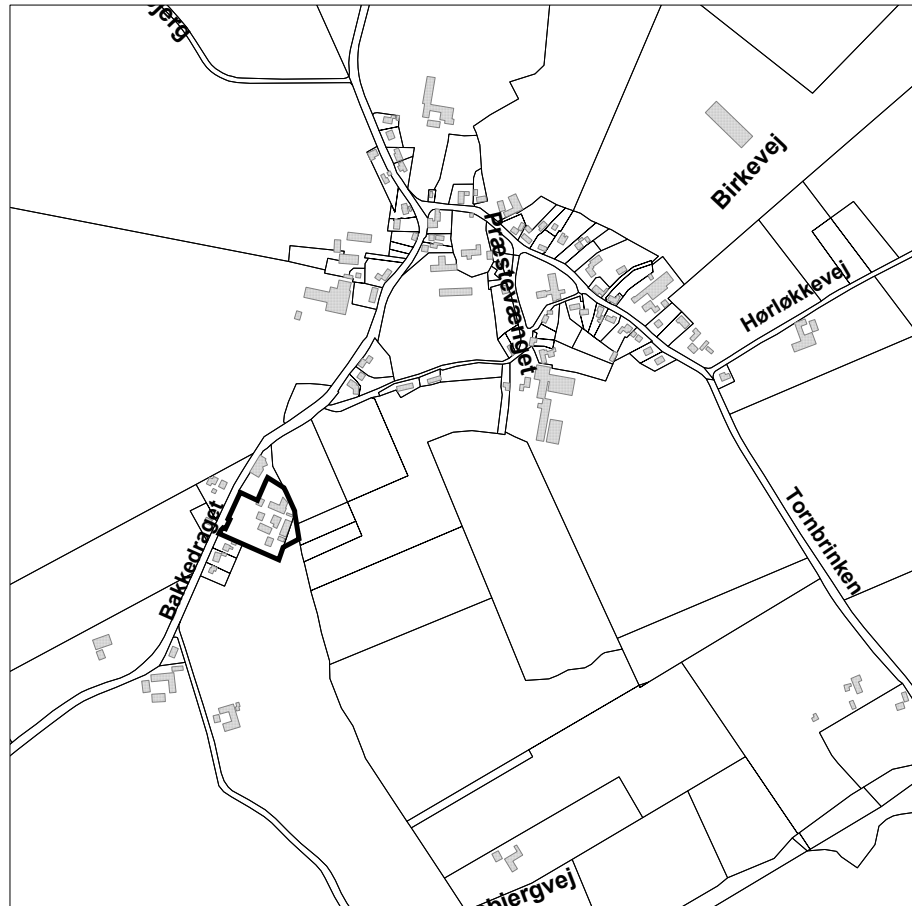




Svinninge Kommune



LOKALPLAN NR. A401.1

for skole i Hjembæk

Lokalplanforslag A401.1 for Skole i Hjembæk

Redegørelse

Baggrund

Hjembæk Skole er en tidligere landsbyskole, som efter nedlæggelsen har været anvendt til forskellige undervisningsformål.

I foråret 2001 henvendte ejerne af Hjembækskolen sig til Svinninge Kommune for at høre om mulighederne for at sælge skolen til en køber, der var interesseret i at etablere en efterskole for ordblinde. Skolen ville give plads til ca. 50 kostskoleelever.

Kommunalbestyrelsen var positive over for idéen, og det blev derfor besluttet, at udarbejde denne lokalplan, for at få de planmæssige rammer på plads.

For at muliggøre projektet er det nødvendigt at udbygge skolen med en bolig- og køkkenfløj til eleverne. Samtidig er det nødvendigt at få fastlagt adgangs- og parkeringsforhold.

Selve anvendelsen af skolen blev vurderet til at ændre så meget karakter, at en lokalplan var påkrævet.

Sammenhængen med byens øvrige funktioner

Hjembæk har i forvejen kirke, idrætsanlæg, forsamlingshus og vandrehjem, og det forventes at en kostskole vil medvirke til at underbygge grundlaget for et fortsat aktivt liv i lokalsamfundet i Hjembæk.

Idrætsanlæggene ligger som nabo til skolen hvilket uden tvivl er et aktiv for begge parter. Idrætsanlægget er ikke omfattet af lokalplanen, men der angives en direkte adgang fra skolen til idrætsanlægget.

Kloakering og trafikforsyning

Hjembæk er offentlig kloakeret, og det er i kommunens interesse at udbygning og udnyttelse af eksisterende bygningsmasse så vidt muligt sker i disse områder.

Den trafikale belastning fra skolen vil ske til Bakkedraget som i forvejen er en af kommunens primære veje, og det er samtidig muligt at skabe gode og sikre adgange fra skolen til kommunevejen og til offentlige transportmuligheder. Der er blandt andet etableret et busstoppested i umiddelbar tilknytning til skolen.

Forholdet til anden planlægning

Hjembækskolen ligger inden for landsbyafgrænsningen i Hjembæk, hvor Svinninge Kommune har landzonekompetancen. Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Jf. regionplan 2001-2012 ligger lokalplanen i kirkeomgivelserne til Hjembæk kirke. Det er med lokalplanen vurderet at aktiviteterne, herunder byggeriet, ikke vil have nogen negativ indvirkning på indblikket til Hjembæk Kirke. Mellem den nye bebyggelse og kirken ligger både beplantning og anden bebyggelse der i forvejen forhindrer indblikket til kirken.

Jf. kommuneplanens rammer for området skal ny bebyggelse være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition eller på anden måde medvirke til at forstærke karakteren af det eksisterende miljø.

Lokalplanen åbner mulighed for at bygge en værelsesfløj til eleverne. Totalt er der mulighed for at bygge op til 500 m² værelsesfløj, men i første omgang planlægges til ca. 340 m². Værelsesfløjen placeres på det eksisterende haveareal vest for skolen. Med denne placering bevares muligheden for at skabe fornuftige udenomsarealer til de eksisterende boliger. Samtidig vil det

være muligt at holde en fornuftig afstand mod naboskel samt at sikre en eventuel fremtidig udvidelse af fløjen mod nord.

Værelsesfløjen vil ikke være synlig udefra og den gamle landsbyskole bevares intakt. Desuden bliver eksisterende bygning mod syd udvidet med et køkkenafsnit på ca. 100 m². Samlet set vurderes det, at udbygningen vil være med til at bevare Hjembækskolen som en aktiv del af Hjembæks kulturhistorie.

Tilladelse fra andre myndigheder

Der skal gives tilladelse fra Svinninge Kommune som byggemyndighed.

Jf. museumsloven skal kulturhistoriske museer i området underrettes om lokalplanen. Dette sker ved at sende et eksemplar af planen til Holbæk Museum.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre faste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren jf. museumslovens § 26.

Behandling af indsigelser og realisering af lokalplanen

Lokalplanforslaget vil ligge i offentlig høring i perioden 5. december 2001 til 30. januar 2002, hvorefter eventuelle indsigelser vil blive behandlet. Planen forventes endeligt vedtaget ved udgangen af februar 2002. Forventet opstart på anlæg af elevfløj mv. forventes at ske i starten af april 2002.

Lokalplanforslag A401.1 for Hjembæk Skole

§ 1 Indledning

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3

§ 2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At sikre en fornuftig udnyttelse af lokalplanområdet mht. placering og udformning af ny og gammel bebyggelse
- Sikre tilstrækkelige parkeringsmuligheder for skolen
- Sikre en god og sikker adgang til kommunevejen (Bakkedraget)

§ 3 Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 15f og 15p Hjembæk By, Hjembæk. Arealet udgør ca. 7600 m².

§ 4 Område og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde A401. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser jf. bilag 4. Skolen ligger i et landskabsområde jf. regionplanen og i kirkeomgivelserne til Hjembæk Kirke.

Lokalplanområdet ligger i landzone inden for landsbyafgrænsningen, hvor Svinninge Kommune har landzonekompetancen.

Den ændrede anvendelse fra skole til kostskole, samt opførelse af køkken- og elevfløj jf. lokalplanens §§ 5, 6, 7 og 8 kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Forhold der ligger uden for rammerne i lokalplanen kræver fortsat landzonetilladelse.

§ 5 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til kostskole og lignende. Der kan indrettes 2 boliger til hhv. lærer og forstander, samt køkken/ kantine og elevfløj jf. bilag 2. Der skal desuden indrettes parkeringsplads for skolens besøgende og medarbejdere.

§ 6 Vej- og stiforhold

6.1

Adgang til kommunevejen Bakkedraget skal ske som vist på kortbilag 2.

Adgang til Parkeringsarealerne skal ske fra adgangen til skolen i princippet som anvist på kortbilag 2.

Adgang fra lokalplanområdet til Bakkedraget må ikke ske nord om forsamlingshuset. Adgangen skal forhindres f.eks. ved udlægning af store sten eller opsætning af fodhegn.

6.2

Stier mellem bygninger, skolegård og parkeringsarealer skal indrettes, så de er handicapvenlige.

§ 7 Parkering

Der skal anlægges mindst 16 parkeringspladser jf. bilag 2. Der skal udlægges parkering til yderligere 16 parkeringspladser, som kan tages i anvendelse, hvis det viser sig, at der er behov herfor.

De udlagte parkeringsarealer må ikke anvendes til formål der forhindrer muligheden for at etablere parkeringsplads.

Der skal desuden være 4 parkeringspladser til rådighed for lærer- og forstanderbolig f.eks. i carporten i skolegården jf. bilag 2.

§ 8 Lokalplanområdets indretning, bebyggelse og vedligeholdelse

8.1

Lokalplanområdet kan indrettes med bebyggelse som vist på bilag 2. Ny bebyggelse i form af køkkenafsnit/ kantine på ca. 100 m² og elevfløj på op til 500 m² udformes i princippet som vist på referencefoto jf. bilag 3.

De udlagte parkeringsarealer jf. kortbilag 2 kan beplantes, men de kan ikke anvendes til anlæg af permanent karakter.

Det skal sikres, at biler ikke bakker ud på Bakkedraget. Ved anlæg af parkering nord for adgangsvejen til skolen skal derfor markeres, så parkering sker vinkelret på kørselsretningen.

Af hensyn til naboer fastholdes en afskærmende beplantning i det sydlige skel ligesom eksisterende beplantning mod Bakkedraget fastholdes. Interne arealer i form af skolegård, grønne områder og stiforløb indrettes som vist på bilag 2.

8.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Nye bygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage og de må ikke være mere end 8,5 meter høje.

8.3

Eksisterende bebyggelse, som udgør den gamle landsbyskole skal bevares.

8.4

Evt. skiltning til skolen fra Bakkedraget må ikke være større end 0,2 m² eller placeres højere end 1 m.

§ 9 Servitutter

4. februar 1904: dokument om hegnsmur mv. vedr. matr.nr. 15f Hjembæk. Lokalplanen fortrænger ikke denne tilstandsservitut.

6. december 1988: Dokument om pligt til at være medinteressent af Lysbjergmøllerne vind møllelaug I/S. Lokalplanen fortrænger ikke denne tilstandsservitut.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger og midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må lokalplanområdet ikke benyttes, på en måde der skaber risiko for en foregribelse af planens endelige indhold jf. planlovens § 17, stk. 1. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

10.1

Når lokalplanen er vedtaget, må der ikke etableres forhold som er i strid med bestemmelserne i lokalplanen jf. planlovens § 18. Retsvirkningerne indtræder, når lokalplanen offentliggøres. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ingen pligt til at gennemføre planens indhold.

§ 11 Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun gennemføres med en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter skriftlig orientering til naboer m.fl. med mindre Kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før værelsesfløjen kan tages i brug skal parkerings-, adgangs- og stiforhold bringes i orden jf. §§ 6.1, 6.2 og §7.

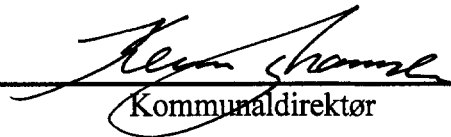
§ 13 Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen i Svinninge Kommune den 27. november 2001

På kommunalbestyrelsens vegne



Borgmester



Kommunaldirektør

§ 14 Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort

Den 6. marts 2002

§ 15 Tinglysning

Lokalplan A401.1 for Svinninge Kommune begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelportegnelsen (jf. § 3) anførte matrikelnumre.

Den 16. april 2002



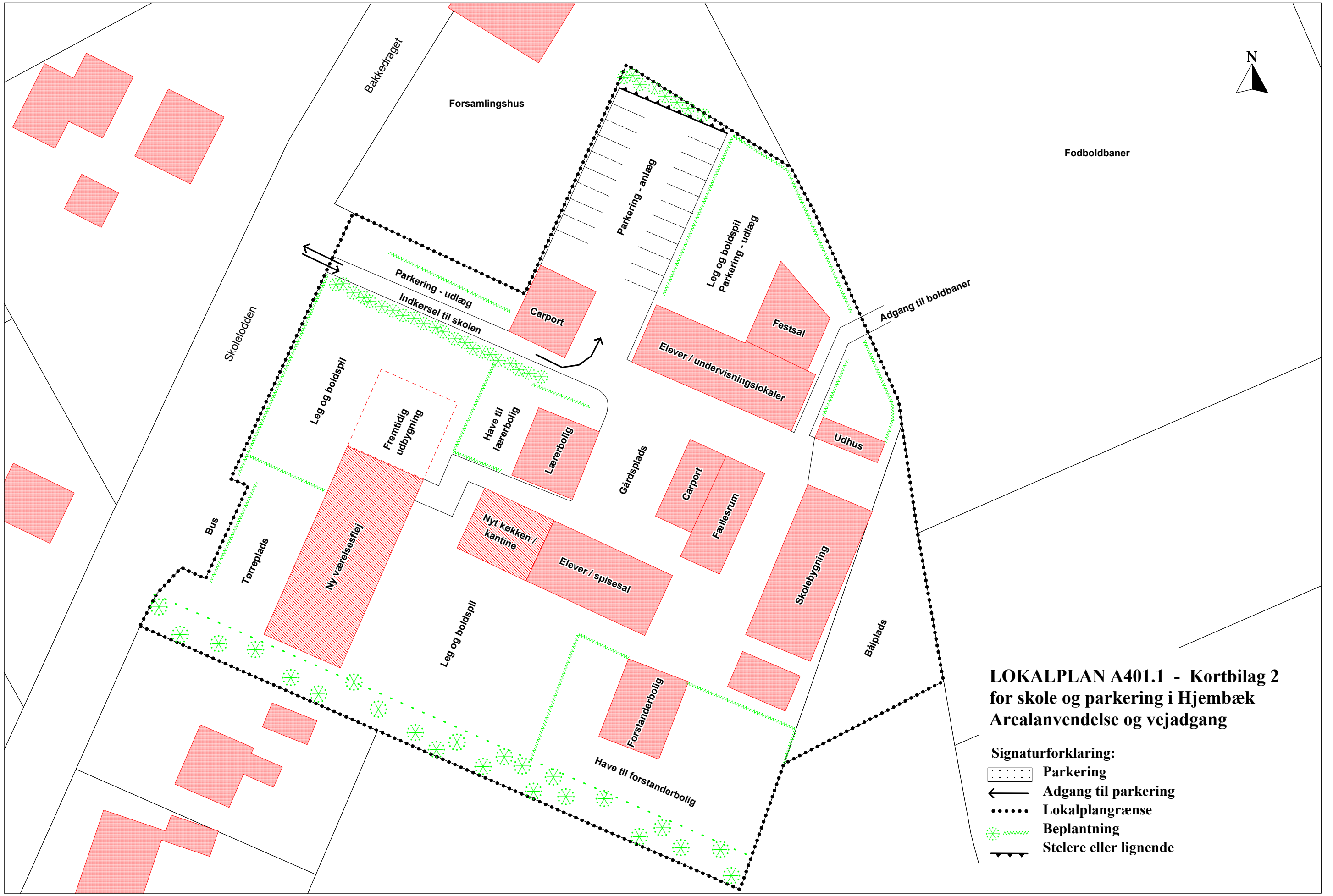
Borgmester



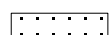




Kommunaldirektør



LOKALPLAN A401.1 - Kortbilag 1
for skole og parkering i Hjembæk
Matrikelkort med lokalplanområde
Signaturforklaring:
----- Lokalplanområde



**LOKALPLAN A401.1 - Kortbilag 2
for skole og parkering i Hjembæk
Arealanvendelse og vejadgang**

- Signaturforklaring:**
-  Parkering
 -  Adgang til parkering
 -  Lokalplangrænse
 -  Beplantning
 -  Stelere eller lignende



**LOKALPLAN A401.1 – Bilag 3
for skole og parkering i Hjembæk
Referencefoto**

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Holbæk
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 15 P, Hjembæk By, Hjembæk

Dagbogsdato: 07.05.2002

Dagbogsnr. : 12609

Afvist fra dagbogen den 07.05.2002

p.g.a. mangelfuld genpart (blanke sider)

Retten i Holbæk den 07.05.2002



Mona Hansen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Holbæk

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 11

Akt.nr.:

Æ 389

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 15 F, Hjembæk By, Hjembæk

Ejendomsejer: Hjembækskolen I/S

Lyst første gang den: 17.05.2002 under nr. 13438

Senest ændret den : 17.05.2002 under nr. 13438

Retten i Holbæk den 03.06.2002



Mona Hansen