten ikke ligger højere end overkant terræn.



En skovfyr

Ad 9.2

Beplantningen indenfor lokalplanområdet skal bestå af en variation af fyr, eg og birk, hvor fyrretræet skal være det dominerende.

BEPLANTNING

9.2 Beplantning, delområde 1

På den enkelte ejendom skal beplantningssammensætningen bestå af fyr, eg og birk. Disse sorter skal fastholdes på den enkelte ejendom.

Derudover kan der på den enkelte ejendom tilplantes med yderligere træsorter i delområde 1. Træer skal være naturligt hjemmehørende. Det kunne eksempelvis være stilkeg, skovfyr, birk, hassel, vildæble, almindelig røn, hvidtjørn eller fuglekirsebær.

Ad 9.3

Eksisterende træer indenfor lokalplanområdets delområde 1 skal sikres mod fældning, beskadigelse o.lign. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt, at fælde træer på ejendommen, medmindre træet er et risikotræ og/eller ramt af sygdom.



En del af strandensarealet består af et egekrat, der skal bevares.

Ad 9.5

Arealet byder på forskellige muligheder for sport og leg. Bl.a. strand og et vildtvoksende egekrat, der fuldt ud dækker behov for f.eks. klatrestativ, gemmeleg og lignende aktiviteter.

Ad 9.6

9.3 Bevaring af beplantning, delområde 1

Træer indenfor lokalplanområdet, der er højere end 5 m er bevaringsværdige og må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Såfremt et træ skal fældes, skal det erstattes af et nyt træ af samme art på den enkelte ejendom.

Træer må ikke beskæres i højden uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune.

Dog må der uden forudgående tilladelse foretages fældning eller topbeskæring af træer såfremt en ejendom har mere end 3 træer med højde på over 5 meter per 100 m² grundareal for hele ejendommen. I dette tilfælde skal der bibeholdes mindst 3 træer med højde på over 5 meter per 100 m² grundareal for ejendommen.

9.4 Beplantning, delområde 2

Området der er markeret på Kortbilag 2 som delområde 2 skal bevares som natur. En større del af delområde 2 er registreret som beskyttet strandeng. En del af dette område udgør en stor del af grundejerforeningens fælles fri areal.

For at opretholde strandengens naturlige vegetation, må den ikke tilplantes eller ændres på anden vis. Egekrattet skal desuden opretholdes som sådan.

Den invasive art Rosa Rugosa (Rynket rose) skal bekæmpes, da arten breder sig voldsomt og ikke er hjemmehørende.

9.5 Fælles friarealer, beplantning og indretning, delområde 2

På det fælles friareal må der kun placeres naturbænke og andet inventar efter grundejerforenings anvisninger. Såfremt det er indenfor strandbeskyttelseslinjen, skal der søges om dispensation hos Kystdirektoratet.

9.6 Bevaring af beplantning, delområde 2

Den naturlige vegetation på strandengen og i egekrattet skal bevares.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse. Alt drift og vedligeholdelse skal overholde reglerne fastsat i Lov om naturbeskyttelse.

Ad. 9.7

En eventuel tilladelse til en anden form for hegning gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede hegning vil kunne forenes med karakteren i lokalplanområdet. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers, grundejerforeningen eller de omkringboendes interesse.



Et sommerhus på Solsikkevej har opsat et vandret raftehegn foran sin terrasse.

Ad 9.8

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved kommunens bygningsmyndighed.

Ad 9.9

Såfremt grundejerforeningen og/eller sommerhusejere i samarbejde med Kystdirektoratet vil arbejde for, at der kan ske en kystsikring, vil lokalplanen ikke stå i vejen for et sådan projekt.

HEGN

9.7 Hegn

Der må ikke opføres faste hegn i skel mod veje og/eller strandeng. Hegn i øvrige skel skal være levende hegn og/eller vandrette raftehegn, der ikke er afbarkede. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side af ejendommen. Trådhegn må ikke være højere end det levende hegn, dog maks. 1,8 m.

Faste hegn i form af vandrette raftehegn, der ikke er afbarkede, er tilladt i mindre omfang, såfremt de opsættes i tilknytning til beboelsen. F.eks. som afskærmning for terrasse.

TERRÆNREGULERING

9.8 Terrænregulering delområde 1

Terrænregulering over +/- 0,5 m må ikke udføres uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune.

9.9 Terrænregulering delområde 2

Der må ikke terrænreguleres.

Ad 9.11

Gælder for permanente oplag. Dvs. oplag placeret i et tidsrum på over 6 uger.

Ad 9.12

Ejendommene er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.

Ad 9.16

I det befæstede areal medregnes tagareal, fliser, terrasser mv. Bestemmelsen sikrer, at arealerne friholdes for befæstelse, og dermed sikres det, at regnvand kan nedsives samt at området ikke ændre karakter. "Plantagelocket" skal fastholdes.

OPHOLDSAREALER

9.10 Fælles friareal

Der er udlagt ét fælles friareal for lokalplanområdet, jf. Kortbilag 2.

9.11 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af uregistrerede køretøjer, campingvogne, lastbiler (køretøjer over 3500 kg), varer, affald, containere eller andet oplag.

Kun mindre både (maksimalt 6 meters længde), brændestakke o.lign. der er foreneligt i et sommerhusområde er tilladt.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.12 Renovation

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

9.13 Lyskilder

Det er kun tilladt med diskret belysning på de enkelte ejendomme. Belysning må kun placeres på beboelsen og i forbindelse med gangarealer og terrasser. Ingen lyskilde må placeres nærmere end 2,5 meter fra vej- eller naboskel.

9.14 Lyskilder, størrelse

Lyskilder, der er fritstående, må maksimalt have en højde på 0,8 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre der færdes i området.

9.15 Regnvand, bassin

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

9.16 Befæstelse, ejendomme

Inden for den enkelte ejendom må maks. 20 % af grundarealet befæstes, tagarealer er medregnet.

Terrasser og andre arealer belagt med fliser, træ eller lignende må kun anlægges i umiddelbart tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål, at tjene som opholdsareal.

I forbindelse med indkørsler kan det være nødvendigt at forstærke jordbunden. Evt. anlæg og/eller belægninger skal være åbne for infiltration.

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.

Ad. 11.1

Det vil være formålstjenesligt at bevare grundejerforeningen, samt at alle grundejere indenfor lokalplanområdet indgår i medlemskab. Grundejerforeningen varetager lokalplanområdets fælles interesser, samt håndtere og administrere fælles pleje, drift og vedligeholdelse af veje, stier samt fællesareal indenfor lokalplanområdet.

Der må ikke etableres sten-, fliser-, eller anden fast belægning nærmere end 5 meter fra vejskel, jf. § 9.1. Såfremt jordbunden er blød, er det dog tilladt, at etablere græsarmeringssten i forbindelse med indkørsler, gangarealer o.lign.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem, jf. § 6.5.

10.2 Regnvand

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

10.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering, jf. § 5.4.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Indenfor området er Grundejerforeningen Bildsø Plantagegrunde oprettet. Da der er tale om et fuldt udbygget område, er der ikke pligt til medlemskab.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen ejer fællesarealet, Tagetesvej og Solsikkevej indenfor lokalplanområdet og forestår al drift og vedligeholdelse af disse anlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

12.1 LOKALPLANER

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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. 287 af 16. april 2018).

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

Ad 13.1

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. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Princippet 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 1200

Lokalplan 1200 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. august 2019

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1200's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Miljø-, plan- og Landdistriktsudvalget besluttede den 9. april 2018 at igangsætte en lokalplanlægning for sommerhusområdet, Bildsø Plantagegrunde. Beslutningen sker på baggrund af, at Grundejerforeningen for Bildsø Plantagegrunde ønsker en lokalplan, der kan bevare områdets særlige karakter i form af et skovpræg. Dvs. at større og oprindelige træer skal søges bevaret sammen med buske og underliggende beplantning. Endvidere har lokalplanen til formål at sikre at sommerhuse fastholdes som huse bygget i træ samt sikre, at husene ikke bliver dominerende i forhold til den eksisterende beplantning.



Sommerhus på Solsikkevej

Bildsø Plantagegrunde er et eksisterende sommerhusområde ved Stillinge strand, der omfatter en række sommerhuse langs Tagetesvej, Ranunkelvej, Solsikkevej og Drøsselbjergvej, samt et fællesareal ved stranden (Strandengen).

Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at lokalplanområdets ældre smukke og karakterfulde træer (primært fyr, eg og birk) ikke fældes unødigt og at eksisterende sammenhængende beplantning søges opretholdt.

Endvidere skal lokalplanen understøtte, at de for området oprindelige beplantningsarter fortsat kan gro indenfor lokalplanområdet.

Samtidig skal lokalplanen sikre, at eventuelt nybyggeri, fremtidige udvidelser og/eller ombygning af de ældre sommerhuse sker med et materialevalg, med konstruktionsprincipper og i en udformning, der er karakteristisk for de oprindelige sommerhuse.

Indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål i et sommerhusområde.

Lokalplanområdet har zonestatus som sommerhusområde.

Området omfatter 67 grunde langs Tagetesvej, Ranunkelvej og Solsikkevej og Drøsselbjergvej, samt et fællesareal ved stranden (Strandengen). Stort set alle grunde er udstykket i midten af 1950'erne fra den sydlige del af Bildsø Skov, der er en plantet skov påbegyndt omkring år 1900 af godsejeren ved Valbygaard. Området har fortsat et særligt præg af skov eller plantage, der adskiller sig væsentligt fra de øvrige sommerhusområder beliggende syd for lokalplanområdet, langs Stillinge Strand.

Lokalplanen fastholder områdets eksisterende vejes overkørsler til Drøsselbjergvej.

Bebyggelsen består overvejende af huse bygget i træ, der er trukket ind på grundene, så det ude fra vejene virker som om, at husene er "gemt væk" af høje træer og beplantning.

Bebyggelsen på sommerhusgrundene varierer i arkitektur og størrelse efter de perioder, de er opført i. De enkleste og mindste sommerhuse er i træ og overvejende fra 1950'erne. Som tiden

går, bliver mange af husene udskiftet med større sommerhuse og flere af dem minder efterhånden om helårshuse.

En fastholdelse af en "normalstørrelse sommerhuse", der er opført i træ, er baggrunden for at grundejerforeningen, i samarbejde med kommunen, nu har sat udarbejdelse af lokalplanen i gang.

Fremadrettet skal det kun være muligt, at nybyggeri og om- og tilbygninger, udføres i lette materialer, således at sommerhuspræget bevares.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Slagelse Kommuneplan 2017, rammeområde: S 2

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.

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

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde S2, hvorom gælder:

Plannummer: S2

Rammenavn: Bildsø Plantagegrunde nord for Stillinge Strand

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Anvendelse specifik: Sommerhusområde

Zonestatus: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 15

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 5 m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til sommerhusformål med mulighed for ferielejligheder indenfor et nærmere afgrænset område og offentlige formål samt mindre butikker og anden service til områdets daglige forsyning. Den gennemsnitlige grundstørrelse for en udstyknings skal, inklusiv fællesarealer, være 1.200 m², og mindst 15 % af området skal anvendes til

større, samlede opholdsarealer. Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3 (Klimazonen).

Lokalplan 1200 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i sommerhusområde.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder. Desuden er lokalplanen ikke til hinder for, at der evt. kan etableres et dige i sommerhusområdet, som en kystsikringsforanstaltning.

En evt. kystsikring indenfor lokalplanområdet og i resten af kommuneplanrammen S2, kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. Kystbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 720 af 8. juni 2018)

Vedligeholdelse af lovlig anlagt kystbeskyttelse kan ske uden tilladelse, da ejeren af kystbeskyttelsen har pligt til at holde det i god og forsvarlig stand.

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdets delområde 2 er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, jfr. Naturbeskyttelsesloven.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Parkering skal ske på den enkelte ejendom. Det er ikke tilladt at opstille sten og andre genstande i vejarealer.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er at betragte som fuldt udbygget, i 2018 står kun et par grunde uden bebyggelse. Området er udstykket i 67 grunde. Der kan ikke ske yderligere udstykning.

Trafikale forhold

Sommerhusområdet vejbetjenes af Solsikkevej, Tagetesvej, Ranunkelvej og Drøsselbjergvej, der alle har overkørsel til Drøsselbjergvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området er betjent af buslinjerne 432 og 438.

Landskabelige og rekreative forhold

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

Lokalplanområdet er omkranset af Bildsø Skov mod nord, Storebælt mod vest, sommerhuse mod syd og dyrket landbrugslandskab mod øst. Lokalplanområdet kan naturmæssigt inddeles i 4 områder. Fra vest mod øst: Strandareal, strandeng, egekrat og det bebyggede område.

Det bebyggede område:

Indenfor området findes flere ældre træer af arterne Skovfyr, Fransk bjergfyr, samt Østrigsk fyr. Derudover er der et væld af løvfældende arter, såsom Stilk eg, Almindelig røn, Birk og Hvid tjørn. Under træerne eksisterer lave bregnearter, Brombær, Caprifolier.

Flere af fyrtræssorterne er ikke arter der er hjemmehørende i Danmark. Genplantning og/eller fornyelser skal ske med hjemmehørende arter og nye træer i området skal derfor være følgende arter:

På skyggefulde lokaliteter, som højere træer:

Eg (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), Kirsebær (*Prunus avium*), alm. Røn (*Sorbus aucuparia*), Enebær (*Juniperus communis*).

Som buske til underlæ:

Fjeldribs, (*Ribes alpinum*), dunet gedeblad (*Lonicera Xylosteum*).



Strandensarealets vegetation består fra venstre mod højre af: Strand, strandeng og egekrat.



Det bebyggede område

På let skyggefulde lokaliteter, som højere træer:

Fuglekirsebær (*Prunus avium*)

Som mindre træer:

Hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), Naur (*Acer campestre*), Løn (*Acer platanoides*)

På solrige lokaliteter, som højere træer:

Skovfyr (*Pinus silvestris*, norsk frø)

Som mindre træer:

Hassel (*colylus avellana*), Vildæble (*Malus silvestris*)

Som buske til underlæ:

Hunderose (*Rosa canina*), Æblerose (*Rosa rubiginosa*), Røn (*Sorbus aucuparia*).

Ovenstående arter er vist og beskrevet på Kortbilag 3.

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 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.

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.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område uden særlige drikkevandsinteresser.

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

Der er tidligere foretaget grundvandpejlinger om vinteren i Stillinge strandområdet lige syd for Bildsø Strand. Stillinge Strandområdets geologi og terrænhøjde er meget lig området ved Bildsø Strand (bortset fra den nordligste del af Bildsø Strand). Pejlingerne viser, at højeste grundvandsstand ved Stillinge Strand står i 0,5-1,3 meter under terræn. Pejlingerne er kun foretaget i 2015, hvorfor det ikke kan udelukkes at grundvandet i perioder kan stå højere.

Naturbeskyttelse

I den vestlige ende af lokalplanområdet er der registreret beskyttede strandenge, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Strandengens naturlige vegetation, skal bevares og holdes lysåben.

Bilag IV arter:

Der kan forekomme forskellige bilag IV arter i det lokalplanlagte område.

Der er registreret markfirben i delområde 2. Markfirben lever i tilknytning til løs sand/grus og lysåben vegetation.

I hele lokalplanområdet kan der desuden forekomme forskellige arter af flagermus. Alle flagermus i Danmark er udpegede som bilag IV-arter. En del arter af flagermus har gamle træer med sprækker og hulheder som det foretrukne raste- og overvintringssted. Især langs vejene i lokalplansområdet findes der en del gamle skovfyr. Derfor bør man undersøge disse træer for tilstedeværelse af flagermus forud for evt. fældning.

Der kan være padder der er udpeget som bilag IV arter i området f.eks. spidssnudet frø eller stor vandsalamander. Disse kan forekomme i tilknytning til våde partier, men kan også findes overvintrende i træ- og stenbunker mm.

I forbindelse med planer og projekter, må den økologiske funktionalitet for bilag IV arter ikke ødelægges.

Kystforhold og klimatilpasning

Terrænhøjden i området syd for Bildsø skov ligger i ca. 2-2,5 meter over havniveau. For området nord for Bildsø skov varierer terrænhøjden fra ca. 1 – 10 meter.

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er tilkoblet spildevandskloakeret kloaknet.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres på egen grund.

Vandforsyning

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

Varmeplanlægning

Området har individuel forsyning. I forbindelse med at sommerhusejere evt. installere varmepumper, skal disse anlæg, så vidt muligt placeres, så de ikke er synlige fra veje.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

PLANLOVEN**Delegation i henhold til planlovens § 21, stk. 1**

Efter planlovens § 21, stk. 1, kan kommunen bemyndige en grundejerforening – eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening – til at dispensere fra lokalplanen. Bemyndigelsen skal gives i et selvstændigt brev.

Kommunen er såfremt man modtager henvendelse om en sådan konstruktion fra grundejerforeningens bestyrelse, indstillet på en sådan bemyndigelse.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er kendte arkæologiske interesser registreret indenfor lokalplanplanområdets bebyggede dele. Eneste kendte arkæologiske interesser er konstateret ved kysten mod sydvest.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
Oldvejen 25C
4300 Holbæk
Tlf.: 25528383
E-mail: plan@vestmuseum.dk

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.

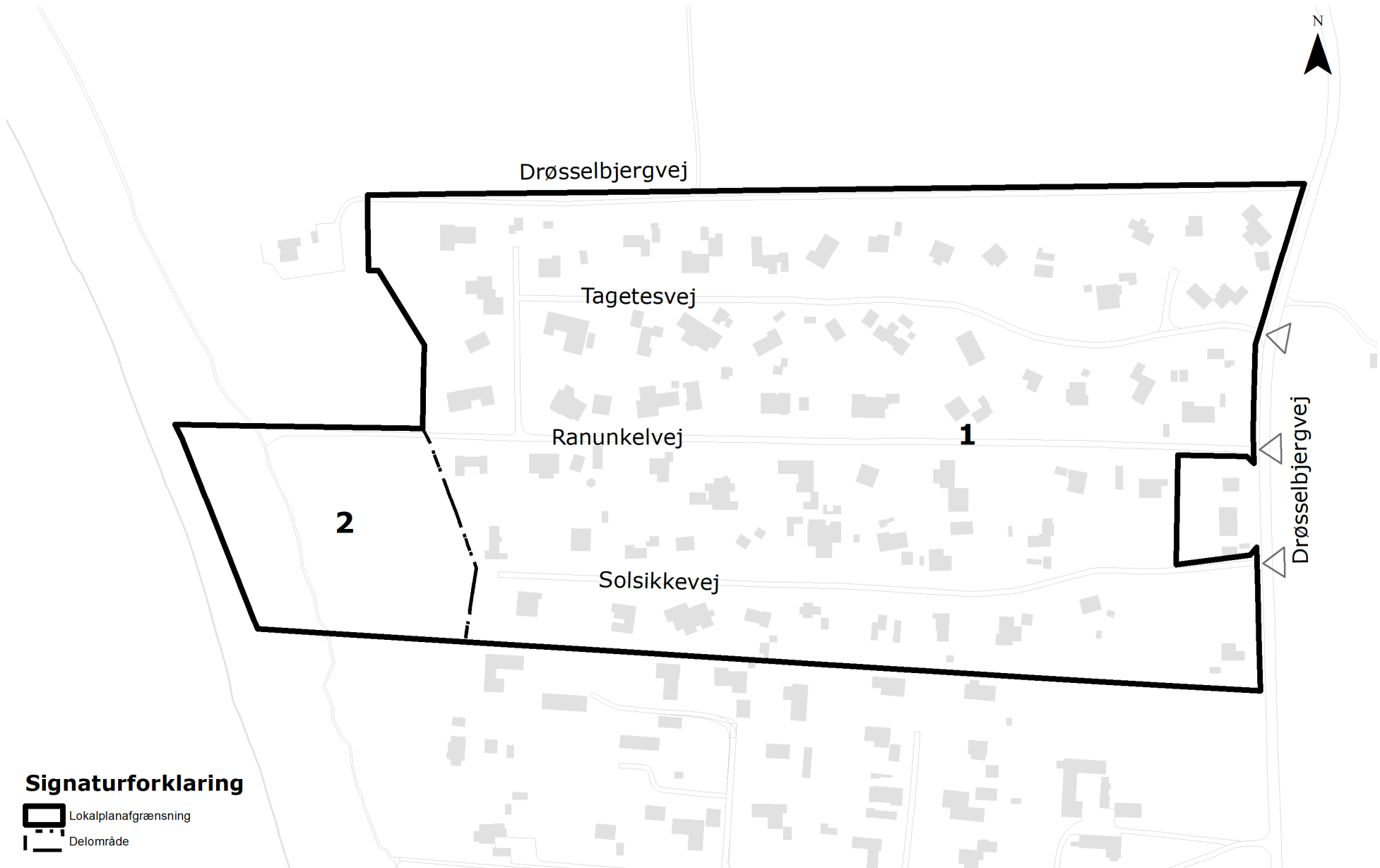
Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk. 2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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 en delig 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.

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde

BILAG 3: BEPLANTNINGSPLAN FOR DELOMRÅDE 1

NÅLETRÆER:

Skovfyr (*Pinus Sylvestris*)

Stort åbent nåletræ. Som ung er træet regelmæssigt og opretvoksende, senere mere kroget og fladkronet. Nåle er grågrønne, 4-6 cm lange. Hårdfør og vindfast. Trives i sol til halvskygge i veldrænet jord. Kræver god plads til at træet kan udvikle sig. Skovfyr kan blive op til 30 meter højt. Barken er gråbrun og dybt furet. Den sprækker op i tykke flager. Med alderen bliver barken rødgul foroven på stammen. Det er let at kende lidt ældre skovfyr på den rødlig bark. En ung skovfyr er kegleformet som et juletræ med grene, der vokser i kranse omkring træet. En gammel skovfyr har store spredte grene, der danner en uregelmæssig, ofte højtsiddende krone og flotte stammer. Er den mest udbredte fyrreart i Bildsø Skov og på vore 3 veje.



Skovfyr (*Pinus Sylvestris*)

Enebær (*Juniperus communis*)

Almindelig ene eller enebær er en op til 10 meter høj tvebo busk. Planten bruges en del som prydbusk i haver. Ene er naturligt hjemmehørende på sandjord, hvor den kan danne store krat. Plantens navn "Enebær" betyder optændings-brænde, og har ikke noget med bærret at gøre. Ene er en tvebo, stedsegrøn, nålebærende busk med en meget variabel vækstform. Der findes alt lige fra fladt krybende over runde, krukkeformede og helt uregelmæssige buske til cylindriske og søjleformede træer. Nålene er sylspidse og sidder i kranse à tre. Busken danner den spiselige bærkogle, der kendes som enebærret. Frugten er to år om at udvikle sig til en sort, blådugget lille bærkogle. Det er kun hun-planter som har bær.

Veddet er lyst rødbrun, og velduftende. De tørrede nåle og kviste brænder nemt, på grund af olieindholdet og røgen er krydret. Sædvanligvis opnår den en størrelse på omtrent 5x2 meter og vokser omkring 25x5 cm/år (begge mål er højde x bredde).

Ene kan blive meget gammel. I Norge er der således lokaliseret individer, som er mere end 1.000 år gamle, og veddet er stadig helt friskt. Denne egenskab har været brugt meget ved etablering af hegn og skel. Rodsystemet er kraftigt, og når vidt omkring.



Enebær (*Juniperus communis*)



Eg, Stilkeg (*Quercus robur*) Vintereg (*Quercus petraea*).



Birk, Vortebirken (*Betula Pendula*) og Dunbirken (*Betula pubescens*)

LØVTRÆER:

Eg, Stilkeg (*Quercus robur*) Vintereg (*Quercus petraea*).

Eg, Stilkeg er 25-35 m høje skovtræer. Stilkeg trives bedst på den lerholdige jord, men kan vokse overalt undtagen på meget våd jord. Vinter-egen bliver højest. Den kan trives på lettere og mere tør jord end Stilkegen. De tåler begge vind og er salttolerante. Blomstrer kort efter løvspring i maj. Sætter med års mellemrum mange frø (agern), der gerne ædes både af fugle og pattedyr. Unge planter bides af såvel hjortevildt som harer. Tåler svag beskæring. Gode lystræer, der tillader opvækst af andre mindre træer under sig. Egene er de længstlevende danske træarter og kan blive over 1.000 år gamle. Anvendes i alle former for plantninger som spredt indblanding, men bliver også meget smuk som fritstående. Stilkeg findes over hele landet, Vintereg er hyppigst i Midt- og Østjylland.

Birk, Vortebirken (*Betula Pendula*) og Dunbirken (*Betula pubescens*)

Dunbirk er et løvfældende træ med en opret, stivgrenet vækst. Barken er først rødbrun og dunhåret, senere bliver den gråhvid og glat. På gamle grene og stammer bliver barken opsprækkende og furet.

Knopperne er spredtstillede, ægformede og afrundede. Bladene er ægformede eller næsten runde (hvor de på Vorte-Birk er ruderformede) med en rundtakket rand. Bladstilken er dunhåret, og oversiden er grågrøn, mens undersiden er lidt lysere grågrøn med hårklædning på nerverne. Høstfarven er gul.

Blomsterne er samlet i kønsadskilte rakler, hvor de hanlige ses allerede fra efteråret. Blomstringen foregår før løvspring. De enkelte blomster er stærkt uregelmæssige (reducerede). Frugterne er vingede nødder, der sidder beskyttet i de blivende hunraklers skæl.

Højde x bredde og årlig tilvækst: 20 x 15 m (50 x 35 cm/år). Dunbirk vokser langsommere fra 25 – 30 års alderen og holder næsten op med at vokse fra 60 – 70 års alderen. Dunbirk kan blive cirka 100 år gammelt.



Fugle-Kirsebær (*Prunus avium*)

Fugle-Kirsebær (*Prunus avium*)

Fugle-Kirsebær er et stort, løvfældende træ med vækstform som en kegle. Stammen er ret og gennemgående til toppen. Hovedgrenene sidder i etager, hvor de gror vandret ud. Barken er først rødbrun, så skifter den til spættet rødbrunt/sølvgråt. Derefter er den sølvgrå, men så bliver den brun med vandrette bånd af grålige korkporer. Gamle træers stammebark er sort, skællet og dybt furet.

Bladknopperne sidder spredt. De er spidse og blankt mørkebrune. Blomsterknopperne sidder i bundter på knudrede kortskud. De er butte og lidt større. Bladene er ovale til omvendt ægformede med savtakket rand og kort spids. Oversiden er friskt grøn og lidt blank, mens undersiden er lysegrøn. Stilken bærer røde nektarkirtler nær den nederste bladrand. Høstfarven er gul eller rød. Træet blomstrer i maj ved løvspring. Blomsterne er hvide og langstilkede. Frugterne kan være gule, røde eller sorte. De fleste smager godt, men træer med bitter frugt findes. Frøene modner og spirer godt i Danmark.

Rodnettet består af en dybtgående, kraftig hovedrod med svære siderødder. De fine rødder øverst i jorden når langt udenfor kronens radius. Bemærk, at alle Kirsebær (søde, sure, japanske) er podet på grundstamme af Fugle-Kirsebær. Lavtsiddende stammeskud og rods kud er altså at betragte som vildskud. Højde x bredde og årlig tilvækst: 20 x 10 m (50 x 30 cm/år).



Almindelig Røn (*Sorbus aucuparia*)

Almindelig Røn (*Sorbus aucuparia*)

Almindelig røn er et op til 15 meter højt træ, der er almindelig i Danmark i hegn og lysåbne skove. Veddet lugter og smager surt. Frugterne (rønnebærrene) er orangerøde og sure og beske på samme tid. De indeholder meget pektin, C-vitamin og A-vitamin.

Almindelig røn er en løvfældende, busk eller et mindre træ. Vækstformen er først slank og kegleformet, men snart bliver den busket og rundagtig. Barken er først rødbrun og let gråhåret. Senere bliver den glat og grå med enkelte korkporer, og til sidst er den grå og opsprækkende i grove furer. Knopperne er spredte, store og kegleformede, tæt hårede og gråsorte. Bladene er uligefinnede med lancetformede småblade. Hvert småblad har savtakket rand, mørkegrøn overside og grågrøn underside. Høstfarven spænder fra rød over orange til gul eller brun. Blomstringen finder sted fra slutningen af maj, og blomsterne sidder i halvskærme på små kortskud. De enkelte blomster er små og flødehvide. Frugterne er orangerøde og sure og beske på samme tid. Frøene modner godt og spirer villigt.

Rodnettet består af højtliggende, tæt forgrenede og kraftige hovedrødder. Træet laver desværre jordtræthed, men det bruges alligevel som grundstamme for mange slags podninger (mispel, tjørn, bærmispel, ja sågar pære). Højde x bredde og årlig tilvækst: 15 x 6 m (30 x 25 cm/år).



Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)



Hassel (*Corylus avellana*)

Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)

Almindelig hvidtjørn kan vokse til et træ og blive op til 15 meter (undtagelsesvis 20 meter), men ses ofte som mindre træer eller med buskagtig vækst med flere fra roden udgående stammer. Fritstående gamle træer kan få en bred næsten kugleformet krone fra grunden. Kronen er i reglen tæt. Ung bark er rødbrun og glat, ældre bark grålig og opsprækkende. Kortskud er omdannet til 2-3 cm lange skarpe torne. Bladknopperne er spredte og runde. Bladene er spredte, ægformede med 3 lapper; de er stilkede og har store akselblade. Blomsterne er små og hvide og sidder samlet i halvsærme. Frugterne sidder i kortstilkede klaser. De er røde, glatte stenfrugter med 2-3 sten i hver frugt. Almindelig Hvidtjørn vokser på middelgod jordbund som underskov i lyse skove, langs skovbryn, i krat og på overdrev. Almindelig Hvidtjørn er mere skyggetålende end engriflet Hvidtjørn og koral Hvidtjørn, som ikke findes i skove.

Hvidtjørn egner sig som hegns- og skovbrynsplante, hvor den kan yde beskyttelse for opvækst af mere sårbare planter. Tornene giver den god beskyttelse mod bid. Hjortevildt og harer æder kviste og skud uden at skade planten nævneværdigt. Blomsterne tiltrækker insekter og bærædende fugle æder frugterne. Hvidtjørn har et meget hårdt ved, som har været meget anvendt til redskaber og drejearbejder. Den havde tidligere haft stor anvendelse i naturmedicin, og det er dokumenteret at ekstrakter bl.a. kan stimulere hjertemuskulaturen. Hvidtjørn har desuden været brugt som podestamme for pære, æble og kvæde.

Hassel (*Corylus avellana*)

Hassel (*Corylus avellana*), også kaldet skovhassel, er en mangestammet oftest 3-5 meter høj busk, der er naturligt udbredt i Europa og Asien. Den kan af og til blive næsten træagtig med en skærmformet krone, og den er rapporteret i en størrelse på op til 15 m.

Barken er først lyst gråbrun med korte, stive hår. Senere bliver den blank og mørkebrun med lyse korkporer. Gamle grene kan have furet, grå bark. Knopperne er spredte, ægformede og flade ind mod skuddet. Skællene er lysegrønne eller lysebrune.

Bladene er runde eller omvendt ægformede med rundtakket rand og kort spids. Oversiden er friskt grøn og dunet af mange, bløde hår, mens undersiden er lysegrøn. Hele vinteren ses de hængende hanrakler. Blomstringen finder sted før løvspring, ofte i marts-april, men kan begynde i januar. I foråret kommer de røde støvfang frem af nogle af knopperne. Frugterne er nødder, der sidder op til fire sammen i hver sin "has" (dækblad). Frøene modner godt og spirer villigt i Danmark.

Rodnettet består af godt forgrenede hovedrødder, der når både langt ud og dybt ned. De fine rødder ligger lige under jordoverfladen.

Højde x bredde og årlig tilvækst: 6 x 4 m (30 x 20 cm/år).



Vildæble (*Malus sylvestris*)

Vildæble (*Malus sylvestris*)

Vildæble er frøplanter af de almindelige spiseæbler, og planten er et op til 8 m højt træ. Vildæble kan gro på næsten alle jordtyper, men bedst på frodig lerjord. Træet bør ikke bruges på våd eller meget tør bund. Det tåler kystklima godt. I naturen vokser der mange steder vildæbler- også kaldet skovabild. Det er små grønne æbler som er sure for mennesker, men som dyr og fugle elsker at spise.

Vildæble blomstrer fra sidst i maj til ind i juni. Vildæbler er modne i september/oktober. Det er velegnet til kanter, den indre del af skovbryn og i vildtplantninger samt til læplantninger. De store, sure og grønne æbler holder langt hen på vinteren eller helt hen til den følgende sommer, og de ædes ofte af hjortevildt og fugle. Skud og grene er blandt den mest eftertragtede vinterføde for hjortevildt og harer.

Vildæbler kan syltes til æblegele, men ellers bør man lade dyrene om at spise dem.

PLANTEANVISNING: (gældende for alle ovenstående trætyper)

Tidspunkt - bedst oktober måned. Ikke for meget skygge. Kan klare fuld sol.

Grav et bredt og dybt hul. De nøjagtige mål på plantehullet vil afhænge af træets størrelse. Det er vigtigt, at hullet er ca. dobbelt størrelse af rodklumpen / rodnettet, så jorden er godt løsnet både i bunden og i siderne.

Placér træet i plantehullet. Det er meget vigtigt, at træet plantes i samme dybde, som det har stået i på planteskolen. Træer, der står i potte, skal stå i pottens dybde, så overkant af jord er samme sted efter plantning.

Specielt for barrodstræer (træer uden jordklump og uden potte eller net): Barrodstræer bør plantes om foråret, da risikoen for svampeangreb på rødderne er meget stor ved efterårsplantning. Du kan se på stammen, hvor dybt træet har stået. Der er en farveforskel, der hvor stammen har været over eller under jorden. Du skal have jord til samme sted på stammen, som det ses, der før har været.

Inden du fylder hullet op, skal du sikre dig, at træet står lige.

Hullet fyldes halvt med jord, træng jorden lidt ned omkring rodnettet/rodklumpen og fyld hullet et par gange med vand. Fyld resten af hullet op.

Plej dit nye træ! Du skal vande dit træ regelmæssigt det første år. Du skal ikke vande hver dag, men vande ca. 25 liter én gang om ugen pr. træ.

I perioder med tørt vejr skal du holde øje med, at bladene ikke viser tegn på vandmangel.

Fyrretræer, uanset type, bør være 40-60 cm høje, når de plantes.

Eg bør plantes i det sene efterår, vinter og forår – dog ikke i frossen jord. Hvis de plantes ud til vejen, så hold min. 2 meter fra vejskel. De nye egetræer, du planter, bør være min. 100 cm i højden

Der gælder samme anvisninger til almindelig røn som til eg. Røn bør være minimum 60 cm og gerne 100 cm i højden.

Du kan eventuelt lave en lille jordvold i en afstand til stammen på 20-30 cm. hele vejen rundt. Jordvolden vil holde på vandet, når du vander, så det siver ned til træets rødder. Af hensyn til råvildt bør skovfyr, eg og røn afskærmes med fx trådnæt eller anden vildtafværgning – spørg på planteskolen.