

# Forslag til Lokalplan 1135 for Bisserup (B)

## Sagsfremstilling

### 3. Forslag til Lokalplan 1135 for Bisserup (B)

Sagsnr.: 330-2014-59489

Dok.nr.: 330-2015-131241

Åbent

Kompetence: Byrådet

#### Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til lokalplan 1135 – Bevarende lokalplan for Bisserup - skal godkendes og derved fremlægges i 8 ugers offentlig høring. Først herefter kan en endelig lokalplan vedtages.

#### Baggrund

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde i september 2014, at igangsætte en revision af den eksisterende bevarende lokalplan for Bisserup, i form af en ny lokalplan 1035.

Baggrunden for denne beslutning var særligt et ønske om, at tilbyde muligheden for etablering af "flex-boliger" i byen. Dette er ikke muligt med den nuværende lokalplan.

Grundlæggende betyder muligheden for, at etablere "flex-boliger", at helårsboliger *kan* anvendes som fritidsboliger, og man derved ikke nødvendigvis skal have folkeregisteradresse i boligen.

Herudover var det vigtigt for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget, at der blev mulighed for at etablere solanlæg i byen, og at Bisserup grundlæggende fortsat skal beholde sit grønne attraktive præg.

Inden der blev udarbejdet et forslag til lokalplan, var der i november 2014 en såkaldt for-offentlighedsfase. Her var det muligt for offentligheden at bidrage med gode ideer, forslag og bemærkninger til den kommende planlægning.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget behandlede de modtagne bemærkninger fra offentlighedsfasen på mødet i december 2014.

Det nye forslag til lokalplan indeholder følgende ændringer i forhold til den eksisterende lokalplan:

- Formålet med lokalplanen er ændret til at udlægge området til "boligformål" i stedet for "helårsboliger", hvilket betyder, at der er mulighed for at søge tilladelse til "flex-boliger" i byen.
- Formålet med lokalplanen specificeres, så det er tydeligere, at der er mulighed for indretning af butikker og overnatningsfaciliteter (f.eks. vandrerhjem, som det er foreslået i offentlighedsfasen) o.lign. i byen.
- Det eksisterende "multi-baneareal" ved forsamlingshuset er inddraget i lokalplanen, da det er hensigtsmæssigt i forhold til nye aktiviteter i området, der så ikke skal have separate landzonetilladelser.
- Der er generelt sket en øgning af mindste-størrelserne på grundarealet af nye ejendomme i byen fra henholdsvis 700 til 800 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og 350 til 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse), fordi det er vigtigt, at Bisserup skal beholde sin grønne helhed og ikke blot ligne et hvert andet boligkvarter.
- Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme er sat op til 30%, hvilket svarer til nutidens Bygningsreglement.
- Afsnit om landbrugsejendomme udgår, da der ikke længere er landbrugsnoterede ejendomme i byen.
- Det vil være muligt at opsætte solceller o. lign. på en skånsom måde og i harmoni med de bevaringsværdige bygninger og landsbymiljøet.
- Detailregulering i lokalplanen af campingpladsen udgår, da det er upraktisk, at der både er "regler" for indretningen

af Campingpladsen i Camping-tilladelsen (som kommunen skal meddele, jf. Lov om Sommerhuse og Campering) og i lokalplanen.

- Bestemmelser om specifik udpegning af bevaringsværdige træer udgår af lokalplanen, da træer kommer og forgår – nogle af de, der fremgår af den eksisterende lokalplan, er faldet i storm og andre er vokset op og blevet meget karakteristiske. I stedet er det tilføjet i lokalplanens formål, at byen skal fremstå grøn.

- Muligheden for at bebygge det grønne (kommunalt ejede) frie areal, der adskiller de to "bydele", er udtaget. Der har i byen været stort ønske om at beholde området frit. Arealet er i øvrigt, for en stor dels vedkommende, omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 med beskyttede naturtyper og vil derfor ikke kunne bebygges af andre grunde. Arealet overføres med denne lokalplan til landzone.

Desuden er der sket en generel gennemskrivning af planen, herunder ny opbygning.

Som en del af informationsmaterialet og baggrund for lokalplanen indgår stadig den "registrant", der blev udarbejdet med vurdering af byens huses bevaringsværdighed i forbindelse med den oprindelige lokalplan for Bisserup.

Lokalplanforslaget er screenet med henblik på virkninger på miljøet. Det vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig. Der er derfor ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Retligt grundlag**

Lokalplanforslaget er udarbejdet i henhold til Planlovens kap 5.

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.

Lokalplanforslaget er screenet iht. Miljøvurderingslovens § 4 stk. 1.

### **Handlemuligheder**

Det er muligt at udtage eller tilføje dele til lokalplanforslaget. Hvis der er tale om større ting eller forhold der skal ændres, skal sagen tilbage til Center for Vækst og Plan for en tilretning og konsekvensrettelser.

Det er desuden muligt ikke at vedtage lokalplanforslaget, hvorfor de eksisterende lokalplaner fortsat vil være gældende.

Hvis lokalplanforslaget vedtages, sendes det efterfølgende i offentlig høring i 8 uger. Herefter kan en endelig lokalplan 1135 for Bisserup forventes at blive forelagt i august 2015.

### **Vurdering**

Center for Vækst og Plan anbefaler det vedlagte forslag til lokalplan og finder, at det udmønter Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets ønske om at give muligheder for udvikling i Bisserup. Lokalplanforslaget vil sikre, at Bisserups kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter samt grønne miljø kan bevares. Endvidere indeholder lokalplanforslaget udvalgets ønske til, at muligheder for flex-boliger i Bisserup kan udnyttes.

Center for Vækst og Plan anbefaler, at kommunen i løbet af den kommende offentlighedsfase inviterer til et borgermøde i Bisserup. Det foreslås, at mødet afholdes enten den 20. eller 21. maj 2015. På mødet kan planforslaget blive præsenteret, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål, der vil i det hele taget være mulighed for dialog om planforslaget.

På borgermødet vil der også, som besluttet af udvalget i november, indgå et indlæg om "flex-boliger" – fordele og ulemper her for.

## Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

## Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

## Indstilling

Centerchefen for Vækst og Plan indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at forslag til lokalplan 1135 for Bisserup vedtages og sendes i offentlig høring,
2. at Slagelse Kommune inviterer til borgermøde i Bisserup om lokalplanforslaget den 20. eller 21. maj 2015.

## Bilag

330-2015-134193

Forslag til Lokalplan 1135 for Bisserup

### **Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 7. april 2015:**

**Fraværende:** Johnny Persson (V)

Anbefales.

Der afholdes borgermøde den 20. maj 2015.