

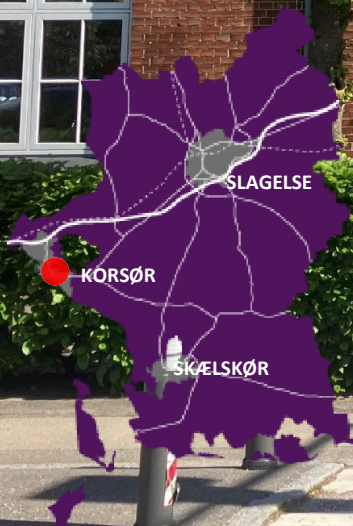
HELMS SKOLE
1902

LOKALPLAN NR. 1298

HELMS SKOLE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2025



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen afløser den eksisterende lokalplan nr. 98 for privatskolen Helms Skole på Dahlsvej 8 i Korsør, og inddrager bygningen på Dahlsvej 12, til skoleformål. Bygningerne på adresserne Dahlsvej 6 og 10 benyttes allerede ved lokalplanens udformning til skoleformål, og inddrages også i lokalplan 1298 og ophører med at indgå i lokalplan nr. 47.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 1. november 2024 til den 29. november 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer af lokalplanen.



DAHLSVEJ 6-12, KORSØR

Indhold

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 UDSYKNING	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	7
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	7
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER ..	11
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1298.....	13
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	14
BILAG 1: MATRIKELKORT.....	26
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	27

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag (2024). Dahlsvej 12 i Korsør er den nyeste ejendom som Helms Skole har tilkøbt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024). 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 muliggøre, at Helms Skole kan udvide med adresserne Dahlsvej 6, 10 og 12, Korsør,
- 1.2 at sikre, at forandringer af eksisterende bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Korsør Markjorder
105k, 105m, 106b samt en del af 106ac.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 1.1

Lokalplanen er en videreførelse af tidligere lokalplan nr. 98, hvor Dahlsvej 8 anvendes til institutionsformål. Formålet med at lave en ny lokalplan er, at de tre tidligere boliger på Dahlsvej 6, 10 og 12 kan omfattes af en samlet lokalplan for Helms Skole og anvendes til institutionsformål.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til skole- og institutionsformål med tilknyttede faciliteter.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes, men området kan arealoverføres.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen sker fra Dahlsvej.

5.2 Redningsvej

Den eksisterende vejadgang fra Dyrhaugesvej, mellem matrikel nr. 105t og 106ac, må fortsat alene benyttes som redningsvej, som vist på kortbilag 2.

Redningsvejen friholdes for bevoksning og andet i en bredde på 3 m og i en højde på 3,4 m.

På redningsvejen skal der i muren mod skolens udeopholdsareal fastholdes en 4 m bred port/låge, der til daglig skal være låst. Porten kan være todelt med dør.

Port/låge mod redningsvej samt arealet på begge sider af denne skal ved tydelig skiltning markeres med: "Redningsvej må ikke spærres".

PARKERING

5.3 Parkering

Der kræves ikke yderligere anlæg af parkeringspladser inden for lokalplanområdet, da udvidelsen ikke i sig selv medfører øget antal elever og lærere.

5.4 Parkering ved udvidelse af bygningsmasse

Ved udvidelse af skolens bygningsmasse efter lokalplanens vedtagelse, skal der anlægges parkering i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser til nybyggeri:

1 P-pladser pr. 100 m² ny bebyggelse eller 0,5 pr. ansat.

Parkeringspladserne skal udlægges i bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme og offentlig vej.

6.4 Kloakering

Området er fælleskloakeret. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige hovedkloak i Dahlsvej via skolens nuværende kloakstikledninger.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

Ad 7.2

Paragraffen omhandler mindre sekundære bygninger, som er op til 50 m², og som opføres efter lokalplanens vedtagelse. Der kan i alt opføres nye mindre sekundære bygninger, som udgør et samlet areal på 150 m².

Ad 7.5

Bebyggelsen i Korsør bymidte er generelt i 1 etage, typisk med udnyttet tage (også kaldet 1 ½ etage). Som i andre købstæder er forhusene langs de centrale gader og byrum dog højere, typisk 2 etager, eventuelt med udnyttet tage (2 ½ etage).

Ad 8.1

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Inden for byggefelterne kan eksisterende bygninger nedrives.

Skolens hovedbygning fra 1902 på adressen Dahlsvej 8, samt den tidligere beboelsesbygning på Dahlsvej 6, må ikke ændres eller nedrives uden foregående tilladelse fra Slagelse Kommune. Bygningerne er markeret i kortbilag 2.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Nye mindre bygninger som carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre sekundære bygninger på op til 50 m² må opføres uden for byggefelterne. Det samlede areal for nye mindre bygninger må ikke udgøre mere end 150 m².

7.3 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, frontispicer og lignende må tilbage- eller fremrykkes fra facadebyggelinjen.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 55 %.

7.5 Etager

Bygninger i byggefelt A og B må maks. opføres i 1 etage med udnyttelige tage. Inden for byggefelt A og B må ingen del af nye bygninger være højere end 7,5 m over terræn.

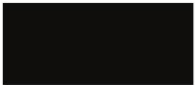
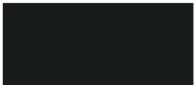
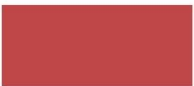
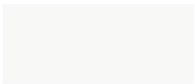
I byggefelt C må bygninger opføres i 12,5 m i 2 etager og med udnyttelige tage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

8.1 Farver

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

Farver på træværk og udvendige farver i øvrigt må kun males i farver fra det klassiske jordfarveskema. Farver skal godkendes separat af Slagelse Kommune, inden de forandres.

FACADER

8.2 Facader

Nye bygninger skal i udseende tilpasses de eksisterende bygningers udtryk i området, dvs. at ydermure skal fremtræde som blank mur i røde blødsrøgne teglsten.

Facader skal fortrinsvis fremtræde som blank mur i røde blødsrøgne teglsten, med mulighed for mindre, lette facadepartier i f.eks. træ eller eternit.

Eksisterende facadeudsmykning eller dekorative detaljer, f.eks. i murværk, skal bevares.

TAGE

8.3 Tagform

Tages hældning og form skal fastfoldes på de enkelte bygninger.

Inden for byggefelt B og C med rand mod Dahlsvej skal nye bygninger opføres med symmetrisk saddeltag og en taghældning på min. 40 grader.

8.4 Tagmaterialer

Nye bygninger i byggefelt B og C skal i udseende tilpasses det eksisterende bygningsudtryk i området, dvs. at tagdækning skal udføres som ubehandlede, røde vingeteglsten (model "gammel dansk") eller som skifer (natur).

Lokalplanen stiller ikke krav til mindre sekundær bebyggelses tagmaterialer.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

8.5 Solceller

Der må opsættes solceller.

Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte. På flade tage må der ikke være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres så de er synlige mod Dahlsvej eller Dyrhaugesvej.

Ad 8.4

Mindre sekundær bebyggelse er bygninger på op til 50 m², som må opføres uden for byggefelterne jf. § 7.2.

Ad 8.6

Paragraffen omhandler skilte, som er opsat i mere end seks uger og derfor betragtes som permanent skiltning.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE
8.6 Skilte

Skiltning og reklamering skal være tilknyttet skolen. Udover almindelig navne- og nummerskiltning må der ikke opsættes skiltning på facaden ud mod Dahlsvej.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

OPHOLDSAREALER

- 9.1** Inden for lokalplanområdet kan de ubebyggede arealer anvendes til udeopholdsareal/skolegård.

§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER
10.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 47

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1298 ophæves lokalplan 47, For karreen Dahlsvej, Mathiesensvej, Dyrhaugesvej, tinglyst den 25. februar 1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 1298.

10.2 Lokalplan – ophævelse af 98, Helm skole Udvidelse

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1298 ophæves lokalplan 98, Helms skole udvidelse, tinglyst den 24. april 1997, i sin helhed.

SERVITUTTER
10.3 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

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

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

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

Ad 11.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1298

Lokalplan 1298 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. oktober 2024.

Lokalplan 1298 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 24. februar 2025.

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 som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1298's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD



Redningsvejen set fra Dyrhaugesvej.

Baggrund

Lokalplan 1298 er udarbejdet på baggrund af privatskolen Helms Skoles behov for at udvide lokalemæssigt. Skolen har af flere omgange tilkøbt naboejendomme, adresserne Dahlsvej 6 og 10, som allerede er taget i brug til skoleformål. Skolens seneste køb af naboejendommen Dahlsvej 12, har resulteret i behovet for en ny lokalplan, hvor lokalplan 1298 inddrager de nye adresser til skoleformål.

Formål

Lokalplan 1298 har til formål, at adresserne Dahlsvej 6, 10 og 12 inddrages under en samlet lokalplan for Helms Skole, hvor ejendommene må benyttes til skole- og institutionsformål med tilknyttede faciliteter. Lokalplanen fastholder ligeledes flere bestemmelser fra lokalplan 98, som f.eks. omhandler, at forandringer af eksisterende bebyggelse skal ske i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur. Lokalplanen fastholder også bestemmelser, som sikrer adgang til og fra redningsvej.

Indhold

Inddragelsen af Dahlsvej 6, 10 og 12 i lokalplanen er en arealudvidelse af Helms Skole, hvor hverken elevantal eller lærerstab udvides. Helms Skole har i lokalplananmodningen ikke anmodet om at bygge nyt eller rive eksisterende bygninger ned i forbindelse med lokalplanens udformning. Lokalplan 1298 tager derfor udgangspunkt i en ændring af arealanvendelsen for området, hvor størstedelen af bestemmelserne fra den tidligere lokalplan 98 for Helms Skole bevares.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastholder bestemmelser fra lokalplan 98, som omhandler redningsvejen fra Dyrhaugesvej samt krav til redningsvejens udformning og port/låge. Lokalplanen stiller ikke krav til, at skolen øger antallet af parkeringspladser, eftersom antallet af elever eller lærer ikke udvides ved arealudvidelsen. Ønsker Helms Skole at udvide skolens bebyggede areal efter lokalplanens vedtagelse, skal krav om parkering overholdes ved nybyggeri.

Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplan 1298 er udarbejdet på baggrund af Helms Skoles behov for at udvide gennem eksisterende nabobygninger og ikke gennem nybyggeri. Lokalplan 1298 skal samtidig fremtidssikre skolens udvikling og i lokalplanen er byggefeltet placeret under nuværende bygninger på lokalplanområdet. Helms Skole har derfor mulighed for på sigt at rive ikke tidssvarende bygninger ned og bygge nyt i byggefeltet. Lokalplanen slår fast, at skolens hovedbygning på Dahlsvej 8

samt den tidligere beboelsesbygning på Dahlsvej 6 ikke må nedrives eller ændres uden forudgående tilladelse fra kommunen. Dette er grundet bygningernes oprindelige karakter, arkitektur og materialer, som er karakteristisk for Korsør bymidte og derfor ønskes bevares.

Etager

Lokalplanen opdeler byggefeltene i A, B og C, hvor nybyggeri i byggefelt A og B må opføres i 1 etage med udnyttede tage (1,5 etage). Lokalplanområdets terræn har forskellige højdekoter, hvor adressen Dahlsvej 12 er placeret betydeligt højere end Dahlsvej 6 til 10. Lokalplanen slår derfor fast, at inden for byggefeltet må ingen del af ny bygning være højere end 7,5 m over terræn, for at sikre at bygningsmassen er ensartet i højde. I byggefelt C med rand ud mod Dahlsvej må bygninger opføres i 2 etager med udnyttelige tage (2,5 etager) i 12,5 m.

Bebyggelsens udseende og bevaring

Lokalplanen bevarer tidligere lokalplan 98's bestemmelse om, at nye bygninger i udseende skal tilpasses de eksisterende bygningers udtryk i området, dvs. med blank mur og røde murstensfacader. Lokalplanen opstiller derfor bestemmelser for, at nye bygningers facader skal tilpasses eksisterende bygninger også hvad angår farver på træværk. Tagform og hældning skal fastholdes, og at tagene ved nybyggeri i byggefelt B og C skal tilpasses eksisterende tage i materiale og form.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2024

Kommuneplanens retningslinjer

4.1.2 I de områder af Korsør, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).

4.1.3 Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for klimazonen for oversvømmelse, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg.

4.1.4 Inden for klimazonen for oversvømmelse må der ikke etableres ny bebyggelse eller anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelse fra havet til minimum kote +2,0 m (DVR90).

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeeringsstrategi.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.1D5, hvorom gælder:

Plannummer: 2.1D5

Rammenavn: Helms Skole

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 55% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2,5 etager 12.5 m

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer underretningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1298 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Helms Skole på Dahlsvej 8 er i dag omfattet af lokalplan 98 - Helms skole Udvidelse, som ophæves og erstattes af denne lokalplan. Lokalplan 98 er fra 1997 og udformet for, at Helms Skole kunne lave en udvidelse af skolens bebyggelse.

Adresserne Dahlsvej 6, 10 og 12 er omfattet af lokalplan 47 - For karreen Dahlsvej, Mathiesensvej, Dyrhaugesvej, fra 1988, som ophæves for adresserne, der indgår i lokalplan 1298.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Plan og Erhverv.

Ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme. Jf. Vandløbsloven §6

EKSISTERENDE FORHOLD



Hovedbygning på Dahlsvej 8.

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er placeret i et boligområde i den sydlige del af Korsør med nærhed til bymidten. Sydvest for lokalplanområdet og Dahlsvej ligger kommunale bygninger, herunder forvaltning samt skole og institutioner. Lokalplanområdet rummer den eksisterende privatskole, Helms Skole, som har været omfattet af lokalplan 98, samt tre tidligere boliger, som har indgået i lokalplan 47.

De eksisterende skolebygninger karakteriseres ved en tæt bygningsstruktur med en ældre hovedbygning fra 1902 i 2,5 etage, med facade vendt mod Dahlsvej. Bag hovedbygningen ligger to bygninger, som er tilbygget i 1975 i 1 og 1,5 etage, som er i forlængelse af hinanden og er bygget sammen med hovedbygningen. I den modsatte ende af ejendommen fra hovedbygningen er en bygning i 1,5 etage, som blev muliggjort af lokalplan nr. 98 og er tilbygget i 1998. Bygningerne fremstår i blank mur med røde teglsten og med henholdsvis tegl, eternittage og tagpap. De ubebyggede arealer er skolegård, som er befæstet og med enkelte træer samt overdækkede arealer. Skolegården støder på begge side op til omliggende boliggrunde.

Adresserne Dahlsvej 6, 10 og 12 har tidligere været omfattet af lokalplan 47. Bygningen på Dahlsvej 6 ligger helt fremtrukket til fortovet. Bygningen er i 1 etage og er i samme byggestil som skolens hovedbygning med røde mursten, dog med eternittag. Bygningen er allerede anvendt til skoleformål og grundens udeareal er derfor inddraget til skolegård.

Bygningen og grunden på Dahlsvej 10 er taget i brug til skoleformål. Bygningen er i 2 etager og med betontagsten og mursten, samt et mindre udhus i den modsatte ende af grunden.



Bygning på Dahlsvej 6.

Dahlsvej 12 er en tidligere bolig i 1,5 etage, samt en mindre bygning på 1 etage, som er placeret ud til Dahlsvej (se foto på side 4). Hovedbygningen er i mursten og tegltag. Grunden stiger markant i terræn, hvorfor hovedbygningen er placeret højere end lokalplanens andre bygninger. Dahlsvej 12 består af en aflang have med græs, som støder op til omliggende boliggrunde. Haven er hævet betydeligt over skolens grund.

Trafikale forhold

Lokalplanområdets bygninger er placeret ud til Dahlsvej, som også er vejen, der betjener skolen ved aflevering og afhentning af skolebørn. Dyrhaugesvej er en mindre trafikeret vej, hvor skolebygningen har en tilstødende redningsvej, som ikke må benyttes til gennemgangsvej. Skolebygningen samt adresserne Dahlsvej 6, 8 og 10 har ikke parkering. Hvorfor lærerstab og forældre ved aflevering og hentning af børn parkerer på den kommunale parkeringsplads på den anden side af Dahlsvej. Dahlsvej 12 har et mindre areal foran boligen, der svarer til ca. 2 parkeringspladser.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet betjenes af buslinjen 901, som stopper på Dahlsvej ca. 40 m fra skolen og kører mellem Slagelse station og Korsør station, hvorfra der er forbindelse med tog samt andre busforbindelser. Skolen ligger ca. 60 m fra Teilmanns Allé, hvor buslinjen 907 kører mellem Skælskør station og Korsør station.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i tæt nærhed til bymidten samt Korsør Marina. Havnen og vandet udgør Korsørs rekreative kvaliteter, da byen deles i to af vandet. Korsør Marina og bycenteret er byens samlingssted for både turister og vandaktiviteter. Området rundt om lokalplanområdet er præget kommunale bygninger samt boligområder.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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



Bygning på Dahlsvej 10.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ m på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ m består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område er ca. 500 meter. Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, såfremt man i et senere projekt ønsker dette, skal der foretages undersøgelse af, om konkrete bygninger udgør yngle- eller rastesteder for flagermus.

Hvis et senere projekt indebærer en fjernelse af træer inden for lokalplanområdet, skal der foretages undersøgelse af, om de berørte træer udgør yngle- eller rastesteder for flagermus.

Kystforhold og klimatilpasning

Næsten hele lokalplanområdet er kortlagt og udpeget som klimazone. Klimazonen omfatter arealer, der ligger under kote 3, og som derfor er særligt udsatte for oversvømmelse fra havet. Det meste af lokalplanområdet indgår desuden i det nationalt udpegede risikoområder for oversvømmelse. Slagelse Kommune har igangsat et kystsikringsprojekt, som omfatter en sikring langs med havnefronten mellem Halsskovbroen og Korsør Fæstning og hele strækningen langs med Sylowsvej, og vil derfor også sikre lokalplansområde mod en oversvømmelse på op til +2 m. Projektet er endnu ikke gennemført, så såfremt der inden for lokalplanområdet etableres nybyggeri, hvor stueetagens gulvkote placeres under kote 2, skal den fælles højvandsbeskyttelse af Korsør bymidte være gennemført inden byggeriet udføres. Alternativt skal der etableres en lokal sikring mod oversvømmelse fra havet inden for lokalplanområdet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).

Fredning og bevaring

Lokalplanen stiller krav til, at skolens hovedbygning fra 1902 på adressen Dahlsvej 8, samt den tidligere beboelsesbygning på Dahlsvej 6 ikke må ændres eller nedrives uden foregående tilladelse fra Slagelse Kommune.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Jf. gældes Spildevandsplan for Slagelse Kommune har lokalplanområdet status af fælleskloakeret.

Regnvandshåndtering

Ved ændring af den eksisterende bygningsmasse skal regnvandsafstrømningen i følge gældende spildevandsplan, samt Slagelse Kommunes administrationsgrundlag for regnvandshåndtering som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, bassiner eller andre LAR-løsninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

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

Varmeplanlægning

Området er fjernvarmeforsynet, men der er ingen tilslutningspligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

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.

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

Nyere tids interesser:

Dahlsvej ses på lave målbord beliggende ved det gamle nedlagte gasværk.

Helms Skole er i 1902 opført på Dahlsvej som Frkn. Helms Skole. Se fotobilag. Skolen er grundlagt i 1865 i Algade, men flyttede under ledelse af frøknerne Helm, der var efterkommere af stifteren, til Dahlsvej, hvor de opførte en ny skolebygning. Det bemærkes, at bygherrerne var to kvinder. Bygningen har tidstypiske klassicistiske og historicistiske træk, bl.a. gavlfelt dekoreret med guirlande og ovalt vindue, formsten, diagonalforbandt, rundede murkroner og fremstående fuger. Detaljeringsgraden udtrykker skolens vigtighed.

Bygningerne Dahlsvej 10 fra 1905 og 12 fra 1922 ønskes overført til skolen. Det har ikke været muligt at finde oplysninger om opførelsen af disse to bygninger, dog fremgår det på senere tidspunkter, at de fungerer som boliger for henholdsvis kaptajn og murermester. Ingen bemærkninger til overførelsen af boligerne til benyttelse for skolen.

Det anbefales, at alle skolens bygninger SAVE-vurderes og at bygninger i blank mur beholdes i blank mur, modsat lokalplan der muliggør puds i jordfarveskala. Ligeledes anbefales at tydeliggøre bevaring af hovedbygningens detaljeringsgrad.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at de indstillede byggefeltet i dag er så bebyggede og befæstede at der ikke vurderes at være risiko for at ødelægge arkæologisk information ved jordarbejder. Byggefelterne vurderes at være blevet omrodet og terrænreguleret i forbindelse med anlæggelsen af de nuværende bygninger.



Foto: Arkiv.dk. 1920. Dahlsvej 8, Frk. Helms Skole

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
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

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

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

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

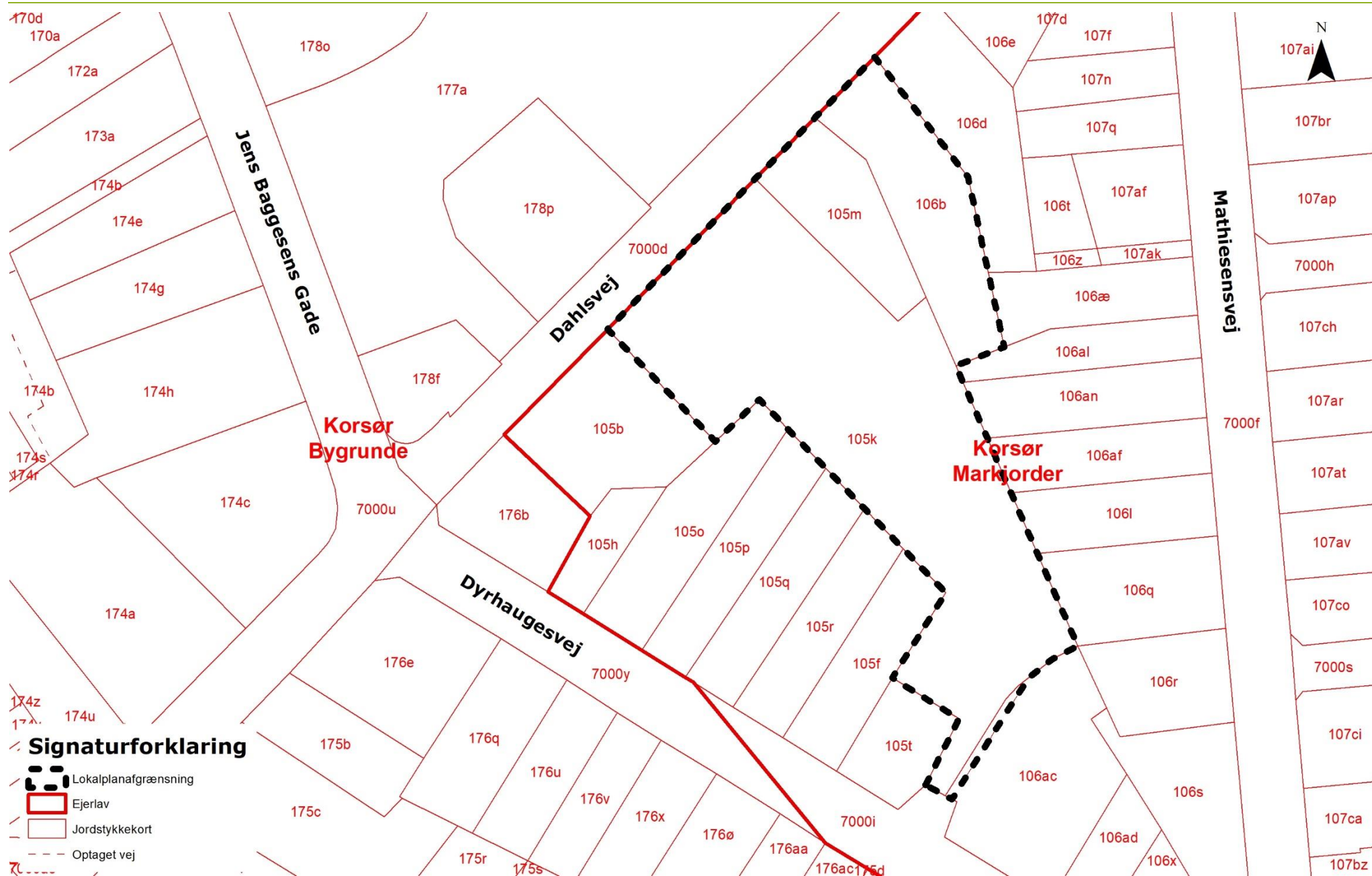
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Lokalplanen giver mulighed for, at Helms Skole kan indrette Dahlsvej 12 til skoleformål. Med vedtagelsen af Lokalplan 1298 aflyses Lokalplan 47 på adresserne Dahlsvej 6, 10 og 12 og lokalplan 98. Med lokalplanen planlægges ikke nybyg, da skolen udvider i eksisterende bebyggelse.

I lokalplanen planlægges skolens område udvidet med Dahlsvej 12, hvilket vil medføre flere brugere på adressen, der før har været anvendt til bolig. Udvidelsen af skolens område vurderes at kunne påvirke naboer i forhold til støj i mindre væsentlig grad.

Samlet set vurderes det, at miljøpåvirkningen fra lokalplan 1298 ikke vil være væsentlig.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

