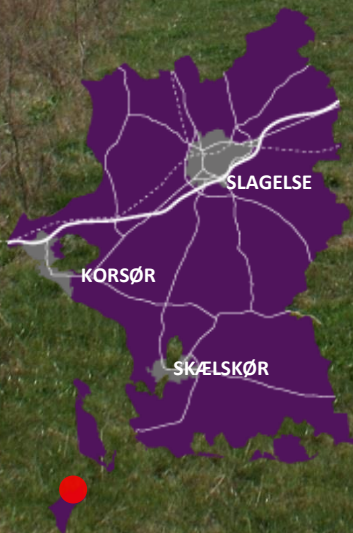




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1160 FORSLAG

KIRKEHAVN OMØ

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan sammenlægger og opdaterer lokalplanerne 47, Kirkehavn lokalcenter, og 47A, Boligområde i Kirkehavn på Omø. Med opdateringen gives mulighed for flexboliger inden for lokalplanområdet.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 4. november 2016 til den 30. december 2016.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 30. december 2016.

Materialet skal sendes til:

Center for Teknik og Miljø, Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse
 E-mail: plan@slagelse.dk



KIRKEHAVN, OMØ

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1160.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	32
BILAG 2: DELOMRÅDER.....	33
BILAG 3: DELOMRÅDE 2 OG 3.....	34

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt i 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.



Fiskerihavnen i Kirkehavn på en tidlig forårsdag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 sikre Kirkehavn som lokalcenter for Omø,
- 1.2 at give mulighed for helårsboliger og flexboliger,
- 1.3 at sikre mulighed for opførelse af åben lav og tæt lav boligbebyggelse og andre ikke-generende aktiviteter så som fællesrum, gæsterum, kontorer, sygepleje og lignende i byens vestlige del,
- 1.4 at fastlægge retningslinjer for placering og udformning af ny bebyggelse i byens vestlige del, som fremmer et attraktivt område, og som tager hensyn til beliggenheden ud til Storebælt og den visuelle påvirkning af omgivelserne,
- 1.5 at sikre, at der ved opførelse af ny bebyggelse i byens vestlige del udlægges et grønt, fælles friareal langs kysten med offentlig sti til vandet, og at der fortsat er mulighed for udkig fra Omø Havnevej til Storebælt.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Omø by, Omø

Hele matriklen: 3b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4l, 4n, 5c, 5f, 6c, 6g, 7e, 8d, 8k, 9e, 10d, 11b, 11d, 11e, 11f, 11h, 12b, 12f, 13b, 13c, 13d, 13f, 14b, 14d, 14g, 16bæ, 16bø, 16c, 17c, 17d, 17f, 17g,

17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17s, 17t, 17u, 17v, 18e, 18g, 19c, 19d, 20b, 20c, 33, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, 35n, 35p, 7000d,

Del af matriklen: 8i, 9g, 11k, 35g, 35h, 35l, 35o, 7000b,

samt alle parceller, der efter den 4. november 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

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

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

Delområde 2: Nyere boligområde i den vestlige del af byen.

Delområde 3: Nyere boligområde i den vestlige del af byen med grønt fællesareal.

Delområde 4: Havnearealerne omkring fiskerihavnen og færgelejet.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Delområde 1

Området må anvendes til beboelse samt offentlig og privat service. Byrådet kan give særlig tilladelse til indretning af erhvervsvirksomhed, hvor det kan ske uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Bebyggelse til boligformål skal opføres som åben lav eller tæt lav bebyggelse.

3.3 Delområde 2

Området må kun anvendes til beboelse samt offentlig og privat service, så som kontorer og klinikker, som efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området. Bebyggelse til boligformål skal opføres som åben lav eller tæt lav bebyggelse.

3.4 Delområde 3

Området må anvendes til beboelse, offentlig og privat service samt andre aktiviteter, som efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området. Bebyggelse til boligformål skal opføres som

åben lav eller tæt lav bebyggelse. Området mellem boligparceller og stranden udlægges til fælles friareal (grønning) for delområde 2 og 3 med en offentlig sti til kysten.

3.5 Delområde 4

Området må kun anvendes til havneformål og dermed forbunden virksomhed.

3.6 Fælles for hele lokalplanområdet

Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformatorstationer til områdets forsyning. Placeringen skal godkendes af byrådet.

§ 4 Udstykning

Ad 4.1 og 4.2

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

4.1 Delområde 1

Grundstørrelse åben lav: Ingen ejendom indenfor delområde 1 må udstykkes på en sådan måde, at der fremkommer parceller under 700 m².

Grundstørrelse tæt lav: På ejendomme, hvor der tillades opført tæt lav boligbebyggelse (kæde-, række-, dobbelthuse eller tilsvarende) må der ikke ved udstykning fremkomme parceller under 350 m². Byrådet kan godkende, at en del af grundarealet indgår i fællesarealerne.

4.2 Delområde 2

Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan.

4.3 Delområde 3

Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan med 3 parcelhusgrunde og 1 storparcel.

Der kan tillades: Matrikulær opdeling af den sydøstlige parcelhusgrund, så der ved et evt. dobbelthus bliver selvstændig grund til hver bolig, og opdeling af storparcellen, hvis dette ikke tilsid sætter de øvrige planintentioner.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE OG STIER

5.1 Delområde 1

I forhold til vejmatrিকlen for Omø Havnevej, matr. nr. 7000b, skal der mod storparcellen i delområde 3 sikres en min. 5 m bred rabat. Mod matr. nr. 3s (udenfor lokalplanområdet) skal der sikres en græsrambat på min. 1,5 m i vejkurven.

5.2 Delområde 2 og 3

Der udlægges areal til veje og stier som vist på kortbilag 3.

Fra Omø Havnevej udlægges en min. 7 m bred adgangsvej ind i den sydlige del af delområde 3. Vejen skal afsluttes med plads tilstrækkelig stor til at en renovationsvogn kan vende. De udstykkede parceller skal alle have adgang/tilkørsel fra vejen. Ejendomme syd for planområdet med ret og hævd på adgang fra den eksisterende vej, har tilkørselsret fra den nye vej.

Stien mellem adgangsvejen og kysten udlægges som offentlig sti. Adgangsvej og øvrige stier udlægges som privat fællesvej.

Adgangsvej og stier skal udføres efter et af kommunen godkendt anlægsprojekt. Vejen skal have min. 4,5 m bred belægning med græsrambatter i hver side.

5.3 Delområde 4

Adgangsvej til færgelejet vejforsyner også lystbådehavnen (udenfor lokalplanområdet).

PARKERING

5.4 Bolig- og fritidsbebyggelse

Til bolig- og fritidsbebyggelse udlægges 1 parkeringsplads pr. enhed.

5.5 Anden bebyggelse

Ved anden bebyggelse fastsættes parkeringsarealet af byrådet under hensyntagen til anvendelsen.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

El-ledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2 Antenner

I det omfang der etableres fællesantenneanlæg for modtagelse af radio og fjernsyn i området, er privat opsætning af antenneanlæg ikke tilladt.

For delområde 3 gælder:

Privat opsætning af lavtsiddende paraboler – ikke højere end 1,5 m fra terræn til overkant – kan tillades, såfremt parabolen ikke er synlig fra offentlig vej.

Antennelæg til andre formål kan etableres under hensyntagen til de i øvrigt gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser om maksimal byggehøjde.

6.3 Solceller og solfangere

For delområde 3 gælder:

Ved privat opsætning af solfangere skal disse placeres i tag eller facade under hensyn til husets arkitektur, en god helhedsvirkning og hensyn til naboer.

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandsanlæg.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Delområde 1

7.1 Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocenter:

Boligformål 25

Anden bebyggelse 40

7.2 Bygningshøjde

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 ½ etage (1 etage og udnyttelig tagetage) og højere end 8,5 m over terræn.

7.3 Opholdsarealer

Opholdsarealer skal for anden bebyggelse end boligbebyggelse udgøre mindst 50 % af etagearealet.

Delområde 2**7.4 Bebyggelsens placering**

Bygninger må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan.

7.5 Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent: 25

7.6 Bygningshøjde

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 ½ etage (1 etage og udnyttelig tagetage).

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m. Facadehøjden måles som afstanden fra naturligt terræn/niveauplan til facadeplanets skæring med det ydre tagplan.

7.7 Bebyggelsens udformning

Bygningerne skal opføres som lænehuse og må ikke gives en større bredde end 8,5 m.

Tagetage skal udføres som symmetriske sadeltage med taghældning mellem 35° og 45°.

7.8 Småbygninger under 50 m²

Udhuse, garager, carporte, udestuer, overdækkede terrasser og drivhuse under 50 m² er ikke omfattet af bestemmelserne i § 7.4 og § 7.7.

Delområde 3**7.9 Bebyggelsens placering**

Bygninger må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan. Mindre bygningsdele som karnapper og lignende kan tillades udenfor byggefelterne, hvis lokalplanens intentioner i øvrigt ikke tilsidesættes.

På de tre parcelhusgrunde skal hovedparten af tagryggen følge længderetningen af grundens byggefelt.

På storparcellen må bygninger opføres som vist på kortbilag 3 eller efter en alternativ disponering godkendt af byrådet.

Ingen form for bebyggelse må placeres mellem stranden og strandbeskyttelseslinjen, som er indtegnet på kortbilag 3.

7.10 Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent: 25

7.11 Bygningshøjde

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 ½ etage (1 etage og udnyttelig tagetage) og højere end 7,5 m over terræn.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m. Facadehøjden måles som afstanden fra naturligt terræn/niveauplan til facadeplanets skæring med det ydre tagplan.

Carporte, garager, udhuse og lignende småbygninger må sædvanligvis ikke overstige 2,5 m i facadehøjde. Dog kan tillades facadehøjder som bygninger til beboelse og service, såfremt carport, garage, udhus og lignende udføres som en integreret del af bygningen.

7.12 Bebyggelsens udformning

Bygninger over 50 m² skal opføres som længehuse med rygningstage og med taghældninger mellem 35° - 45° (sadeltag) inden for en maksimal bygningsbredde på 8,5 m. Der må tilføjes mindre bygningsdele som karnapper og lignende.

Carporte, garager, udhuse og lignende bygninger over 50 m² må opføres med taghældninger på mellem 0° - 45°. På arealer nærmere end 2,5 m fra naboskel må disse bygninger opføres inden for en højdegrænse på 2,5 m + 0,8 x afstand til skel, således at de kan opføres med sadeltage, pyramidetage eller lignende.

7.13 Småbygninger under 50 m²

Udhuse, garager, carporte, udestuer, overdækkede terrasser og drivhuse under 50 m² er ikke omfattet af bestemmelserne i § 7.12. Der må ikke bygges i "oversigtsarealet", ej heller i arealet mellem grønningen og byggelinjen 5 m inde på boligparcellerne, jf. kortbilag 3.

Delområde 4

7.14 Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent: 40

7.15 Bygningshøjde

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 ½ etage (1 etage og udnyttelig tagetage) og højere end 8,5 m over terræn.

7.16 Bebyggelsens udformning

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med taghældning mellem 30° og 45°.

7.17 Småbygninger under 50 m²

Udhuse, garager, carporte, udestuer, terrasser og drivhuse under 50 m² kan opføres med valgfri taghældning.

7.18 Opholdsarealer

Opholdsarealer skal udgøre mindst 10 % af etagearealet.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Fælles for lokalplanområdet

- 8.1** Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, om der opnås en harmonisk ydre fremtræden.
- 8.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets særlige godkendelse.

Delområde 2

8.3 Tage

Tage skal dækkes af røde tegl eller teglrøde cementtagsten. Tage på udhuse, carporte, udestuer og overdækkede terrasser samt drivhuse kan dækkes med andre materialer.

Tage på hovedhus skal afsluttes mod muret gesims eller med tagudhæng, der ikke overstiger 40 cm. Tagudhæng i gavle vil ikke blive tilladt.

8.4 Facader

Ydervægge skal opføres i røde teglsten eller med fildsede/pudsede/vandskurede overflader.

Garager, udhuse, carporte, udestuer og drivhuse må opføres i mur, malet/trykimprægneret træ eller glas.

Delområde 3

8.5 Tage

Tage skal dækkes af røde tegl eller teglrøde cementtagsten. Tage på udhuse, carporte, udestuer og overdækkede terrasser samt drivhuse kan dækkes med andre materialer.

Tage på hovedhus skal afsluttes med gesims eller udhæng, der ikke overstiger 40 cm.

8.6 Facader

Ydervægge skal opføres i røde teglsten eller med fildsede/vandskurede/pudsede overflader i okkergule eller rødlige jordfarver, lysegrå eller hvide.

Mindre facadepartier kan tillades træbeklædt med overfladebehandling, der tilsigter en harmonisk helhed.

Garager, udhuse, carporte, udestuer og drivhuse må opføres i mur, malet/trykimprægneret træ eller glas.

Delområde 4

8.7 Tage

Tage skal dækkes med mørkt pap, røde tegl, røde cementtagsten, eternitskifer eller eternitbølgeplader.

8.8 Facader

Ydervægge skal opføres i malet eller trykimprægneret træ, røde teglsten eller med fildsede/pudsede/vandskurede overflader.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde 2 og 3

9.1 Fælles friarealer

Indretning og beplantning af fælles friarealer skal særskilt godkendes af Slagelse Kommune.

Den fælles grønning skal friholdes for beplantning, som væsentligt hindrer udsigt over arealet.

9.2 Adgang til fælles friarealer

Boligparceller langs grønningsen kan have direkte adgang hertil.

9.3 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer på boligparcellerne skal ved beplantning, befæstelse, græs og lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.

9.4 Hegning og beplantning

Hegning skal være levende beplantning så som hæk eller buske. Der kan suppleres med et maks. 1 m højt, åbent trådhegn, der skal placeres, så trådnettet bliver skjult/sløret.

Beplantning på storparcellen må ikke være højere, end der til stadighed kan være udsigt til Storebælt fra Omø Havnevej. Således skal beplantningen – undtaget enkelte opstammede træer – holdes under 1 m i højden i "oversigtsarealet", jf. kortbilag 3.

9.5 Belysning

Belysning af færdselsarealer og fælles friarealer skal udføres med en maksimal højde for lyskildens placering på 4 m ("parkbelysning").

9.6 Oplag

Der må ikke være udendørs oplag.

Længerevarende henstilling af campingvogne, kølbåde, større motorbåde og uindregistrerede køretøjer må ikke forekomme.

9.7 Terrænregulering

Terrænregulering over/under 0,5 m i forhold til naturligt terræn skal godkendes af kommunen. Terrænreguleringer skal så vidt mulig undgås.

Delområde 4

9.8 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer mv. skal overholdes.

Dele af parkeringsarealet kan anvendes som bådopbevaring/vinterstandplads udenfor sejlsæsonen.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Delområde 2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før færdselsarealer er anlagt.

10.2 Delområde 3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret adgangsvej, stier mv. efter et af kommunen godkendt projekt.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det fælles friareal/grønningen er anlagt med græs mv.

10.3 Delområde 4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkerings- og færdselsarealer er anlagt.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

Delområde 2 og 3

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde 2 og 3.

11.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når boligparceller i delområde 3 byggemodnes, eller når Slagelse Kommune kræver det.

11.3 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af færdselsarealer og fælles friarealer indenfor delområde 2 og 3.

11.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.2 Lokalplan 47 og 47A

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1160 ophæves lokalplan 47 for Kirkehavn lokalcenter, tinglyst 11. oktober 1989, samt lokalplan 47A, Boligområde i Kirkehavn på Omø, tinglyst den 12. marts 2002, i deres helhed.

SERVITUTTER

12.7 Eksisterende servitutter

Vedtagelse af lokalplan 1160 medføre ikke ophævelse af eksisterende servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Ad 13.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

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

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

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

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 4. november 2016 til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4. november 2017.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1160

Lokalplan 1160 er en administrativt udarbejdet lokalplan. Dette betyder, at den kan vedtages administrativt på vegne af Slagelse Byråd.

Lokalplan 1160 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag den 26. oktober 2016.

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplan 1160 sammenlægger og opdaterer lokalplanerne 47, Kirkehavn lokalcenter, og 47A, Boligområde i Kirkehavn. Med opdateringen gives der mulighed for flexboliger inden for lokalplanområdet.

Baggrunden for lokalplan 1160 er, at byrådet i Slagelse Kommune ønsker at give mulighed for flexboliger i kommunens landområder, herunder Omø. Flere steder i kommunen er det ikke muligt, fordi der er lokalplaner, der specifikt udlægger områder med beboelse til helårsboliger,



Delområde 1: Bebyggelse ved Omø Havnevej set mod syd fra Revvej.



Delområde 2: Dobbeltbuse ved Langeklinten.

hvilket der ikke kan dispenseres fra. En flexbolig er ikke omfattet af bopælspligt, og ejeren kan derfor anvende boligen som fritidsbolig året rundt. Hensigten med flexbolig-ordningen er blandt andet, at huse på landet og særligt i yderområderne skal blive lettere at sælge. Ordningen skal desuden bidrage til at sikre kvaliteten i boligmassen i landets yderområder og medvirke til at skabe liv i tyndt befolkede områder.

Med udarbejdelsen af lokalplan 1160 gøres lokalplanlægningen for Kirkehavn på Omø også mere overskuelig og tidssvarende. Den hidtil gældende lokalplan 47, Kirkehavn Lokalcenter, er fra 1988 og altså knap 30 år gammel. I 2002 blev en del af lokalplan 47 ophævet, da man vedtog lokalplan 47A, Boligområde i Kirkehavn, gældende for den vestlige del af landsbyen. I 2004 blev lokalplan 114 udarbejdet for en minigenbrugsstation ved havnen, og senest blev endnu en del af lokalplan 47 ophævet med vedtagelse af lokalplan 1117 for Omø Lystbådehavn.

Den nye lokalplan 1160 er tilpasset disse ændringer i lokalplanområdets afgrænsning, og samtidigt er inddelingen i delområder revideret med nye benævnelser. Sammenlægningen af lokalplanerne 47 og 47A er i øvrigt af administrativ karakter og medfører ikke nye bestemmelser, som ikke tidligere har været nævnt i en af de to lokalplaner. Teksten i bestemmelserne er dog revideret og opdateret i overensstemmelse med tilpasningen af lokalplanområdets afgrænsning og inddeling samt gældende lovgivning.

Den forklarende og beskrivende tekst, herunder lokalplanens redegørelse, er ligeledes revideret og ajourført, så den er i overensstemmelse med Slagelse Kommunens nuværende lokalplanpraksis, Kommuneplan 2013 samt gældende lovgivning.

Formål

Lokalplan 1160 har – som de tidligere lokalplaner – til formål at fastholde Kirkehavn som lokalcenter med boliger og servicevirksomhed samt at bibeholde mulighed for en vis bebyggelsesmæssig udvikling. Denne udvikling er især fastlagt til at ske i den vestlige del af Kirkehavn i et område udlagt til boligformål. Der tilføjes mulighed for at anvende boliger som både helårsboliger og flexboliger.

Indhold

Lokalplan 1160 omfatter de oprindelige dele af landsbyen Kirkehavn, havnearealerne omkring fiskerihavnen og færgehavnen samt det nyere boligområde i landsbyens vestlige del. Lokalplanområdet er inddelt i fire delområder ud fra områdernes karakter og anvendelse:



Delområde 3: Dobbeltthuse ved Langeklinten.



Delområderne 2 og 3: Grønningen fungerer som fælles friareal for boligerne ved Langeklinten.

Delområde 1 omfatter de oprindelige dele af Kirkehavn. Bebyggelsen kan anvendes til boligformål samt til service- og erhvervsvirksomhed.

Delområderne 2 og 3 omfatter det nyere boligområde i den vestlige del af landsbyen. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og til faciliteter for øboere og gæster, f.eks. lokaler til møder og udstillinger, gæsterum, kontor og sygepleje. Det grønne område mellem boligbebyggelsen og stranden fungerer som fælles friareal for boligerne i delområde 2 og 3 og er beskrevet i tilknytning til delområde 3.

Delområde 4 er havnearealerne omkring fiskerihavnen og færgelejet. Området er udlagt til havnerelaterede formål.

Lokalplanen sikrer, at Kirkehavn overordnet set udbygges og opleves som en sammenhængende landsby med bebyggelse overvejende til boligformål og med en vis harmoni i bebyggelsesmønster og udtryk.

For de enkelte delområder indeholder lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde samt krav til bebyggelsens udformning, udseende og bevaring.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser for de ubebyggede arealer. Disse vedrører hegning og beplantning, belysning, terrænregulering og oplag.

Lokalplanen forholder sig til beliggenheden ud til Storebælt og den oplevelse af kystnærhed og natur, som er særlig for Omø. Dette ses især i bestemmelserne vedrørende delområderne 2 og 3, hvor lokalplanen sikrer grønningen mellem stranden og boligbebyggelserne som rekreativt fælles friareal og fastholder det åbne landskab og udsigten fra Omø Havnevej, f.eks. med en bestemmelse om friholdelse for beplantning.

For delområde 1 og delområde 4 er bestemmelserne af overordnet karakter, og formålet er i en vis grad at fastholde områdernes eksisterende karakter og fremtræden. For det lille delområde 2 er bestemmelserne for bebyggelse mere detaljerede, hvilket afspejler et ønske om at udbygge Kirkehavn mod vest og at sikre en vis bebyggelsesmæssig harmoni i forhold til omgivelserne. Derfor er der fastlagt byggefeltter samt visse krav til husenes ydre form og fremtræden, herunder taghældninger, materialer og farver.



Delområde 4: Havnearealet ved fiskerihavnen. Til venstre i billedet ses højvandsmuren.

For delområde 3 (boliger ved Langeklinten samt den fælles grønning) er de relativt detaljerede bestemmelser udarbejdet med vægt på, at boligbebyggelsen føjer sig harmonisk ind i landsbyen og kystlandskabet. Der er derfor fastlagte byggefeltter samt visse krav til husenes ydre form og fremtræden, blandt andet taghældninger, materialer og farver. Det grønne friareal – grønninngen – er fælles for boligerne i delområderne 2 og 3.

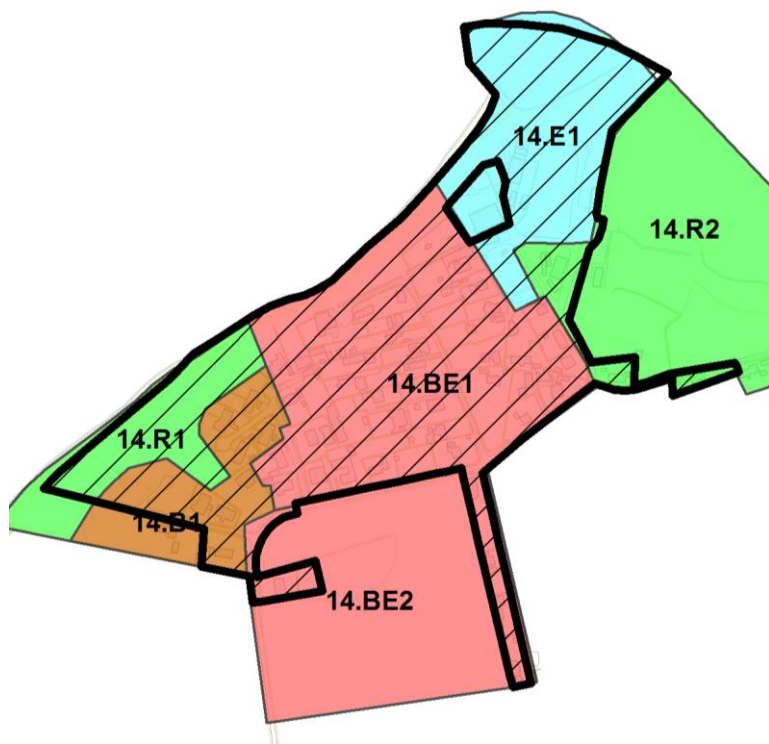
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplan 2013 indeholder retningslinjer for flere forhold og temaer, der gør sig gældende i området omkring Kirkehavn på Omø, herunder klimatilpasning, kulturhistorie, geologi, naturbeskyttelse og landskab. Lokalplan 1160 er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 1160 for Kirkehavn er ligeledes i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2013. Lokalplanområdet ligger indenfor følgende rammeområder:

- Rammeområde 14.B1, Langeklinten mm. (boligområde i den vestlige del af landsbyen)
- Rammeområde 14.BE1, Kirkehavn (landsbyen – blandet bolig og erhverv)
- Rammeområde 14.E1, Havnen (havnearealerne)
- Rammeområde 14.R1, Grønt område (grønningen ved Langeklinten)
- Rammeområde 14.R2, Lystbådehavnen (omfatter enkelte boliger ved Revvej)



Kommuneplan 2013 – rammer for Kirkehavn. Lokalplan 1160 er indtegnet med sort streg og skravering.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 47, Kirkehavn lokalcenter, samt lokalplan 47A, Boligområde i Kirkehavn på Omø. Lokalplan 47 og 47A aflyses i deres helhed ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Natura 2000 – EU's naturbeskyttelsesdirektiver

Omø som helhed er beliggende i internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000: Ramsar-område, EF habitatområde, EF fuglebeskyttelsesområde). Der ikke må gives tilladelse til aktiviteter, der forringer forholdene for de arter og naturtyper, der danner grundlag for udpegningen, og Slagelse Kommune skal derfor foretage en særskilt vurdering af, hvorvidt lokalplanen kan påvirke de nævnte områder. Eventuel ny planlægning i et Natura 2000-område kræver dispensation fra Erhvervsstyrelsen.

Lokalplan 1160 er en sammenlægning af to eksisterende lokalplaner. Lokalplanen indeholder mulighed for at anvende boliger som både helårs- og flexboliger, men der tilføjes ikke muligheder for nye projekter eller aktiviteter, som ikke allerede indgår i den tidligere planlægning.

Lokalplan 1160 fastholder de hidtil gældende planmæssige forhold og vil således ikke medføre en påvirkning af levestederne for de dyre- eller fuglearter, som danner grundlag for udpegningen af Natura 2000-området.

ZONEFORHOLD

Byzone

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

BYGGELOVEN

Nybyggeri

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

Støjforhold

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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.

Udtalelse fra Museum Vestsjælland

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014).

”Udtalelse vedrørende lokalplanforslag 1160 – sammenskrivning af lokalplan 47 og 47A for Kirkehavn på Omø samt tilføjelse af mulighed for flexboliger

Nyere tid

Set med Museum Vestsjællands øjne er det uproblematisk, at der bliver givet mulighed for flexboliger, og at de eksisterende lokalplaner sammenskrives, så administrationen herefter lettes. Spørgsmålet er, om ikke det kan være en god idé at se på bevaringsværdier i Kirkehavn, når der nu alligevel skal laves en ny lokalplan.

Kirkehavn udviklede sig for alvor i første halvdel af 1900-tallet, og historiker Erland Porsmose kalder den da også for en landsby med ”stationsbyagtig karakter”, da han besøgte Omø i Tv2-programmet ”De danske øer” fra 2011. Der kan stadig være træk fra udviklingen, som er med til at markere Kirkehavns særlige historie, og som kan være værd at bevare. Vi anbefaler, at det bliver undersøgt, om der er basis for at indarbejde bevaringsværdier i lokalplanen, og hvis der er, at de indarbejdes. Museet deltager meget gerne i dette arbejde.



Til venstre: Kirkehavn på de høje målebordsblade fra slutningen af 1800-tallet. Der var kun ganske få bygninger. Til højre: Kirkehavn på de lave målebordsblade fra omkring midten af 1900-tallet. Der er sket en større udbygning af landsbyen, som fortsatte i de efterfølgende år.

Arkæologi

Vi har for de arkæologiske interesser ingen kommentarer til sammenskrivningen af de to ældre lokalplaner 47 og 47A til lokalplan 1160, ud fra den angivne ændring denne nye lokalplan medfører. Hermed er ikke taget stilling til de arkæologiske interesser, der fremadrettet måtte være i forbindelse med f.eks. kommende anlægsaktiviteter inden for lokalplanområdet, for hvilke museet afventer at blive orienteret, og vil tage stilling til fra sag til sag".

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for konkrete 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
 Klosterstræde 18
 4300 Holbæk
 Tlf.: 59 43 23 53
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Strandbeskyttelse

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens §15. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke på arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen foretages ændringer af eksisterende forhold, før der er opnået særskilt tilladelse hertil fra Kystdirektoratet. Ved spørgsmål angående regler tilknyttet strandbeskyttelseslinjen kontaktes Slagelse Kommune eller Kystdirektoratet.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Beskyttede naturtyper

Kystklinten mellem stranden og boligområderne ved Langeklinten/Søvej er udpeget som beskyttet naturtype (overdrev) i henhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Arealet må ikke udsættes for tilstandsændringer uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

En mindre del af lokalplanområdet (et hjørne sydligst ved Omø Havnevej) er også beskyttet naturtype (mose) i henhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Her gælder ligeledes, at arealet ikke må udsættes for tilstandsændringer uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD



Omø Havnevej er hovedvejen i lokalplanområdet. Her ses vejstrækningen mellem fiskerihavnen og boligområdet.



Søvej går på tværs af Omø Havnevej. Her et kig mod syd og mod det åbne marklandskab.

Bebyggelse

Kirkehavn på Omø er opstået omkring en mole anlagt i 1896. Den dengang anlagte bådehavn fremmede fiskeriet som selvstændigt erhverv og betingede den lille landsbys eksistens.

Kirkehavn inden for lokalplanområdet rummer i dag boliger, offentlig og privat service samt lettere erhverv. Landsbyen fremstår væsentligt udbygget i forhold til den bebyggelse, som ses på historiske kort. I den oprindelige del af landsbyen findes flere bygninger, som er registrerede som bevaringsværdige og optaget i Kommuneplan 2013. Registreringen er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas for tidligere Skælskør Kommune (1994).

Trafikale forhold

Omø Havnevej er hovedvejen i lokalplanområdet, suppleret af den tværgående Søvej. Fra disse er der adgang til de enkelte bebyggelser via mindre stikveje.

Kollektiv trafikbetjening

Færgen fra Stignæs Havn til Kirkehavn og retur sejler flere gange dagligt. Overfarten tager ca. 50 min.

Skoler og institutioner

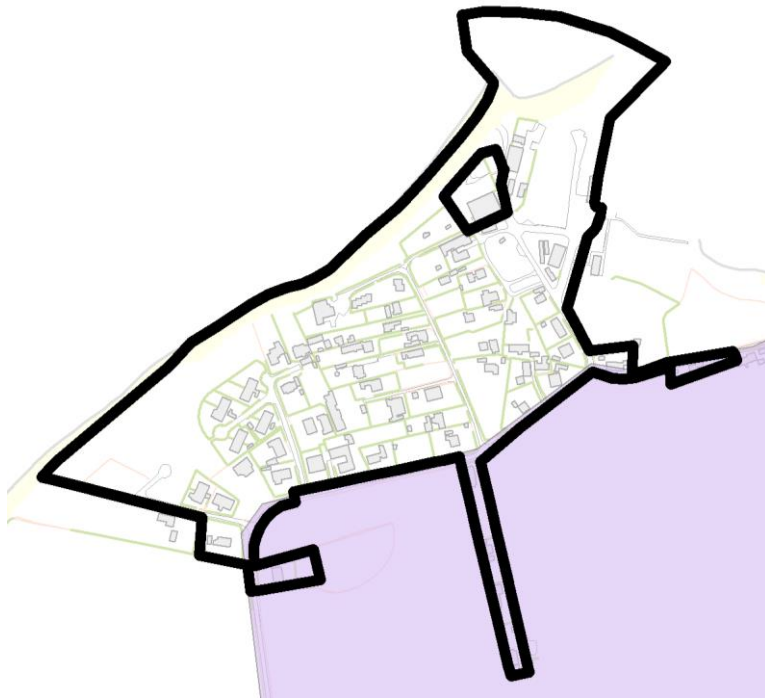
Lokalplanområdet bliver skolebetjent af Omø Skole, der er en af Danmarks ældste ø-skoler. Der har igennem alle årene været undervisning i de samme lokaler.

Landskabelige og rekreative forhold

Landskabet på Omø er især karakteriseret ved dyrkede marker, sparsom bevoksning og store naturområder. Øens bebyggelse er primært samlet i de to landsbyer, Omø By og Kirkehavn, men enkelte huse langs vejene og gårde på markfladerne ses også. Der er udsigt til vand og en stærk oplevelse af kystnærhed på hele øen.

Faciliteter til støtte for rekreative formål findes i Kirkehavn især i den østlige del af landsbyen med anløbshavnen for færgen fra Stignæs samt lystbådehavn, overnatningsplads mm. Lystbådehavn og overnatningsplads er beliggende udenfor lokalplanområdet.

Adgang til stranden udfor det nyere boligområde i Kirkehavns vestlige del sikres med fastlæggelse af offentligt tilgængelig sti henover det grønne fællesareal.



Kirkeomgivelser. Arealet markeret med lilla farve viser, hvor der er indsigt til Omø Kirke.

Kulturmiljø

Omø som helhed er udpeget som kulturmiljø. På grund af kystnærheden, den kulturhistoriske intakthed og de store naturområder fremstår hele øen som et oplevelsesrigt område. Af øens to landsbyer er Kirkehavn den mest forandrede med væsentlige udbygninger set i forhold til historiske kort.

Kirkeomgivelser

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som kirkeomgivelser for Omø Kirke. Udpegningen begrundes i, at der i området mellem Omø Havnevej og den sydlige del af Søvej er indsigt til kirken henover markerne mellem Kirkehavn og Omø by.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal 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 elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord, som opgraves og flyttes fra matriklen, skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsens § 2 (bekendtgørelse nr. 1452 af 07.12.2015).

Grundvand

Arealet, som er omfattet af lokalplanen, er udpeget som *Område for drikkevandsinteresser* (OD). Det er områder, der har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv. Lokalplanområdet har ingen betydning for indvindingen af drikkevand på Omø.

Natura 2000: Internationalt naturbeskyttelsesområde

Omø som helhed er beliggende i internationalt beskyttelsesområde – et såkaldt Natura 2000-område. Området er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver, og der må ikke gives tilladelse til aktiviteter, der forringer forholdene for de arter og naturtyper, der danner grundlag for udpegningen.

Natura 2000 er en samlet betegnelse for Ramsarområder, EF-fuglebeskyttelsesområder og EF-habitatområder. Ramsarområderne er udpeget for at beskytte vådområder af international betydning, navnlig som levesteder for vandfugle. EF-fuglebeskyttelsesområderne er udpeget med særlig henblik på at beskytte områder med mange trækfugle og for at forbedre vilkårene for fuglearter, som er truede, særligt sårbare eller sjældne. Tilsvarende er EF-habitatområderne udpeget for at beskytte en række dyr og planter og for at sikre visse naturtyper særlig beskyttelse.

Bilag IV-arter

På habitatdirektivets bilag IV er der opført en række arter, som er særligt beskyttede. Det gælder f.eks. arter som markfirben, stor vandsalamander, grønbroget tudse og alle danske arter af flagermus. Disse arter og deres levested er også ydet en særlig beskyttelse i naturbeskyttelseslovens § 29 a. Der må i lokalplanområdet ikke udføres aktiviteter, der kan skade eventuelle forekomster af sådanne arter.

Beskyttede naturtyper

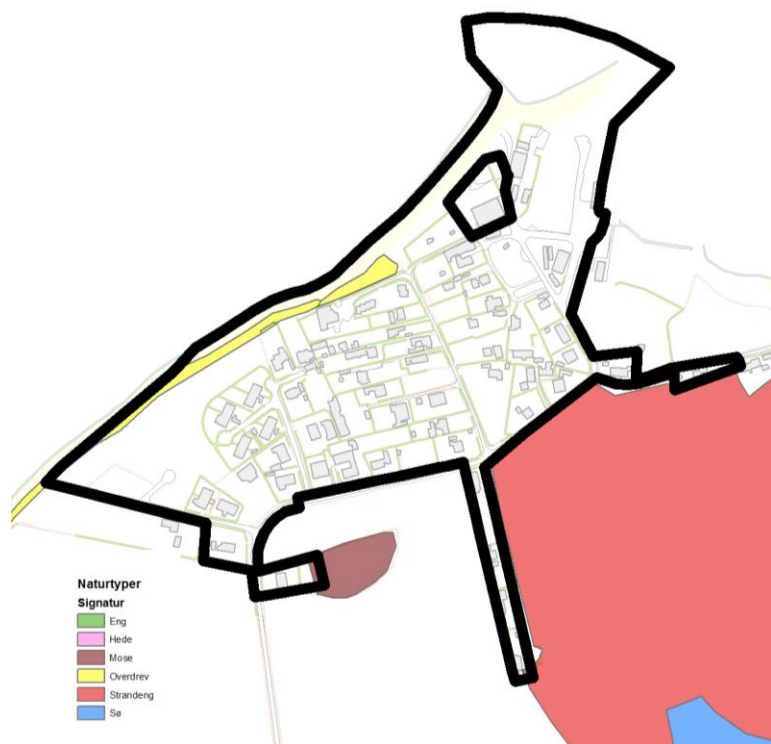
Indenfor lokalplanområdet findes naturtyper, der er beskyttet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Det gælder kystklinten mellem stranden og boligområderne ved Langeklinten/Søvej samt et moseområde sydligst ved Omø Havnevej. Naturbeskyttelsen bidrager til at opretholde gode levevilkår for de tilstedeværende dyre- og plantearter.

Naturnetværk

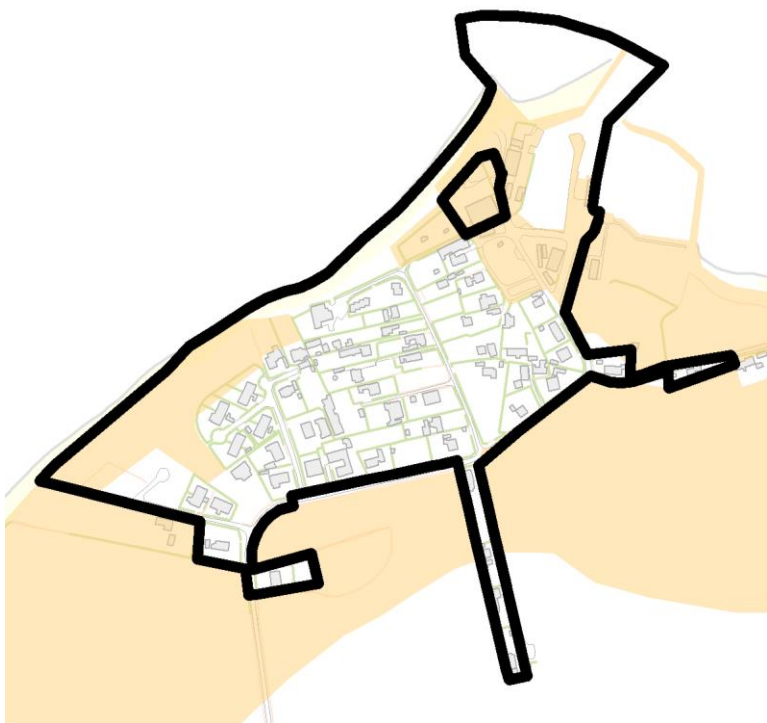
Omø som helhed er udpeget som kerneområde i Slagelse Kommunes naturnetværk. Naturnetværket består af kerneområder og spredningskorridorer og skaber sammenhæng mellem naturområder i kommunen. Hermed forbedres spredningsmulighederne for vilde dyr og planter.

Geologi

Omø som helhed er udpeget som geologisk område af national interesse. Indenfor området skal værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge bevares og beskyttes.



Beskyttede naturtyper. Kystklinten mellem stranden og Langeklinten/Søvej er beskyttet som overdrev.



Strandbeskyttelseslinjen sikrer tilstand og anvendelse af arealer nær kysten. Arealer omfattet af strandbeskyttelse er markeret med gul.

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område med høj risiko for oversvømmelse fra havet, jf. Slagelse Kommunes kortlægning af oversvømmelsesrisici. Der er i 2010-2014 gennemført et kystsikringsprojekt med opførelse af sand- og jorddiger samt højvandsmur på havnearealet ved fiskerihavnen.

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens §15. Strandbeskyttelsen sikrer, at arealer nær kysten friholdes for indgreb, der ændrer deres nuværende tilstand og anvendelse. Ændringer skal godkendes af Kystdirektoratet.

TEKNISK FORSYNING

Kloakplanlægning

Området er spildevandskloakeret fra SK Forsyning. Dog ikke de østligste parceller i delområde 3, som planlægges spildevandskloakeret.

Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres på egen grund. Det kan f.eks. afledes til faskiner.

Vandforsyning

Området er vandforsynet fra Omø Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Omø Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Varmeplanlægning

Der er individuel opvarmning.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

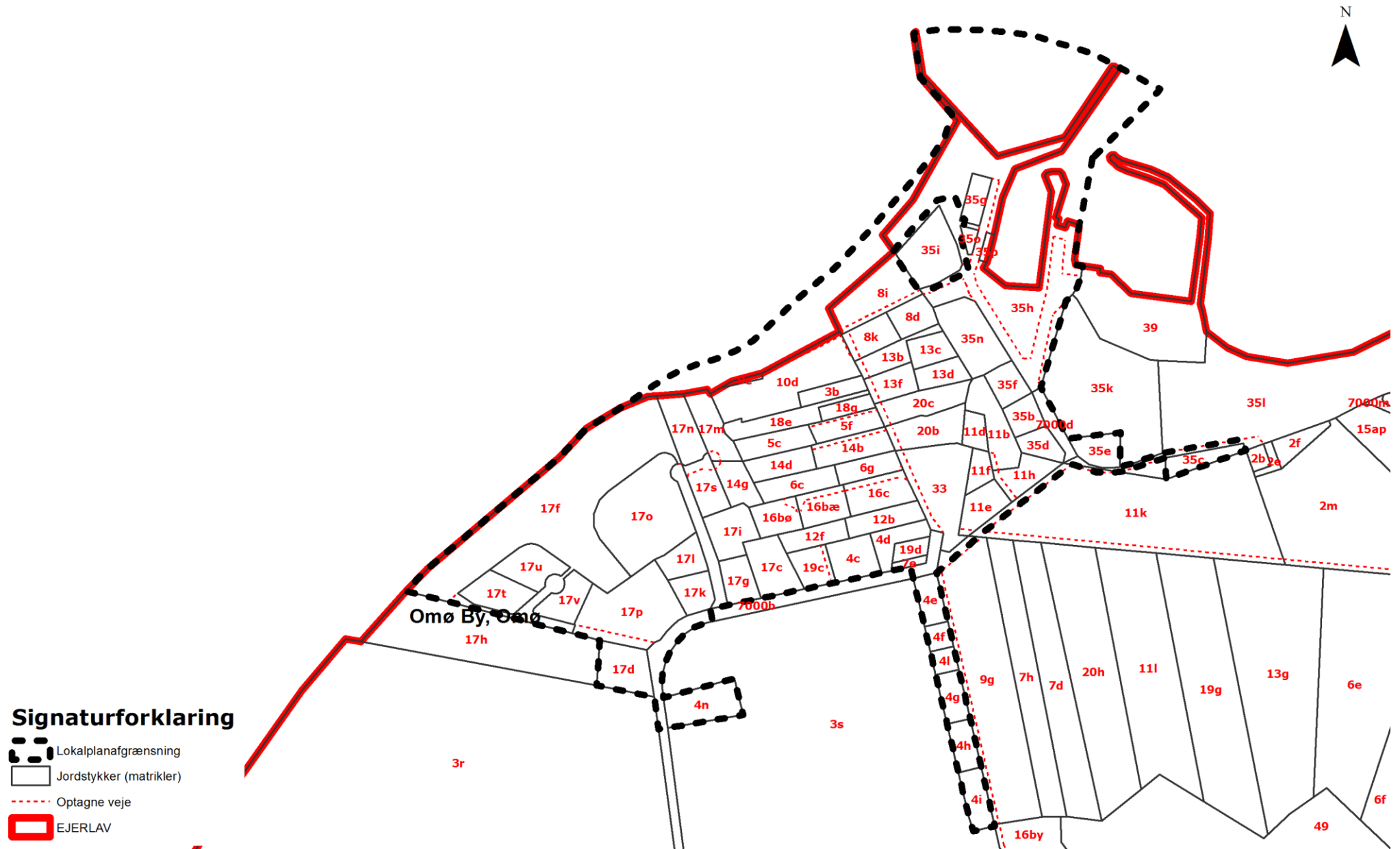
Sammenfatning af MV-screening for lokalplan 1160.

Lokalplan 1160 er en sammenlægning og opdatering af eksisterende lokalplaner for Kirkehavn på Omø. Området er byzone og anvendes primært til bolig og lettere erhverv. En del af lokalplanområdet dækker havnearealet med fiskerihavnen og færgehavnen.



Lokalplanområdet er beliggende i et Natura 2000-område og i et område, der er udpeget som kerneområde i Slagelse Kommunes Naturnetværk. Herudover findes der i området beskyttet landskab, beskyttede naturtyper, strandbeskyttelseslinje samt bevaringsværdier af kulturhistorisk karakter.

Lokalplan 1160 giver mulighed for flexboliger, men medfører i øvrigt ikke muligheder for projekter eller aktiviteter indenfor lokalplanområdet, som ikke har været omfattet af den tidligere planlægning. De tidligere lokalplaners bestemmelser vedrørende naturbeskyttelse, strandbeskyttelse, kulturhistoriske bevaringsværdier og landskabsforhold er overført til den nye lokalplan og revideret i overensstemmelse med gældende kommuneplan og relevant lovgivning. Den nye lokalplan medfører således ikke ændringer i de eksisterende miljøforhold.

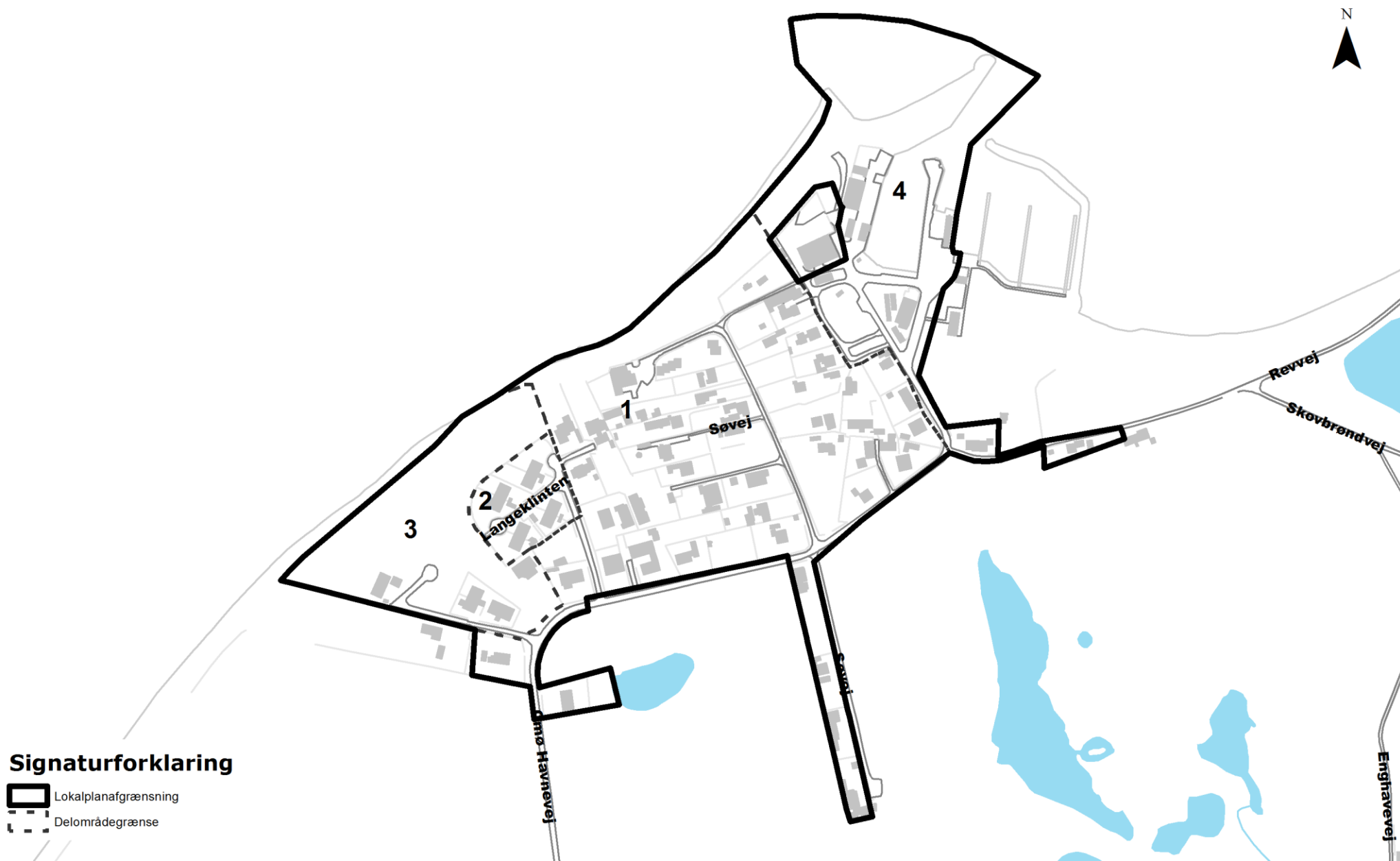
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje
-  EJERLAV

BILAG 2: DELOMRÅDER



BILAG 3: DELOMRÅDE 2 OG 3

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Strandbeskyttelseslinje
-  Jordstykker (matrikler)
-  Oversigtsareal
-  Byggefelt
-  Grønning
-  Offentlig sti

