



LOKALPLAN NR. 1190

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

UDVIKLING AF HASHØJSKOLEN TIL LIVS- OG
LÆRINGSKOLE, SLOTS BJERGBY

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har i november 2017 besluttet at udarbejde en ny lokalplan for udvikling af et nyt livs- og læringshus i forlængelse af Hashøjskolen i Slots Bjergby.

Den nye lokalplan fastlægger rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder, valg af materialer samt trafikale forhold. Der er eksisterende bebyggelse i en del af området. Lokalplanen for området skal sikre arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området.

Området er beliggende mellem Brovej og Jættehøjvej og udgør et areal på ca. 35.000 m².

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra den 4. maj 2018 til den 29. juni 2018.

Slagelse Kommune har modtaget ét høringssvar. Høringssvaret vedrører bemærkninger til infrastrukturen til og fra skolen. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.



SLOTS BJERGBY NORDVEST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1190.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	33
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	34
BILAG 3: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9	35

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag - set fra øst (2018).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til blandet byområde, herunder offentlige formål, skole- og institutionsformål, boligformål samt kontorer og liberale erhverv,
- 1.2 at fastlægge rammer for en udvidelse af den eksisterende skole,
- 1.3 at fastlægge områdets principielle disponering,
- 1.4 at sikre udlæg af vej- og stiforløb samt en grøn struktur for området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Slots Bjergby By, Slots Bjergby

2a, 2c, 2f, 2g og 2h

samt alle parceller, der efter den 4. maj 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til

- Blandet byområde, herunder offentlige formål, skole, børnehave mv., boligformål samt kontorer og liberalt erhverv.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til

- Offentlige formål, herunder skole, børnehave mv., institutioner og klinikker
- Idræts-, sports- og parkeringsanlæg i tilknytning til eksisterende institutioner

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til

- Offentligt friareal og fritidsformål
- Idræts- og sportsanlæg i tilknytning til områdets institutioner

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til

- Offentligt friareal og fritidsformål
- Idræts- og sportsanlæg i tilknytning til områdets institutioner

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

For delområde 1 gælder:

Området må udstykkes til maks. fem selvstændige matrikler. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m².

4.2 Udstykningsprincip

Del af matr. nr. 2c skal arealoverføres, så området omfatter delområde 2 og 4 i princippet som vist på kortbilag 2, for at udnytte planens mulighed for udvidelse.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Brovej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Veje

Adgangsvejen udlægges i en bredde af minimum 5 m kørebane.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier, parkeringsanlæg

Der skal etableres stiadgang fra parkeringsanlæg i delområde 2 til eksisterende bebyggelse og til ny bebyggelse i byggefelt A og B i delområde 2. Stierne skal udlægges i en bredde på minimum 2 m.

5.5 Stier, vej

Der skal etableres stiadgang fra Jættehøjvej til ny bebyggelse i byggefelt B. Stierne skal udlægges i en bredde på minimum 2 m.

PARKERING

5.6 Parkering, eksisterende

Eksisterende parkering i delområde 2, markeret på kortbilag 2, fastholdes til parkering.

5.7 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 2 P-pladser pr. bolig i delområde 1
- 1 P-plads pr. 30 m² for institutioner, skoler, klinikker, kontorer og liberalt erhverv i delområde 1
- 1 P-plads pr. 35 m² for institutioner, skoler og klinikker i byggefelt A og B i delområde 2

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

5.8 Indhegnet parkering

Inden for parkeringsanlægget i delområde 2 må der indrettes en indhegnet busparkeringsplads. Hegnet må opføres i trådhegn med en maks. højde på 3 m.

5.9 Parkering, dobbeltudnyttelse

Parkeringsanlæg i delområde 2 kan etableres med henblik på dobbeltudnyttelse i form af anvendelse til både parkeringsplads og offentligt friareal/idræts- og sportsanlæg/legeplads.

5.10 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti til ny bebyggelse i byggefelt A og B i delområde 2.

5.11 Handicapparkering

Ved udformningen af nye parkeringspladser i delområde 2 skal minimum 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.12 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

Ad 5.13

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

5.13 Befæstelse

Det skal tilstræbes, at veje, stier og befæstede opholdsarealer, for hver matrikel, hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Veje, parkeringsanlæg og befæstede opholdsarealer med dobbeltfunktion udføres i materialer, der afspejler aktiviteten.

5.14 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt eller belægningssten.

5.15 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med asfalt eller belægningssten eller med græsarmering eller andet permeabelt materiale.

§ 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 anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 Tekniske installationer til områdets forsyning

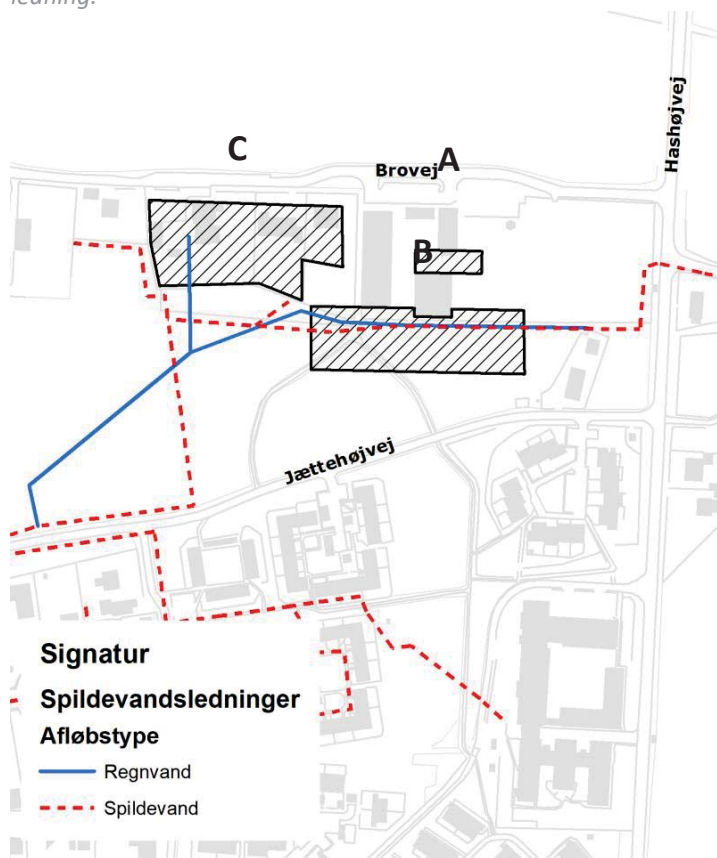
Med undtagelse af mindre bygningsdele til ventilationsafkast skal tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning i delområde 2 indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.5 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

Ad. 6.6

Placering af ny bebyggelse i forhold til spildevands- og regnvandsledning.


6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende kloaknet. Ny bebyggelse i byggefelt B i delområde 2 må ikke placeres nærmere end 2 m på hver side af spildevands- og regnvandsledningen som angivet på skitsen på næste side. Alternativt må ledningerne omlægges.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter (A, B og C), som er vist på kortbilag 2.

De dele af byggefeltene i delområde 2 der ikke udnyttes til bebyggelse, må benyttes til opholdsarealer.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger under 50 m² må opføres uden for byggefeltene. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

OMFANG

7.3 Blandede bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 1 må ikke overstige 30 %.

Bebyggelsesprocenten for delområderne 2 og 4 som helhed må ikke overstige 15 %.

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 3 og 4.

7.4 Etager, delområde 1

Ny bebyggelse i byggefelt C i delområde 1 må maks. opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage.

7.5 Etager, delområde 2

Ny bebyggelse i byggefelt A i delområde 2 må maks. opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage.

Ny bebyggelse i byggefelt B i delområde 2 må maks. opføres i 2½ etage med udnyttelig tagetage.

7.6 Bygningshøjde, delområde 1

Bygningshøjden i byggefelt C må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.7 Bygningshøjde, delområde 2

Bygningshøjden i byggefelt A i delområde 2 må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad 7.3

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Bygningshøjden i byggefelt B i delområde 2 må maks. være 10 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

8.2 Farver

Træbeklædning skal fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

FACADER

8.3 Facader

Ydervægge skal udføres i teglsten som blank mur, vandskuret eller pudset murværk eller i træ, zink eller fibercement i kombination eller hver for sig.

Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklædning i træ. Evt. drivhuse og udestuer må opføres i glas.

8.4 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end havdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas.

8.5 Udformning

Ny bebyggelse skal ved sin udformning og sine proportioner, materialer og farver gives en ydre fremtræden, så der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens funktion og i forhold til omgivelserne.

Ad 8.8

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

Ad 8.9

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

TAGE
8.6 Tagform

Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på 10 - 45° i forhold til det vandrette plan eller med ensidig taghældning på 5 - 30° i forhold til det vandrette plan.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som redskabsskure, garager, cykelskure og andre lignende småbygninger må opføres med en anden hældning end hovedbebyggelsen.

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal være teglsten, listet tagpap eller skifer i grå eller sorte nuancer eller sedumtage/grønne tage.

8.9 Tagmaterialer, genskin

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.10 Solceller

Solceller skal anlægges som en integreret del af tagfladen og må ikke fremstå som mindre, selvstændige felter.

SKILTE
8.11 Skilte

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

8.12 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

VINDUER
8.13 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Den eksisterende randbeplantning vist på kortbilag 2 skal fastholdes og vedligeholdes med naturligt hjemmehørende arter af træer og buske, der sikrer en tæt beplantning.

9.2 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med egnskaraktéristiske træer og buske.

9.3 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, inden for hver enkelt matrikel, der omfatter friarealerne.

Ad 9.3

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealet i delområde 2 skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn i en højde på minimum 1,2 m. Busparkeringspladsen må indhegnes med trådhegn.

HEGN

9.5 Hegn

Der må ikke opføres hegn i delområde 2's skel mod Brovej.

9.6 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan i delområde 2 suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 3 m.

Ad 9.7

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.11

Ejendommene er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald og erhvervsaffald 2013.

Ad 9.12**TERRÆNREGULERING****9.7 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.8 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER**9.9 Fælles friareal**

I delområde 2 skal friarealet rundt om byggefeltene fungere som opholdsareal med mulighed for etablering af udendørs idrætsfaciliteter.

Delområde 3 og 4 udgør et offentligt tilgængeligt grønt friareal.

9.10 Oplag

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.11 Renovation**

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

9.12 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) på friarealet, angivet som delområde 2,3 og 4 på kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles inden for den enkelte matrikel.

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.13

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.15

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

9.13 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for den enkelte matrikel.

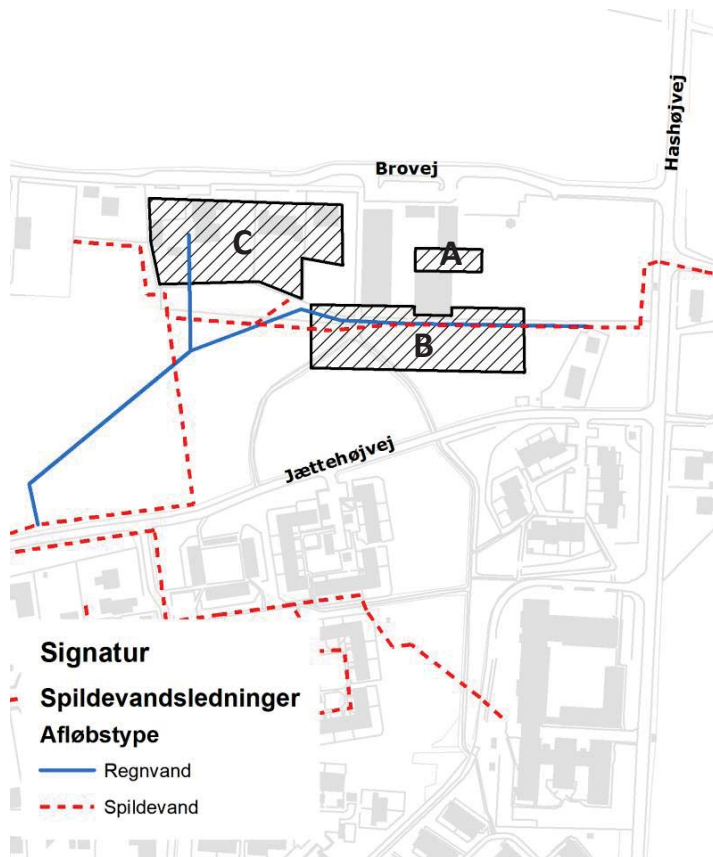
9.14 Lyskilder, størrelse

Lyskilder i tilknytning til parkeringsarealer og opholdsarealer i delområde 2 må maksimalt have en højde på 4 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Belysning der har til formål at belyse udendørs idrætsarealer i delområde 2, 3 og 4 og således har en funktion i forhold til afvikling af idrætsaktiviteter, må etableres med en større højde dog ikke højere end 10 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet for at minimere gener for andre.

9.15 Regnvand

Regnvand fra vejarealer og befæstede arealer skal kobles på eksisterende regnvandsledning. Ny bebyggelse i byggefelt B i delområde 2 må ikke placeres nærmere end 2 m på hver side af spildevands- og regnvandsledningen som angivet på skitsen på næste side. Alternativt må ledningerne omlægges. Forinden afledning skal regnvandsafstrømningen reduceres til 2 l/s/ha. Parkeringsarealerne skal befæstes med asfalt, belægningssten eller græsarmering eller andet permeabelt materiale. Der må ikke etableres faskiner eller anden form for nedsivningsanlæg til overfladevand. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand.



Ad. 9.16

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

9.16 Regnvand, bassin

Der må, såfremt det er påkrævet, anlægges regnvandsbassin inden for friarealet i delområde 2, 3 og 4 på kortbilag 2. Bassinet skal etableres som en sø, der kan bidrage til forsinkelse af regnvand og udvikles som biotop.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det eksisterende kloaksystem.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

10.2 Vejadgang og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §5.

10.3 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 303**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1190 ophæves Lokalplan 303, Ny bydel ved Slots Bjergby, tinglyst 21. august 1990, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1190.

SERVITUTTER**11.2 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, 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. 50 af 19. januar 2018).

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

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 12.1

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

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

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 1190

Lokalplan 1190 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

Lokalplan 1190 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1190's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse Kommune har et ønske om at udvikle Hashøjskolen i Slots Bjergby ved at opføre et livs- og læringshus i forlængelse af skolen. Hertil er der brug for en ny lokalplan, som kan rumme en udvidelse af skolen og indpasning af Slotsbjergby Daginstitution til fremtidigt livs- og læringshus. Et livs- og læringshus kombinerer funktioner og aktiviteter, der er rettet mod både skole, daginstitution og beboerne i området.

Området er omfattet af lokalplan 303, som vil blive afløst, for den del af området som lokalplan 1190 omfatter, ved vedtagelsen af den nye lokalplan.

Som en del af lokalplanlægningen ses der nærmere på trafikforhold og parkeringsmuligheder for området.

Formål

En ny lokalplan skal skabe mulighed for en udbygning på ca. 1.200 m² af skolen. Udvidelsen skal rumme lokaler til både daginstitution og skole.

Ved realisering af udvidelsen fraflytter Slotsbjergby Daginstitution Brovej 3 og 7. Lokalplanen giver mulighed for, at disse ejendomme fremadrettet blandt andet kan anvendes som boliger.

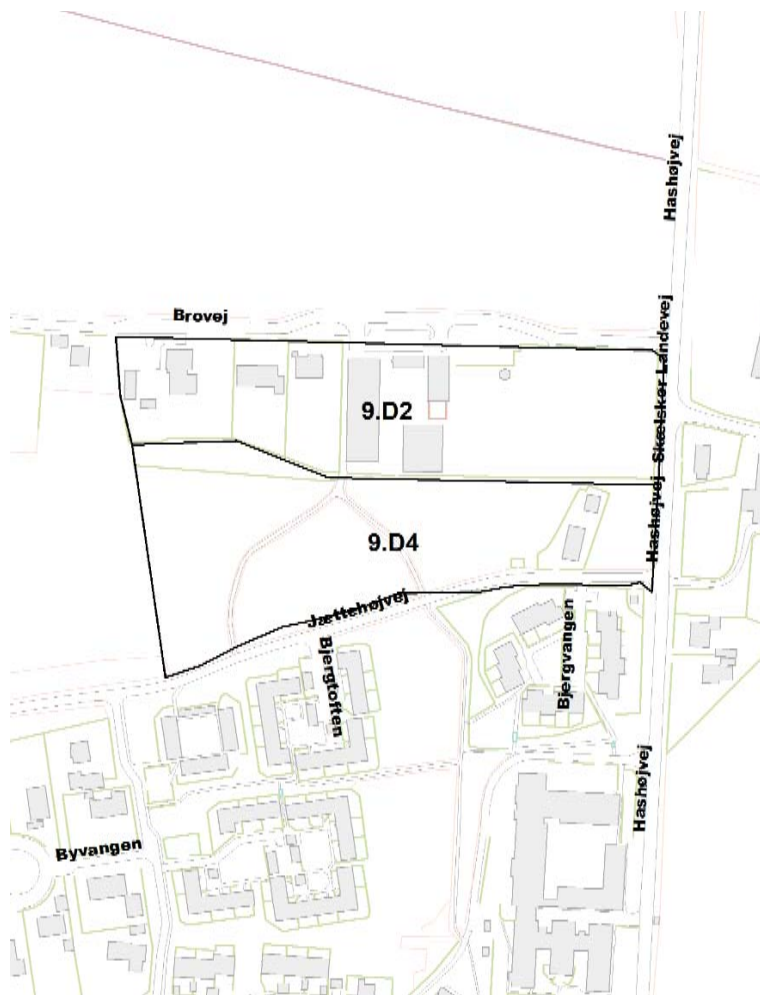
Indhold

Det nye livs- og læringshus opføres i maksimalt 2½ etage syd og/eller øst for skolen i forlængelse af eksisterende bygninger. Det er hensigten, at det nye livs- og læringshus skal huse en udvidelse af Hashøjskolen samt de to eksisterende daginstitutioner på Brovej 3 og 7. Et livs- og læringshus skal kombinere funktioner og aktiviteter, der er rettet mod både skole, daginstitution og beboerne i området.

Udvidelsen af skolen skal tilpasses eksisterende byggeri, hvorfor der i lokalplanen er bestemmelser for facadematerialer og taghældninger, der er i overensstemmelse med de nuværende bygninger og som vurderes at passe ind i sammenhæng.

Der gives mulighed for, at der kan anlægges en større parkeringsplads øst for skolen i forlængelse af eksisterende parkeringsplads. Dette skal sikre, at der både er plads til skolens og daginstitutionernes behov samt besøgende til det nye livs- og læringshus. Al biltrafik vil blive serveret fra Brovej.

Der sikres et større offentligt friareal, hvor der ikke må opføres bebyggelse, men hvor der gives mulighed for at tiltag og aktiviteter forbundet med skolens eller institutioners gøremål kan finde sted.



Kommuneplanramme 9.D2 og 9.D4

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområderne 9.D2 og 9.D4, hvorom gælder:

Plannummer: 9.D2

Rammenavn: Hashøjskolen mv.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 12 m

Øvrige bestemmelser: Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås

Plannummer: 9.D4

Rammenavn: Jættehøjvej

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 12 m

Lokalplan 1190 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for 9.D2, idet en del af området til offentlige formål overgår til blandet bolig og erhverv – blandet byområde. Den resterende del af 9.D2 slås sammen med 9.D4, da der er tale om samme anvendelse. Endvidere ændres antal etager og bebyggelsesprocenten for ramme 9.D2. Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 9

Kommuneplantillægget ændrer anvendelsen af dele af den eksisterende ramme 9.D2. Endvidere slås den resterende del af 9.D2 sammen med 9.D4, og antal etager og bebyggelsesprocenten for ramme 9.D2 ændres.

Der er gennemført en idéfase fra den 7. februar 2018 til den 21. februar 2018. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 35.

Lokalplan/byplanvedtægt

Denne lokalplan vil erstatte en del af Lokalplan 303 – Ny bydel ved Slots Bjergby.

Trafikplanlægning

Der er blevet udarbejdet en trafikanalyse, der vurderer de trafikale forhold til og fra skolen med udgangspunkt i en udvidelse af skolen, etablering af detailhandel øst for skolen samt etablering af et nyt boligområde vest for Skælskør Landevej i Slots Bjergby (lokalplan 1170). Formålet med trafikanalysen har været at belyse mulige tiltag for at sikre en sammenhængende trafikikker infrastruktur til og fra Hashøjskolen.

Udbygning af eksisterende skole med et livshus (kombineret skole og børnehave) kan have indvirkning på trafikken til og fra skolen. Det vurderes, at en fastholdelse af Brovej som adgangsvej for bilister vil aflede behov for færrest ændringer i infrastrukturen og samtidig være mere trafikikker for lette trafikanter, der primært forventes at komme fra syd via Jættehøjvej.

Trafikanalysen peger på en række anbefalinger til mulige tiltag, der kan være med til at højne trafikikkerheden og trygheden i byen, specielt for Hashøjskolens elever og daginstitutionernes børn.

Med lokalplan 1190 vil biltrafikken til og fra skolen og livs- og læringshuset foregå af Brovej, mens der lægges op til, at bløde trafikanter kommer til og fra området fra syd via Jættehøjvej. For at højne trafikikkerheden, anbefales, at der kigges nærmere på følgende tiltag:

- Cykelfaciliteter på Hashøjvej, f.eks. i form af en 2 minus 1 vej
- Bedre faciliteter for lette trafikanter på Brovej, f.eks. i form af en fællessti (i dag er der kun fortov fra Brovej 7 og frem til Hashøjskolen. Det vil sige, at der ikke er nogen sti fra rundkørslen ved Brovej og frem til Brovej 7)
- Bedre faciliteter for lette trafikanter på Jættehøjvej, f.eks. i form af en fællessti
- Sikker stikrydsning på Jættehøjvej til sti med fast, jævn belægning

Ved etablering af dagligvarebutik på hjørnet af Skælskør Landevej og Brovej, vest for lokalplanområdet, bør der etableres en stiforbindelse mellem butikken og skolen henover det grønne friareal, så der er en nem og trafiksikker vej for de bløde trafikanter.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

EKSISTERENDE FORHOLD



Her ses skolebygningen, set fra nordøst (2018).

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

Eksisterende bebyggelse

Hashøjskolen eksisterer allerede i lokalplanområdet, hvorfor denne lokalplan omfatter en udvidelse af denne. Derudover er der vest for skolen en enkelt bolig samt to institutionsbygninger.

Trafikale forhold

Tilkørslen til Hashøjskolen, de to daginstitutioner og den enkelte bolig foregår fra Brovej. Der er en parkeringsplads ud til Brovej, i tilknytning til Hashøjskolen, med plads til ca. 35 biler.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af en buslinje, der kører mellem Slagelse og Skælskør, med stoppesteder på Hashøjvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Nord for lokalplanområdet er der et fortidsminde, Hashøj Rundhøj.

Området er udpeget som et nationalt geologisk interesseområde. De meget store gravhøje, Hashøj og Galgebakke, er ideelle udsigtspunkter, hvorfra man kan se Storebæltsgletsjerens glacial lavland. Det varierede landskab, iagttaget fra udsigtspunktet, har stor værdi begrundet i de morfologiske forhold omkring Storebæltsgletsjerens Sprogø-stadium. Det er vigtigt, at de

geologiske landskabsformer, deres indbydes overgange og sammenhænge fremtræder intakte og klare i landskabet. Beplantning, byggeri og terrænændringer skal derfor ske under hensyntagen til landskabets karakter.

I lokalplanområdets sydvestlige del er der en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 2c, Slots Bjergby By, Slots Bjergby
 Tinglyst: 20.10.1908
 Titel: Dokument om gangsti
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 2c, Slots Bjergby By, Slots Bjergby
 Tinglyst: 18.02.1959
 Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 2f og 2h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby
 Tinglyst: 03.08.1963
 Titel: Dokument om adgangsbegrænsning
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 2c, 2f og 2h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby
 Tinglyst: 05.10.1973
 Titel: Dokument om byggelinjer
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 2f og 2h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby
 Tinglyst: 17.10.1989
 Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger
 Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 2c, 2f, 2h og 2g, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 24.09.1990

Titel: Lokalplan 303

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 2c, 2f og 2h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 02.12.2008

Titel: Dokument om regn- og spildevandsledninger m.m.

Påtaleberettiget: SK Forsyning

Matr.nr. 2c og 2g, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 13.06.1985

Titel: Dokument om vandforsyning

Påtaleberettiget: SK Forsyning

Matr.nr. 2g, Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 19.12.1969

Titel: Dokument om tilbagekøbsret og forkøbsret

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

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

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Boligformål og offentlige formål udgør ikke en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Sø og vandløb

I lokalplanområdets sydvestlige del er der en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper.

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.

Skoler og deres udendørsaktiviteter kan give anledning til støjgener for naboer, som grænser op til skolen. Hashøjskolens nabo mod vest er den nuværende daginstitution, som på sigt også kan anvendes til boligformål. Der er ca. 75 m til nærmeste nabo mod øst, og der er ingen naboer mod syd og nord. Ved udvidelse af skolen, skal naboer, mod særligt vest, sikres mod støjgener med relevante foranstaltninger.

TEKNISK FORSYNING

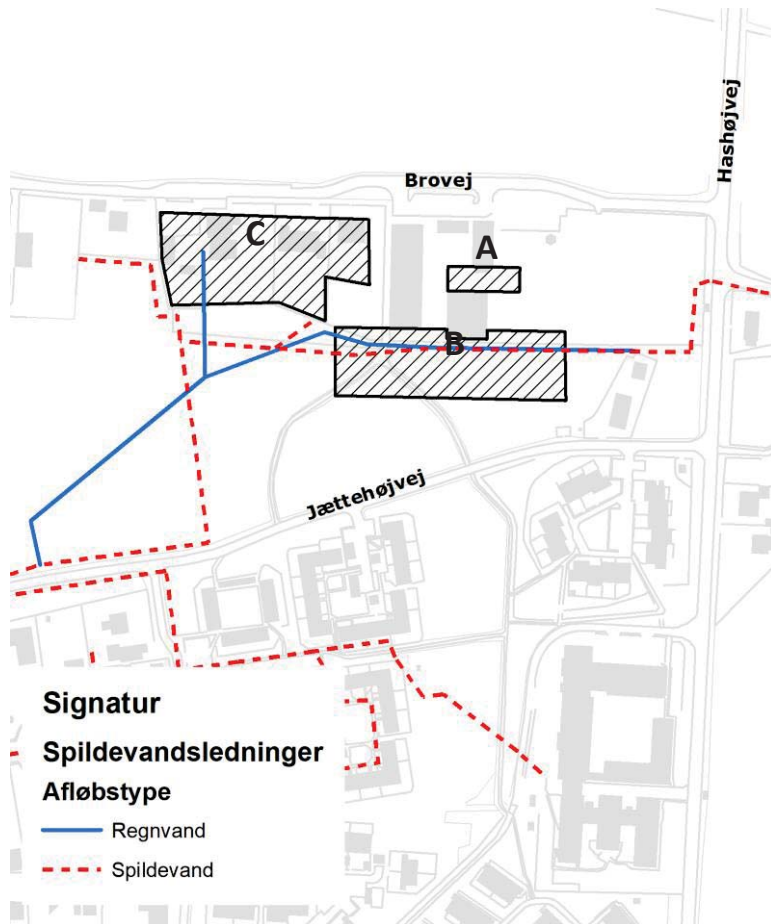
Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Der er tinglyst en deklaration på matr. 2c, der siger, at der ikke må opføres ny bebyggelse eller plantes træer inden for et bælte af 2 m til hver side af spildevands- og regnvandsledning, der ligger lige syd for eksisterende skole. Denne deklaration skal overholdes ved planlægning af udvidelse af skole inden for byggefelt B i delområde 2.

Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse i byggefelt B i delområde 2 må ikke placeres nærmere end 2 m på hver sin side af nedenstående spildevands- og regnvandsledninger. Alternativt må ledningerne omlægges.



Regnvandshåndtering

Regnvand fra vejarealer og befæstede arealer skal kobles på eksisterende regnvandsledning. Forinden afledning skal regnvandsafstrømningen reduceres til 2 l/s/ha. Parkeringsarealerne skal befæstes med asfalt, belægningssten eller græsarmering eller andet permeabelt materiale. Der må ikke etableres faskiner eller anden form for nedsivningsanlæg til overfladevand. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Bjergbymark Vandværk og Slots Bjergby Distributionsvandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Bjergbymark Vandværk og Slots Bjergby Distributionsvandværk 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 forsynet med naturgas. Der pålægges ikke tilslutningspligt. Slagelse Kommune påskønner, at bebyggelsen opføres energibesparende.

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).

Museum Vestsjællands kontrol viser følgende:

Nyere tids interesser:

Lokalplanen omfatter Hashøjskolen, en centralskole, der ifølge FBB er opført fra 1959. Skolebebyggelsen ligger på Brovej, en vestlig udfaldsvej fra Slots Bjergby til Vaarby Bro. Skolen er tydeligt trinvist tilbygget, og de enkelte bygninger ligger med lukket gavl mod gaden. Den ældste bygning ligger i forløb med en pavillon med monitortag, der ses på fotos fra 1970.

Museum Vestsjælland anbefaler, at udvidelsen bruges som anledning til at se på hele skolebebyggelsen med det formål at styrke den oprindelige bebyggelseskarakter.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at området i fællesskabstiden lå umiddelbart vest for bebyggelsen i landsbyen Slots Bjergby, primært på lidt højere, veldrænet jord med marker og med et vådområde i den østlige del.

I forbindelse med kloakering på tværs af området er fundet spor af bebyggelse fra sten- og bronzealder. Nord for skolen er konstateret aktivitetsspor fra jernalderen, og vest for vådområdet mod vest er konstateret bebyggelse fra bronzealderen og jernalderen. Selvom dele af området mod syd er terrænreguleret ved pålægning af et større mulddepot, kan der være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på de endnu ubebyggede dele af lokalplanområdet.

Museet anbefaler, at bygherre indhenter udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder på de ubebyggede dele af lokalplanområdet for at undgå uplanlagte standsninger og arkæologiske undersøgelser uden tilskudsmuligheder, jf. museumslovens § 27.

Bygherre kan for at kunne være i god tid med fordel orienteres om dette forhold, fx ved kopi af denne skrivelse.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

KULTURHISTORIE



Her ses de to gravhøje.

Fortidsminder

Nord for Slots Bjergby (nord for lokalplanområdet) ligger de to meget store gravhøje Hashøj og Galgebakken.

Området omkring højene er fredet, og man kan nå helt frem til højene ad en sti, der fører direkte til Hashøj. Gravhøjene Hashøj og Galgebakken plejes og bevares som fortidsminder, og de er særdeles markante landskabselementer på egnen. Det vurderes, at indsigten til gravhøjene fra Jættehøjvej ikke vil forringes betydeligt ved etablering af ny bebyggelse i delområde 1 og 2, da de placeres i tilknytning til eksisterende bygninger.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

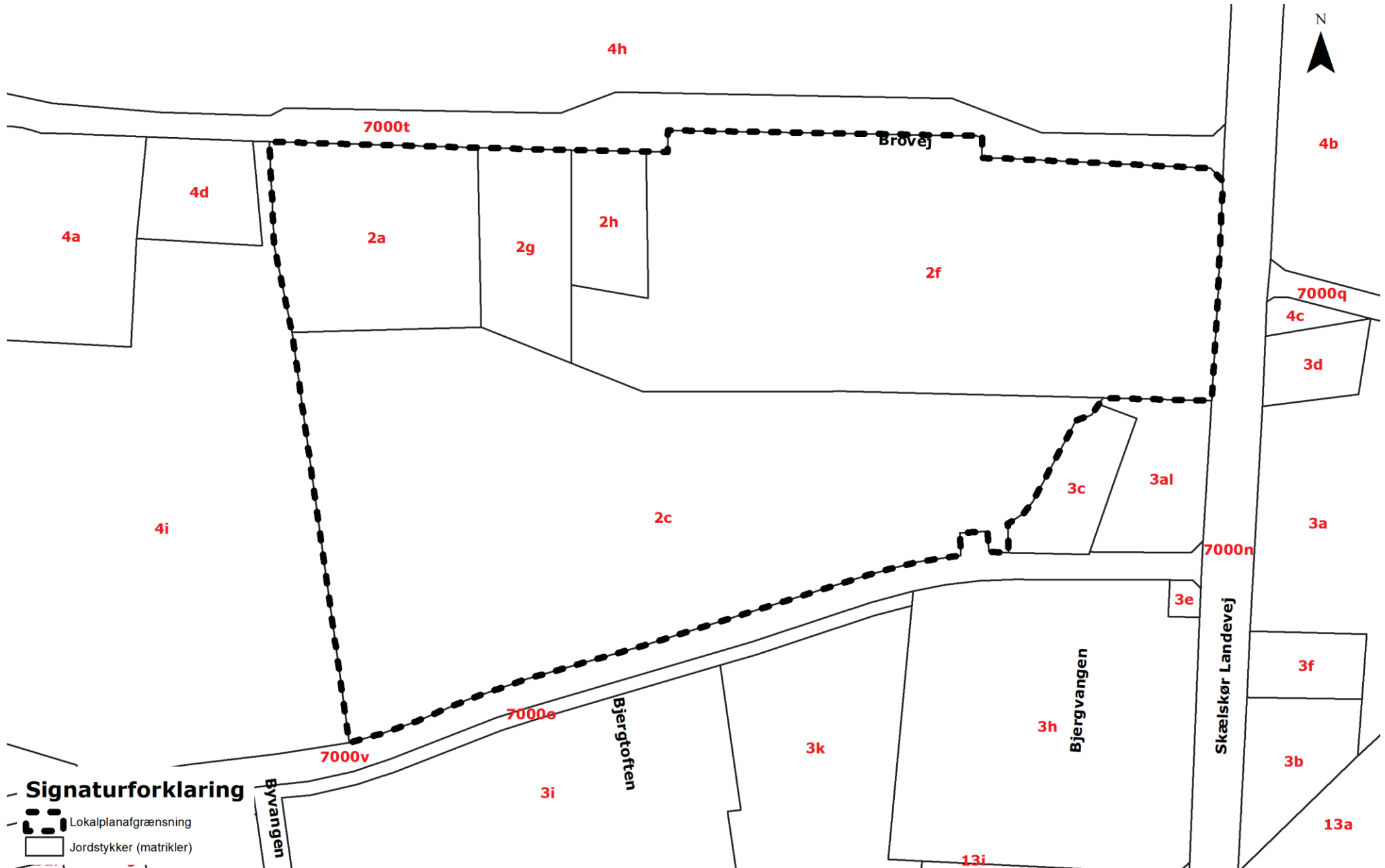
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for Lokalplan 1190

Ved lokalplanens vedtagelse gives der mulighed for udvidelse af Hashøjskolen med ca. 1.200 m². Dertil knyttes parkering efter Slagelse Kommunes parkeringsnorm samt grønne områder, stier mm. Denne lokalplan vil erstatte en del af Lokalplan 303 – Ny bydel ved Slots Bjergby.

Den planlagte opførelse af et nyt livs- og læringshus vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

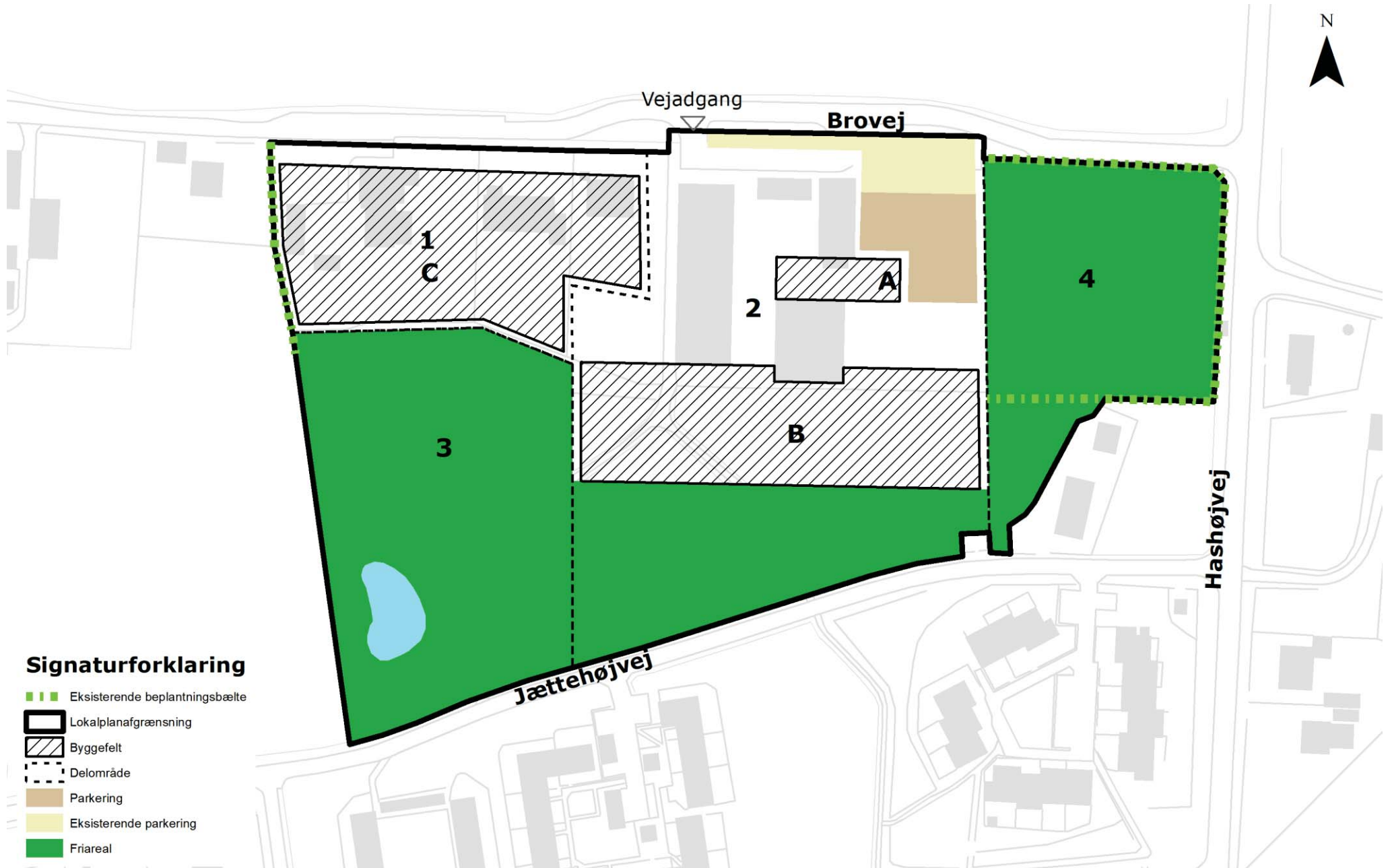
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Eksisterende beplantningsbælte
- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Delområde
- Parkering
- Eksisterende parkering
- Friareal



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

KOMMUNEPLAN 2017

UDVIKLING AF HASHØJSKOLEN TIL LIVS- OG
LÆRINGSKOLE, SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2018

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

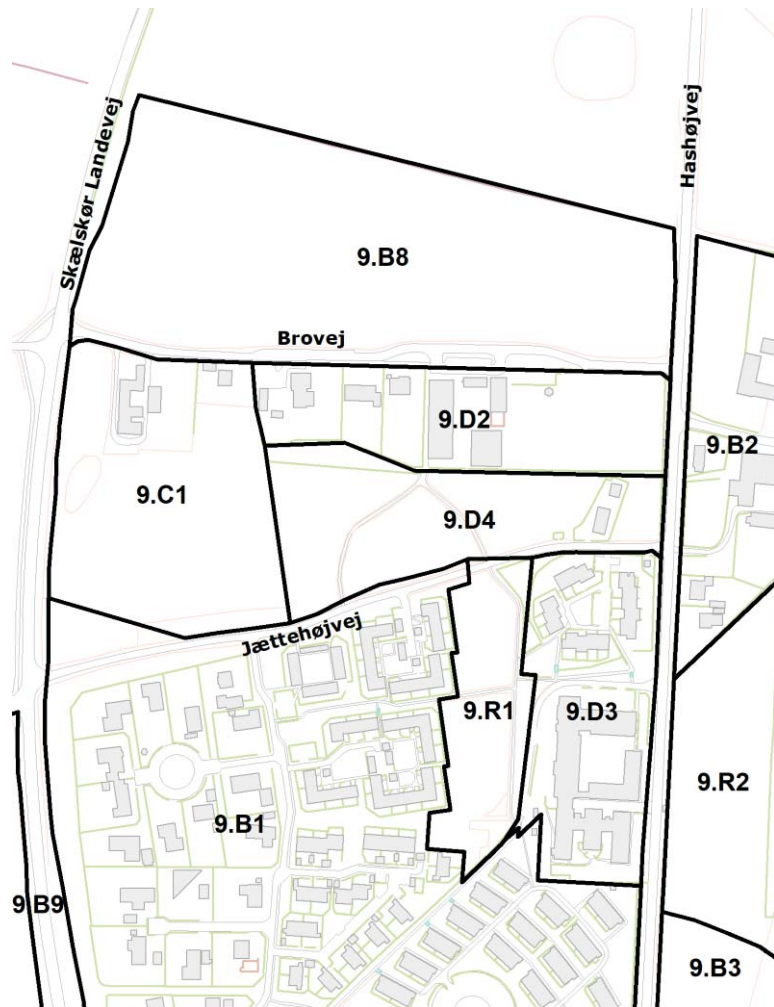
KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 2a, 2c, 2f, 2g og 2h, Slots Bjergby By, Slots Bjergby beliggende mellem Brovej og Jættehøjvej i Slots Bjergby.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre dele af rammeområdets anvendelse fra offentlige formål til blandet bolig og erhverv – blandet byområde samt at slå to rammer sammen. Endvidere er formålet at ændre antal etager og bebyggelsesprocenten for dele af rammeområdet.

OFFENTLIG HØRING

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 4. maj til den 29. juni 2018. Kommunen modtog i høringsperioden ét høringssvar. Høringssvaret omhandler bekymringer om og forslag til infrastrukturen til og fra Hashøjskolen. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 9.D2 og 9.D4.

For 9.D2 gælder:

Plannummer: 9.D2

Rammenavn: Hashøjskolen m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 12 m

Øvrige bestemmelser: Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

For 9.D4 gælder:

Plannummer: 9.D4

Rammenavn: Jættehøjvej

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

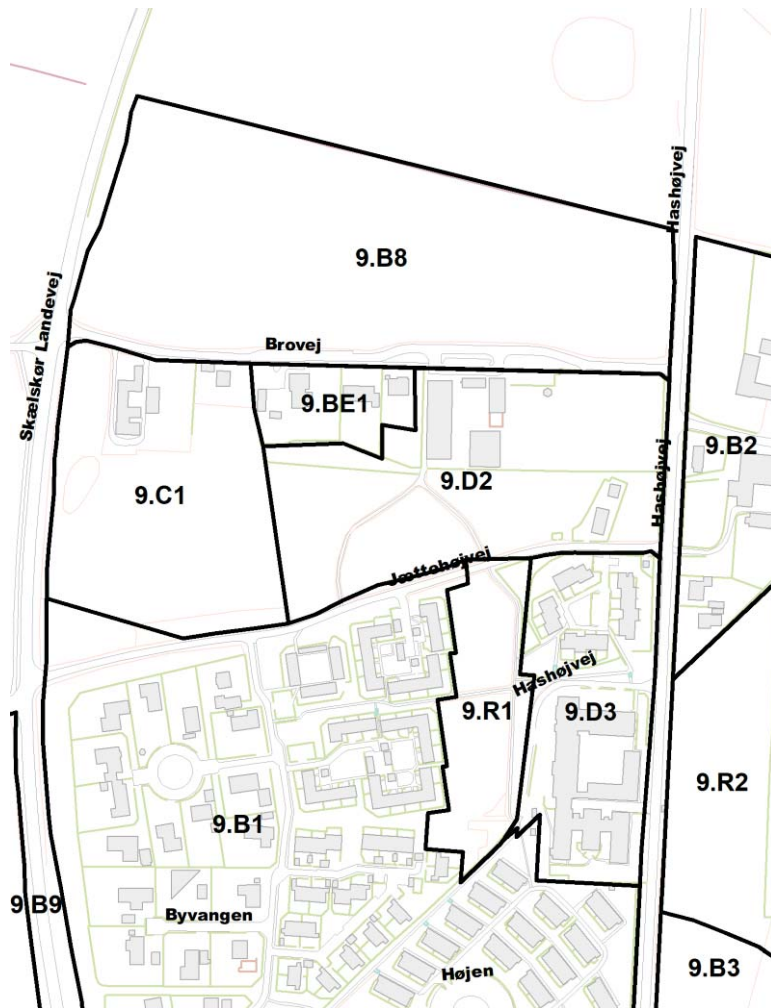
Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 12 m



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Dele af den nuværende kommuneplanramme 9.D2 ændrer anvendelse, og den resterende del af 9.D2 slås sammen med 9.D4. Antal etager og bebyggelsesprocenten ændres for ramme 9.D2.

For 9.BE1 gælder:

Plannummer: 9.BE1

Rammenavn: Blandet byformål - Brovej

Anvendelse generelt: Blandet byområde

Anvendelse specifik: Institutioner og boliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m

For 9.D2 gælder:

Plannummer: 9.D2

Rammenavn: Hashøjskolen m.v.

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Uddannelsesinstitutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage og 10 m

Øvrige bestemmelser: Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

Kommuneplantillæg nr. 9 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018.