



SLAGELSE
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 1134

FORSLAG

BEVARENDE LOKALPLAN FOR OMØ BY

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR PLAN OG BYG

JANUAR 2015

HER GÆLDER LOKALPLANEN

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan har til formål at sikre og bevare Omø By som et kulturmiljø med mange bevaringsværdige bygninger og mange mindre kulturmiljøer.

Ligeledes er det formålet, at byen kan anvendes til helårsboligformål med mulighed for flexboligtilladelse, småerhverv samt offentlig og privat service, og at der i sommerhusområdet er mulighed for opførelse af nye, attraktive sommerhuse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 27.02.2015 til den 27.04.2015.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 27.04.2015 kl. 12.00.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune
 Center for Plan og Byg
 Dahlsvej 3
 4220 Korsør
 E-mail: plan@slagelse.dk



OMØ BY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
OVERSIGTSKORT	5
§ 1 FORMÅL	6
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	13
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING, LOKALPLAN 1134	15
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	16
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: SITUATIONSPLAN	29
BILAG 4:BEVARINGSVÆRDIER I AGERSØ BY, REGISTRERING OG VEJLEDNING	30
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING	31

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen.

I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Center for Plan og Byg. 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 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.



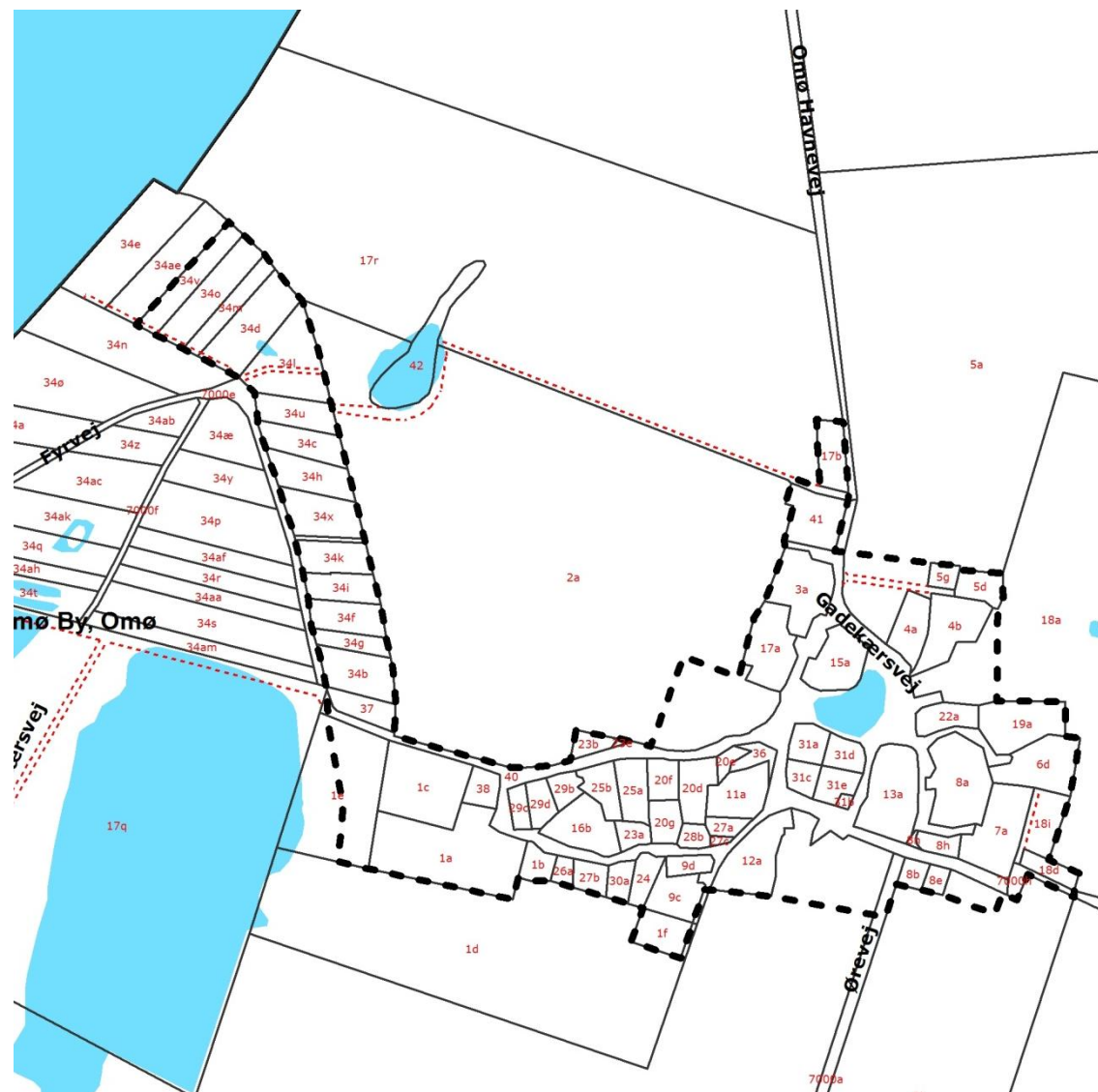
OVERSIGTSKORT



Posten deler breve ud ved gadekæret



Grøntsager sælges ved vejkant



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) 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 område I's anvendelse til helårsboligformål med mulighed for flexboligtilladelse, småerhverv samt offentlig og privat service,
- 1.2** at sikre område II's anvendelse til sommerhusområde med mulighed for opførelse af nye attraktive sommerhuse,
- 1.3** at det eksisterende landsbymiljø bevares som en helhed samt, at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse bevares,
- 1.4** at de snoede gadeforløb uden fortove o. lign. fastholdes, ligesom man ved eventuelle ændringer tager særlige hensyn til det gamle landsbymiljø,
- 1.5** at vedligeholdelse og modernisering af bygninger sker i overensstemmelse med vejledningen i hæftet "Bevaringsværdier i Omø by - registrering og vejledning",
- 1.6** at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, jfr. Vejledningen,
- 1.7** at sikre mulighed for opsættelse af solfangere på tage og arealer, der vender væk fra offentlig vej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre og alle parceller, der udstykkes herfra efter den 1. januar 2015:

Hele matrikler Omø By, Omø:

MATR.NR. 1a, 1b, 1c, 1f, 4a, 5d, 5g, 6d, 8b, 8e, 8h, 9d, 12a, 13a, 15a, 16b, 17b, 18d, 20d, 22a, 23b, 25a, 25b, 26a, 27a, 27b, 27c, 28b, 20f, 20g, 34x, 19a, 29b, 29c, 29d, 30a, 31b, 31c, 31d, 34b, 34c, 34d, 34f, 34g, 34h, 34i, 34k, 34l, 34m, 37, 38, 41, 34u, 34v, 18i, 3a, 7a, 8n, 8a, 11a, 20e, 36, 17a, 23e, 23a, 31e, 31a, 9c, 24, 34o, 4b.

Del af matrikler Omø By, Omø:

MATR.NR. 40, 1e, 2a, 5a, 8l, 10a, 17r, 18a, 7000a, 7000h.

2.2 Delområder

Delområde I forbliver i landzone. Delområde II forbliver sommerhusområde.

2.3 Bonusvirkning

§ 2.3 Lokalplanen har bonusvirkning jf. planloven i forhold til lokalplanens: § 4, § 5, § 6, § 7 § 8, § 9 med undtagelse af § 9.5 om terrænregulering,

§ 3 AREALANVENDELSE

- 3.1** Område I må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for flexboligtilladelse, småerhverv samt offentlig og privat service, der naturligt hører til i den gamle landsby, og som kan udøves uden særlig genevirkning i forhold til omgivelserne.
- 3.2** Erhvervene må ikke have større udendørs oplagring.
- 3.3** I område I skal boliger opføres som fritliggende enfamiliehuse.
- 3.4** Område II må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Ingen grund til ny helårsbolig må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 800 m² pr. bolig.

4.2 Udstykningsprincip

Ingen grund til sommerhusbebyggelse må udstykkes med en grundstørrelse, der er mindre end 1200 m² pr. sommerhus inkl. veje og fællesarealer.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

- 5.1 Der må ikke etableres fortov eller anden opdeling mellem gående og kørende trafik, f.eks. belægningsskift. Der kan, hvor det skønnes nødvendigt for trafiksikkerheden, males en stribe som adskillelse på vejbanen.
- 5.2 Der kan etableres indsnævring eller bump ved indkørslerne til landsbyen.
- 5.3 Gadekærstræde, der oprindeligt var en (t-formet) vej, men som i dag er omdannet til en offentlig sti, skal bevares med offentlig adgang.
- 5.4 Ved ny bolig- og sommerhusbebyggelse skal der etableres minimum to parkeringspladser pr. bolig/hus på egen grund.
- 5.5 Ved nedrivninger og ombygninger på matr.nr. 25b, 25a, 29b, 16b, 9d, 9c, 24 og 20g kan der etableres offentlig parkering for at sikre parkeringspladser ved forsamlingshuset og dagligvarebutikken, så niveauet nærmer sig ca. 1 parkeringsplads pr. 15 m² etageareal for forsamlingslokaler og 1 pr. 25 m² etageareal for dagligvarebutikker.

Ad. 5.3. Det er vigtigt for landsbyens særkende og gadekærets karakteristika samt for offentlighedens adgang til gadekæret, at stien bevares med offentlig adgang.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Tekniske anlæg skal indpasses i landsbyens miljø, så de ses mindst muligt, f.eks. skal der plantes skærmende beplantning, beklædes med materialer og males i farver, der kamuflerer.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Teknik skabe skal fremstå i en farve, der passer til det konkrete miljø, de er placeret i, så de syner mindst muligt.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

El-ledninger og andre ledninger skal placeres, så de synes mindst muligt.

6.4 Tekniske installationer til områdets forsyning

Parabolantenner kan ikke anbringes på bygninger. Der kan etableres parabolantenner fritstående på terræn, der vender væk fra offentlige arealer, således at de ikke kan ses fra offentlige arealer. Parabolantenner kan maksimalt monteres med en overkant over terræn på 1,8 meter. Anlæg og stativer skal være matte og antirefleksbehandlede i mørke farver.

6.5 Tekniske bygningsdele

Der kan maksimalt etableres én fællesantennemast til radio og TV inden for lokalplanens område. Det er Byrådets hensigt, at der kun må placeres 1 fællesantennemast på øen. Der må ikke etableres antennemaster til andet formål inden for lokalplanområdet.

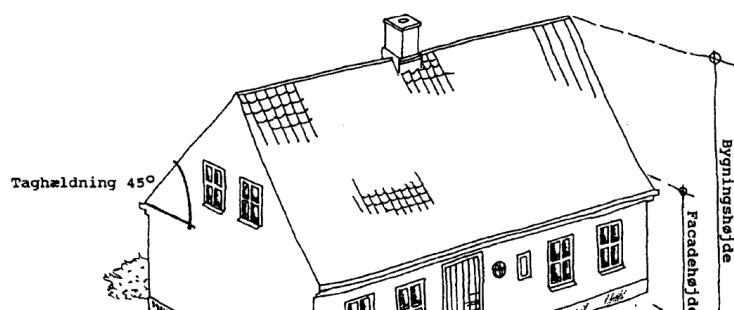
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Delområde I

7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte boligejendom og 40 for anden anvendelse.

7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 3,0 m, målt som højden fra naturligt terræn eller et af kommunen fastsat niveau til ydersiden af ydervæggens skæring med den yderste tagflade.

7.3 Bygninger skal opføres som længhuse eller vinkelhuse med maks. Husdybde på 8,0 m.



- 7.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, og taghældningen skal være mellem 45 og 55 grader.
- 7.5 Byrådet kan tillade, at driftbygninger, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, opføres med et større omfang, større bygningshøjde og lavere taghældning, såfremt dette ikke strider mod lokalplanens formål om bevaring af landsbymiljøet.
- 7.6 Udhuse, garager, carporte, o. lign. under 20 m², som ikke, eller kun i ringe grad er synlige fra offentlig vej, er ikke omfattet af bestemmelserne i § 7.4.
- 7.7 Glasudestuer er ikke tilladt i delområde I.

Delområde II

- 7.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.
- 7.9 Sommerhuse må ikke opføres med mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Dog kan tilbygninger til eksisterende huse i 1½ etage opføres i 1½ etage svarende til det gamle hus.
- 7.10 Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3. (Klimazonen).

Ad. 7.10. Læs om Klimazonen på side 17.

Ad. 8.1.2. Ansøgning kan sendes med digital post gennem www.borger.dk eller til teknik@slagelse.dk. Ansøgningen skal være vedlagt en beskrivelse af hvad der søges om. Der må meget gerne være vedhæftet illustrationer eller tilsvarende og det skal stå entydigt, hvem der søger.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

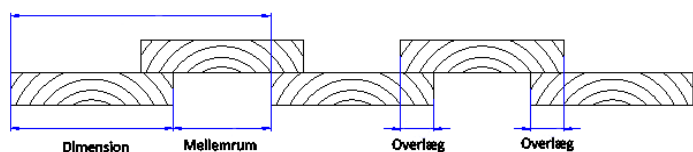
- 8.1 Skiltning er ikke tilladt.
- 8.1.2 I særlige tilfælde kan Byrådet give tilladelse til skiltning af en begrænset størrelse og uden belysning, hvis Byrådet vurderer, at det er nødvendigt for en virksomhed og kan indpasses i det lokale miljø.
- 8.2 Solceller kan opsættes i eller på tagflader, der vender væk fra offentlige arealer, således at de ikke kan ses fra offentlige arealer. De skal altid monteres i sammenhængende større flader. Solfangere skal så vidt muligt integreres i tagfladen, hvis dette ikke er muligt, skal de monteres tæt på tagfladen i samme vinkel som tagfladen. Solceller, rammer mv. skal have samme farve (evt. anden tone) og mathed som det tag, de monteres på. Solcellerne skal være anti-refleksbehandlede.
- 8.3 Ved nybyggeri kan solceller integreres i den øvrige bygningskonstruktion, hvis lokalplanens



Eksempel på solceller lagt som næsten vandret tagflade på diskret overdækket terrasse.

Kilde: Det Grønne Hus i Køge.

Ad. 8.6 og 8.8. Ansøgning kan sendes med digital post gennem www.borger.dk eller til teknik@slagelse.dk. Ansøgningen skal være vedlagt en beskrivelse af hvad der søges om. Der må meget gerne være vedhæftet illustrationer eller tilsvarende og det skal stå entydigt, hvem der søger.



Ad. 8.12. 1 på 2 bræddebeklædning

Øvrige paragraffer overholdes.

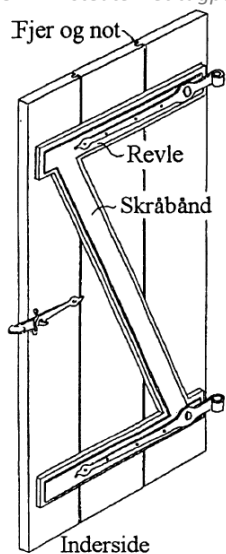
- 8.4** Der kan etableres solfangere og solceller fritstående på terræn, der vender væk fra offentlige arealer, således at de ikke kan ses fra offentlige arealer. Solfangere og solceller kan maksimalt monteres med en overkant over terræn på 1,8 meter. Anlæg på terræn skal have en vandret overkant. Solfangere, solceller og stativer skal være matte antirefleks behandlede i mørke farver.

Delområde I

- 8.5** Udvendige bygningsændringer, f. eks. vinduer, døre, tage, farver samt almindelig vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med vejledningen i hæftet "Bevaringsværdier i Omø by, Registrering og vejledning" bilag nr. 4.
- 8.6** For alle bygninger i landsbyen gælder, at udvendige bygningsdele, herunder tage, vinduer og døre o. lign., samt udvendig farvesætning af facader, ikke må ændres uden Byrådets tilladelse.
- 8.7** Bevaringsværdige bygninger skal som hovedregel opretholde den værdi, som bygningerne er vurderet til. De bevaringsværdige bygninger fremgår af kortbilag nr. 2.
- 8.8** Bevaringsværdige bygninger vist på kortbilag nr. 2 må ikke nedrives. Nedrivning kan dog tillades efter særlig godkendelse fra kommunen, hvis der bliver lagt vægt på, at der samtidigt med tilladelsen sikres genskabt miljømæssige kvaliteter (f.eks. ved placering og udformning af nye bygninger).
- 8.9** Ombygning af og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal udformes i respekt for bygningens arkitektur og den helhed, som bygningen indgår i.
- 8.10** Nybyggeri på samme matrikel som og som nabo til bevaringsværdige bygninger skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i, og bør gives et nutidigt udtryk med respekt for den lokale byggeskik.
- 8.11** Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med vejledningen i hæftet "Bevaringsværdier i Omø by, Registrering og vejledning" bilag nr. 4.



Ad. 8.14. Listedækket tagpap



Revledør

- 8.12** Ydervægge skal opføres med pudsede/vandskurede overflader kalket eller malet i hvidt, gult eller mørkerødt. Ved mindre tilbygninger kan dog anvendes materialer svarende til bygningsens eksisterende facader. Gavltrekanter kan udføres med lodret træbeklædning f.eks. 1 på 2 beklædning el. lign.
- 8.13** Driftsbygninger kan endvidere opføres med traditionelle træbeklædninger eller stålprofilplader i matte hvide, mørkegrønne eller svenskrøde farver, maks. glans 20.
- 8.14** Tage skal dækkes med strå, eller røde ubehandlede vingetegl i standard størrelse. Huse med trægavle kan gives udhæng på maks. 20 cm. Huse med murede facader og tegltage skal udføres med gesims uden udhæng. Ved mindre tilbygninger kan der anvendes tagmaterialer svarende til det eksisterende tag eller listedækket tagpap.
- 8.15** Landbrugsejendommers driftsbygninger kan udover strå og røde vingetegl tillades dækket med traditionelle panneplader, mørkt tagpap eller lysegrå eternitplader.
- 8.16** Udvendige døre, porte og vinduer skal ved placering, størrelse og udformning respektere de karakteristiske træk i den gamle landsby. Det vil sige, at husenes fagopdeling skal fastholdes og ved vinduesudskiftning skal som hovedregel isættes flerrammede, sprosseopdelte, malede trævinduer i profiler, som oprindeligt hørende til huset. Døre og porte skal udformes i overensstemmelse med husets oprindelige stil, hovedsagelig fyldingsdøre og revledøre.
- 8.17** Garager, carporte og udhuse under 30 m² kan opføres med samme ydervægge som boligen eller i trækonstruktion med bræddebeklædning. Tagene kan dækkes med strå, røde vingetegl, eller mørkt listedækket tagpap. Fritliggende drivhuse på op til 15 m² kan opføres i glas.

Delområde II

- 8.18** Ydervægge skal udføres med vandskurede/pudsede overflader eller med bræddebeklædninger (ikke plader). Husenes facader skal holdes i farverne mørkegrøn, okkergul, svenskrød eller sort.
- 8.19** Tage skal belægges med strå, røde vingetegl uden overfladebehandling eller med mørkt listedækket tagpap.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

- 9.1** De på kortbilag nr. 3 viste stendiger må ikke fjernes eller ændres. Nye stengærder skal bygges i stil, materialer og omfang som de oprindelige.
- 9.2** Hegn langs veje og naboskel skal etableres som levende hegn/hække eller som stendiger. Trådhegn i op til 1 meters højde kan evt. opsættes til støtte for planterne.
- 9.3** Oplagring må ikke finde sted, bortset fra oplagring til landbrugsdrift på landbrugsejendomme. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende.
- 9.4** Der kan henstilles maksimalt en båd pr. ejendom, dog kun både under 5 meter i længden og lavere end 1,5 meter over terræn inkl. eventuel trailer.
- 9.5** Uindregistrerede campingvogne og uindregistrerede køretøjer o. lign. må ikke henstilles.
- 9.6** Terrænregulering må kun finde sted med byrådets tilladelse.

Ad. 9.6. Ansøgning kan sendes med digital post gennem www.borger.dk eller til teknik@slagelse.dk. Ansøgningen skal være vedlagt en beskrivelse af hvad der søges om. Der må meget gerne være vedhæftet illustrationer eller tilsvarende og det skal stå entydigt, hvem der søger.

§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 10.1** For alle ejendomme i lokalplanområdet fortrænges de privatretlige servitutter, som er i strid med lokalplanen.

Lokalplan nr. 78, for Omø By ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1 *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. 587 af 27. maj 2013*).

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 27.02.2015 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 27.02.2016.

11.2 *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. 587 af 27. maj 2013*).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19 (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*).

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 (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*).

VEDTAGELSESPÅTEGNING, LOKALPLAN 1134

Lokalplan 1134 er i henhold til planlovens § 24 foreløbigt vedtaget af Slagelse Byråd den **dd. måned åååå.**

Lokalplan **XXXX** er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den **dd. måned åååå.**

På vegne af Slagelse Byråd

Stén Knuth
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanforslag

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, 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 vedtages planen 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.

Lokalplanforslag 1134

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i Slagelse Kommune besluttede i maj 2014 at igangsætte en proces for i samarbejde med beboerne på Omø, at udarbejde en ny lokalplan for Omø By. Den nye lokalplan skal erstatte Lokalplan nr. 78 for Omø By. Det var politikernes ønske, at muligheden for etablering af flexboliger og etablering af solceller skulle undersøges. Planen er endvidere moderniseret og harmoniseret med den nye plan for Agersø.

Arbejdet med lokalplanen er koordineret med arbejdet med Landsbyfornyelsespuljen der er afsat til øen. Det har givet synergi til begge projekter.

Der har i processen op til udarbejdelsen af forslaget været afholdt et borgermøde på øen for fastboende, et i Slagelse for ikke fastboende, en række møder med beboerforeningsformanden, ø-udvalgsformanden og ø-udvalget.

For øboerne er det vigtigste, at lokalplanen skaber mulighed for at bevare den fine, gamle landsbys særkende, bosætning og turisme.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Slagelse Kommuneplan 2013

Forslag 4.1 Oversvømmelseskort for hav i 2010

- Sjældnere end hvert 100. år
- Hvert 50. til hvert 100. år
- Hvert 20. til hvert 50. år
- Hvert 10. til hvert 20. år
- Hvert år til hvert 10. år

Kommuneplan 2013 retningslinjer

Klima

I Kommuneplan 2013 er der et afsnit om klimatilpasning, som beskriver, at der i område I er risiko for værditab ved oversvømmelse fra havet, dog sjældnere end hvert 100. år og i område II er det hvert 50. år til hvert 100. år.

Der er udpeget en klimazone, som dækker alle arealer i direkte tilknytning til havet, der ligger under kote 3 m. Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne om bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2013, hvilket vil sige, at bevaringsværdige bygninger vist på kortbilag nr. 2 som hovedregel skal opretholde den værdi, som bygningerne er vurderet til. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, før Slagelse Kommune har meddelt, om der nedlægges forbud. Ombygning af og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal udformes i respekt for bygningens arkitektur og den helhed, som bygningen indgår i. Nybyggeri i nærheden af bevaringsværdige bygninger skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i, og bør gives et nutidigt udtryk med respekt for den lokale byggeskik.

Alle bygninger i landsbyen fra før 1940 er vurderet i forhold til SAVE-systemet med værdier fra 1 til 9. Vurderingen blev foretaget af den tidligere Skælskør Kommune. Den tidligere lokalplan udpegede værdierne 1 til 6 som bevaringsværdige og middel bevaringsværdige. Nærværende lokalplan udpeger SAVE-registreringskategori 1 til 4 som bevaringsværdig. På den måde er lokalplanen og Kommuneplan 2013 enslydende.



Fot



foto

Kirkeomgivelser

Kirkerne er en vigtig del af vores fysiske miljøer. Derfor indeholder kommuneplanen retningslinjer for, hvordan kirkeomgivelserne skal beskyttes mod en udvikling, der vil ødelægge oplevelsen af kirkerne.

Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelserne må der kun ske placering af trafik- og tekniske anlæg, hvis det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg, der ligger inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er omfattet af en kulturmiljøflade i Kommuneplan 2013. Dette vil sige, at der ved opførelse af bygninger, tekniske anlæg, terrænregulering eller væsentlige til- og ombygninger inden for et kulturmiljø skal vises særlige hensyn for de bestående bevaringsværdige sammenhænge og værdier, både hvad angår den visuelle værdi, samt oplevelses- og fortælleværdierne.

Internationale beskyttelsesområder

Hele øen ligger indenfor internationale naturbeskyttelsesområder, hvor der ikke må gives tilladelse til aktiviteter, der forringer forholdene for de arter og naturtyper, der danner grundlag for udpegningen.

Nye projekter skal sikre, at klokkefrøen fortsat har gode levesteder.

Kystnærhedszone

Hele øen ligger inden for kystnærhedszonen. Af Kommuneplan 2013 fremgår det, at byggeri og anlæg i kystnærhedszonen kun kan ske, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering.

Parkering

Parkeringsnormen i Kommuneplan 2013 beskriver, at der bør være minimum 2 parkeringspladser pr. bolig (på egen grund) inkl. plads i carport/garage for fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse. Der bør være 1 parkeringsplads pr. 15 m² etageareal for forsamlingslokaler, restauranter, caféer o.lign. og 1 pr. 25 m² etageareal for dagligvarebutikker.



ZONEFORHOLD

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Kommuneplanens rammedel

Omø By er i Kommuneplan 2013 udpeget som blandet bolig og erhverv i rammeområde 1.3BE1. Ny bebyggelse skal i arkitektur og materialevalg følge den eksisterende byggeskik. Landsbykarakteren skal fastholdes. Byens beplantningskarakter samt stendiger skal fastholdes. Bebyggelsesprocenten er sat til 30 for den enkelte boligejendom og 40 for anden anvendelse. Kommuneplanen giver mulighed for at bygge 1½ etage.

Sommerhusområdet ved Fyrvej er i Kommuneplan 2013 udpeget som sommerhusområde rammeområde S14. Mindste grundstørrelse 1.200 m² inkl. veje og fællesarealer. Der må ikke opføres sommerhuse på arealer under kote 3. Bebyggelsesprocenten er sat til 15 for den enkelte ejendom. Der kan bygges maksimalt 1 etage og 5 meter i højden.

Lokalplan/byplanvedtægt

Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan nr. 78 Omø By, Bevarende Lokalplan, fra april 1995.

Hæftet Bevaringsværdier i Omø By, Registrering og vejledning fra april 1995, der var bilag til den hidtidige lokalplan, er fortsat bilag og retsgyldig, jf. nærværende lokalplan. Hæftet findes i den oprindelige form og er ikke blevet opdateret med de forandringer der er sket i byen, da det netop er den oprindelige beskrivelse der er interessant.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Kirke

Kirker, kirkegårde og omgivelser er reguleret i lovgivning under Kirkeministeriet.

Fredninger og bevaring

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

Som bilag til lokalplanen findes hæftet "Bevaringsværdier i Omø By, registrant og vejledning" fra april 1995. Hæftet, der skal opfattes som en del af lokalplanen, indeholder sammenfatten-



Fredet siden 24.08.1851

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

EKSISTERENDE FORHOLD

de vurderinger af byens bebyggelse, beplantning, stendiger mv. Endvidere findes der en ganske kort omtale af hver enkel ejendom med efterfølgende gode råd og bemærkninger. Hæftet er juridisk bindende der, hvor det nævnes konkret i lokalplanens paragraffer. Endvidere er det byrådets ønske at hæftet bruges som inspiration og vejledning, så vidt det er muligt.

Flexbolig

Flexboligordningen er indført som led i indsatsen mod forfald af boliger i områder med affolkning i landdistrikterne. Ordningen blev indført ved Lov nr. 413 af 29. april 2013 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene med virkning fra den 1. maj 2013.

Med lovændringen er boligreguleringslovens § 50 blevet præciseret således, at kommunerne kan meddele en ejer af en helårsbeboelse en flexboligtilladelse, hvis lokalplanen tillader dette. Boligejeren kan med en sådan tilladelse benytte boligen som fritidsbolig og på et senere tidspunkt vende tilbage til at anvende boligen som helårsbolig på ny uden at anmode kommunen om en tilladelse.

Omø er en lille ø på ca. 4,5 km², men den er fyldt med naturoplevelser. Her er også købmand, gårdbutikker, forsamlingshus, skole, campingplads, havn og masser af hyggelige arrangementer året rundt.

Omø er en ø med mange aktive beboere, en del af dem pendler til Sjælland hver dag for at arbejde og andre er beskæftiget på øen med bl.a. landbrug og serviceerhverv.

Byen ligger midt på øen med gadekær i midten, og med de mange stengærder og bevaringsværdige bygninger udgør Omø By et kulturmiljø.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Den eksisterende bebyggelse er beskrevet i bilaget ”Bevaringsværdier i Omø By, Registrant og Vejledning”. Landsbyen er karakteristisk med sine mange bevaringsværdige boliger, der kun har omgået en mindre forandring igennem tiden. Enkelte er dog med tiden revet ned og fjernet.

Den nuværende kirke er opført i 1828. Det er den tredje kirke på øen. Kirken står hvidkalket med trukne gesimser, og den før så karakteristiske lyserøde sokkel er i dag sort.

LANDSKABELIGE REKREATIVE FORHOLD

Omø by har et af sine særkender i de mange træer og den øvrige beplantning. Det er med andre ord en særligt grøn landsby.

Derfor er det vigtigt at undgå, at store træer fjernes uden nærmere overvejelser. Det er også vigtigt, at træer og buske beskæres korrekt, og det er vigtigt, at der altid tænkes over, hvorvidt et er muligt at genplante tilsvarende det, der fjernes, så landsbyen bevarer sit særkende. Ved genplantning bør arter, som er karakteristiske for denne del af landet og for landsbymiljøet, f.eks. ask, lind, poppel, kastanje, valnød, røn, bøg, eg eller ahorn, overvejes.

Der er i nærværende lokalplan ikke fastlagt særlige paragraffer omkring specifikke træer.

Omø by har særligt mange velbevarede sten- og jorddiger af kulturhistorisk værdi. Derfor er det vigtigt, at de bevares og vedligeholdes, så vidt det er muligt. Sten- og jorddiger er derfor sikret i lokalplanens paragraffer. Hvis der opføres nye stendiger i landsbyen er det vigtigt, at de opføres som de oprindelige.

MILJØFORHOLD

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

Naturbeskyttelse

Dele af område I, III og IV ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Det betyder, at en række tiltag som terrænændringer og ændringer/udvidelser af eksisterende bygninger ikke kan finde sted uden dispensation, jf. naturbeskyttelsesloven § 15 (*lovbekendtgørelse nr. 951 af 13. juli*



Strandbeskyttelseslinjen.



Kirkebyggelinje 300 meter radius fra kirke.

STØJFORHOLD

2013).

Kirkebyggelinje

Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra kirken, se illustration, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

I Bygningsreglementet fra 2010 er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i

TEKNISK FORSYNING

bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygnings installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakering

Spildevand føres til øens renseanlæg.

Renovation

Området er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

Vandforsyning

Øen bliver vandforsynet fra Omø's private vandværk.

Varmeplanlægning

Omø er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

Handicaptilgængelighed

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

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

TRAFIKALE FORHOLD

Det karakteristiske for landsbyen Omø er de snoede, smalle gadeforløb, hvor man ikke kan se fra den ene ende af gaden til den anden. Der er ikke fortove eller anden opdeling mellem gående og kørende trafik. Der er derfor vigtigt, at trafikhastigheden i landsbyen holdes nede, evt. ved etablering af indsnævring eller bump ved indkørslen til landsbyen.

Gadeforløbene understreges fint af de mange bevaringsværdige stendiger. Der har på Omø været tradition for at opbygge stendiger langs veje og skel. Det er meget vigtigt, at der fortsat værnes om disse diger, så landsbyens karakterfulde udtryk fastholdes.



Nær gadekæret ligger Gadekærstræde, der oprindeligt var en vej, men som i dag er omdannet til en offentlig sti i form af græs. Det er vigtigt for landsbyens særkende og gadekærets karakteristika samt for offentlighedens adgang til gadekæret, at stien bevares med offentlig adgang.

Kollektiv trafikbetjening

Omø-færgen sejler fra Stignæs Havn. Det tager ca. 50 min., og der er flere afgang dagligt.

SKOLE OG INSTITUTIONER

Der er en lille skole på øen.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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 Omø by stammer tilbage fra middelalderen og antageligt før ifølge skriftligt kildemateriale. Da landsbystrukturen antageligt er uændret, vil der erfaringsmæssigt være spor efter tidligere bebyggelser under de stående bygninger. Også de nuværende vejforløb vil være anlagt ovenpå ældre vejforløb.

Derfor anbefaler museet, at der forud for eller samtidigt med ethvert anlægsarbejde, der på nogen måde medfører jordarbejde, foretages en arkæologisk undersøgelse eller overvågning.

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
Klosterstræde 18
4300 Holbæk
Tlf.: 59 43 23 53
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013*) 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, om der er tale om en plan, der er omfattet af

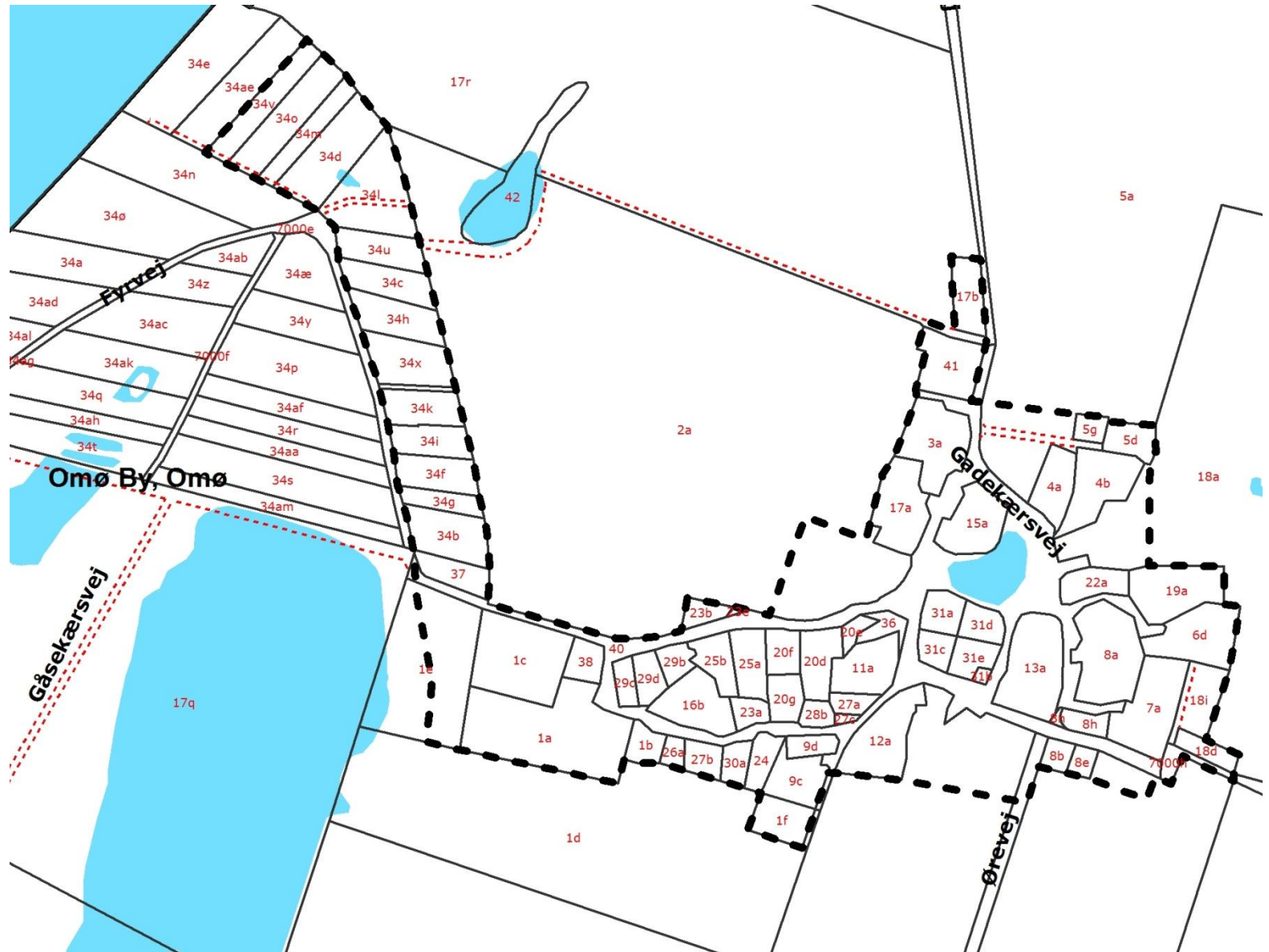
lovens miljøvurderingspligt, eller om at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 939 af 03.07.2013.

En evt. klage skal sendes til:

Center for Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk




Slagelse Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

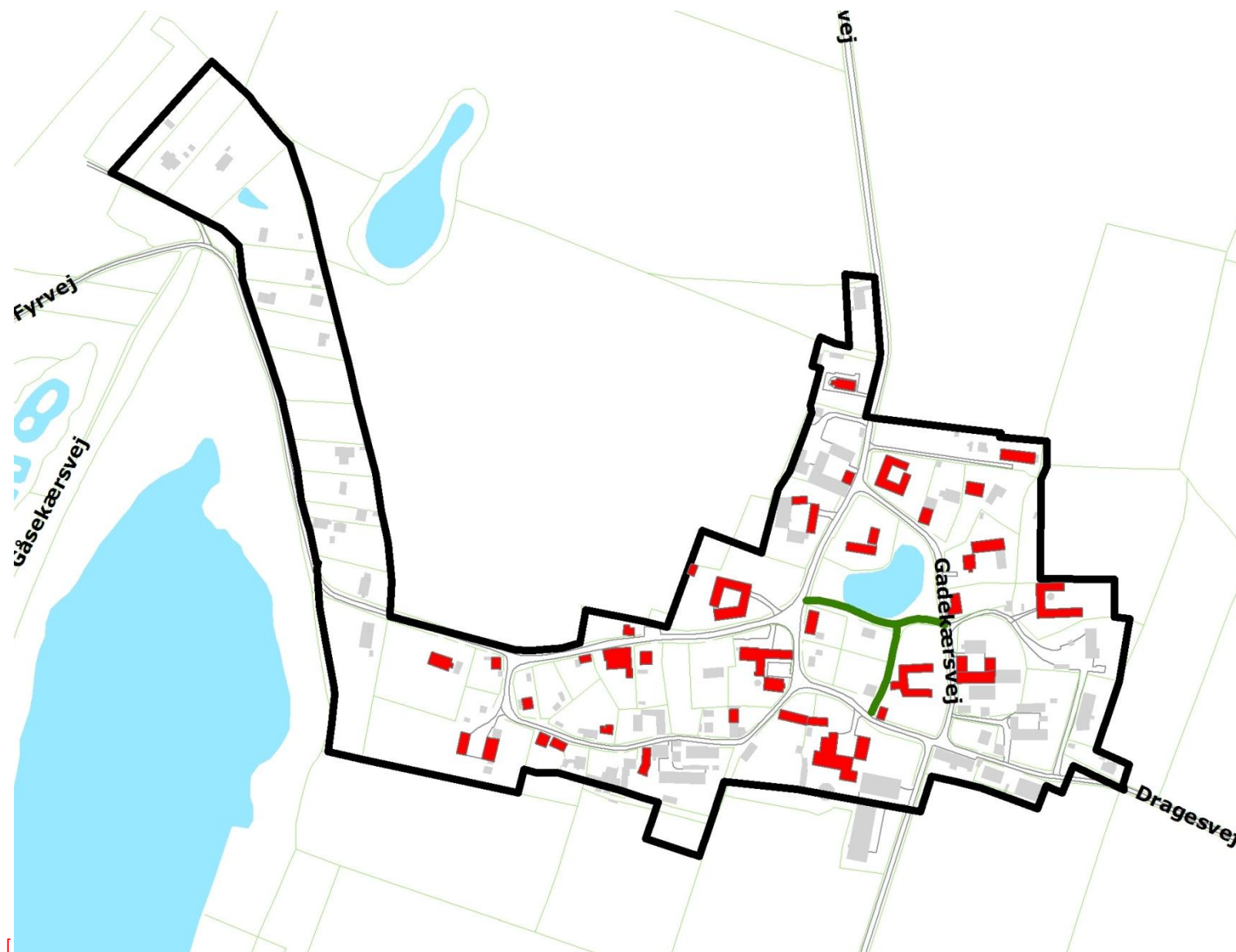
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

Signaturforklaring

-  Lokalplanafrænsning
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Tidligere vej nu sti



BILAG 3: SITUATIONSPLAN



Vedhæftet i pdf. Men kommer ind her i den endelige version.

]

BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING

Vedhæftet i pdf. Men kommer ind her i den endelige version