

# NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN B22.1-1.

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL  
VED HYLLINGE SKOLE (IDRÆTSANLÆG)

# OM LOKALPLANER

## Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

## Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen.

Er der opnået enighed mellem amtsrådet og byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser, vedtage planen endeligt, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne, og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

## INDHOLD.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplanen kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

## RETSVIRKNINGER.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 17 nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, der er i strid med en eventuel kommende lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser og fra lokalplaner.

LOKALPLAN B22.1-1  
FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE  
FORMÅL VED HYLLINGE SKOLE  
(IDRETSANLÆG).

---

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	SIDE 1
EKSISTERENDE FORHOLD	SIDE 1
LOKALPLANENS INDHOLD	SIDE 1
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	SIDE 2
LOKALPLANEN	SIDE 5
VEDTAGELSESPÅTEGNING	SIDE 9
KORTBILAG I (Anvendelsesplan)	
KORTBILAG II (Illustrationsplan)	

## INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 5 ha i Hyllinge. Med baggrund i Hyllinge beboeres ønsker og retningslinierne i kommuneplanen, har byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for et område til offentlige formål. Området indeholder arealer til skole, idrætshal, diverse sportsbaner, klubhuse, parkering og beplantningsbælter.

Lokalplanen er et led i planerne for at erhverve de nødvendige arealer til ovennævnte formål.

Planen omfatter matr. nr. 5<sup>o</sup> og en del af matr. nr. 5<sup>a</sup> Hyllinge by og sogn. Hele arealet ligger i landzone.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Hyllinge skole er en del af lokalplanområdet. De andre arealer ligger syd og vest for skolen og dyrkes i dag som landbrug.

Terrænet er kuperet og falder mod syd og vest (højdeforskel på ca. 7 meter).

Mod øst grænser arealet mod eksisterende bebyggelse bagved Søndergade. Skolen har ligeledes adgang fra Søndergade.

Mod syd grænser arealet til Kohavevej og til enkelte huse langs denne vej.

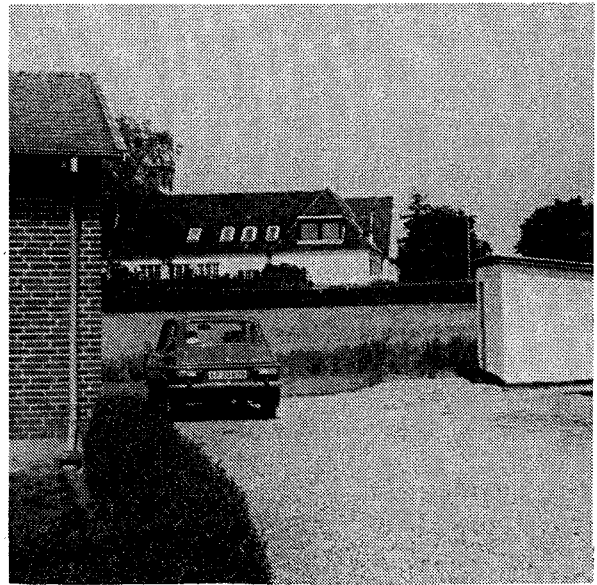
Mod nord er området afgrænset af et eksisterende markhegn, som skal bevares og retableres. Bagved markhegnet ligger en vognmandsforretning.

Mod vest ligger det åbne land (landbrugsjord), og grænsen kan derfor ikke ses markant.

Mod syd-øst grænser området til de fredede kirkeomgivelser.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at udlægge arealer til idrætsformål i direkte forbindelse til skolen.



Skolen set fra Kohavevej.

Der udlægges areal til diverse baneanlæg, samt til fremtidig halbyggeri, klubhus, parkering, veje og stier.

Adgangen til området skal ske fra Kohavevej. Der åbnes samtidig mulighed for adgang fra de nye parkeringspladser til skolegården, således at den eksisterende skoleadgang fra Søndergade kan nedprioriteres i forbindelse med en trafiksanering.

Området afgrænses af randbeplantning, delvis for at give læ til boldbanerne, delvis for at afgrænse byområdet mod landskabet.

#### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I kommuneplanen af 1985 er Hyllinge udpeget som lokalcenter i landområde.

Vest og nord for lokalplanområde er der i kommuneplanen udlagt areal til boliger (60 boliger). Øst for byen er der ligeledes udlagt areal til boliger (30 boliger). Hvis disse boligforudsætninger opfyldes forventes befolkningstallet i det vestlige landområde at stige svagt gennem planperioden (indtil 1996).

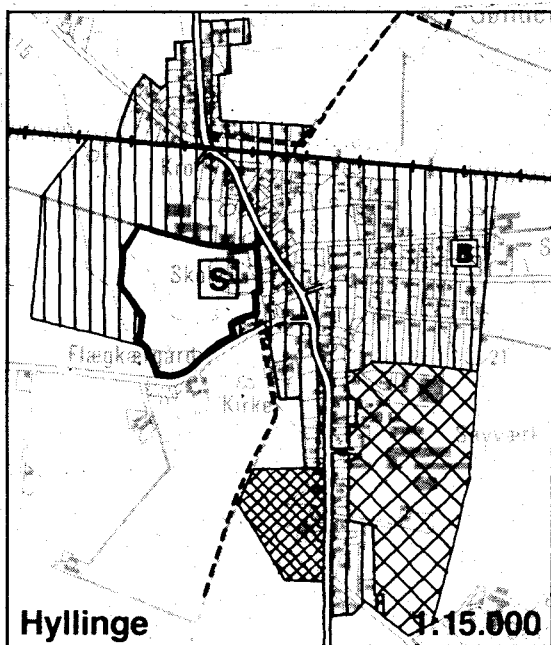
Antallet af 7-16 årige forventes at falde med 30-40 %, mens den ældre del af befolkningen (67 og derover) forventes at stige med 10-20 %.

Der udlægges også et område til erhverv syd-øst for byen og et blandet område for bolig og erhverv syd-vest for byen.














I planperioden vil der blive udarbejdet en "grøn plan" for landområderne. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til offentligt område.

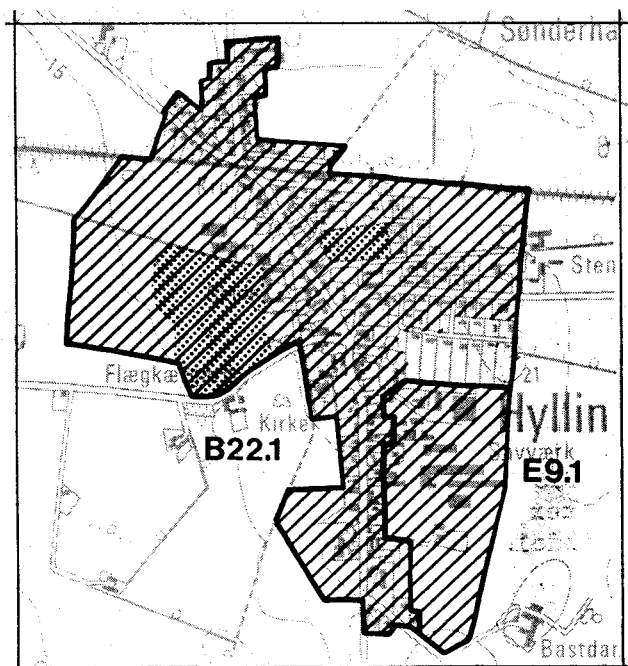
Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægning (område B22.1) siger følgende:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.








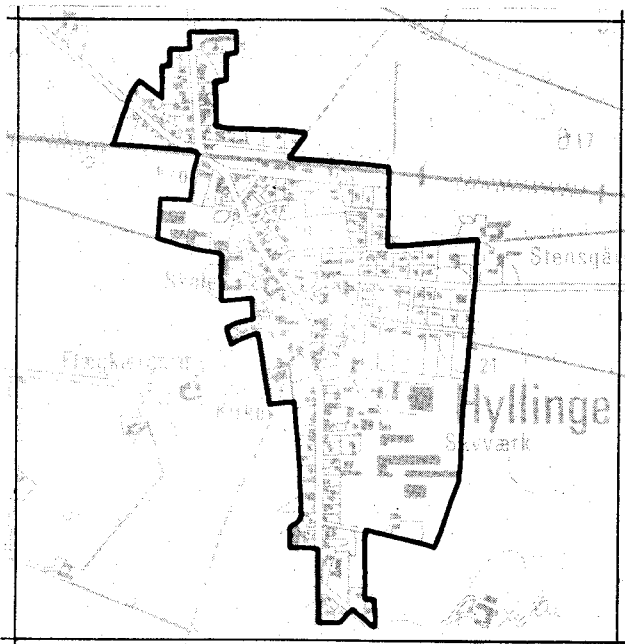
Hovedstruktur kommuneplan.

 boligområde	 grønt område
 sommerhusområde	 lokalcenter
 erhverv	 skole
 bolig og erhverv	 børneinstitution
 centerområde	 primærvej
 offentligt område	 fordelingsvej
	 sti



Rammekort

	grænse for enkeltområde	B	boligområde
	områder der ikke må bebygges	C	centerområde
	overføres til byzone	D	offentlige formål
	byzonegrænse	E	erhvervsområde
	særlige bestemmelser	F	fritidsområde



Afgrænsning af zonekompetance

Bebyggelsesprocenten på hver ejendom må ikke overstige 25.

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

De med priksignatur udlagte grønne områder friholdes for bebyggelse.

Indenfor det markerede område er byrådet zonemyndighed.

Lokalplan B22-1 er gældende for en del af området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Hyllinge by er omfattet af spildevandsplanen og er kloakeret til eget rensningsanlæg. Spildevandsplan for Hyllinge m.fl. er under revision.

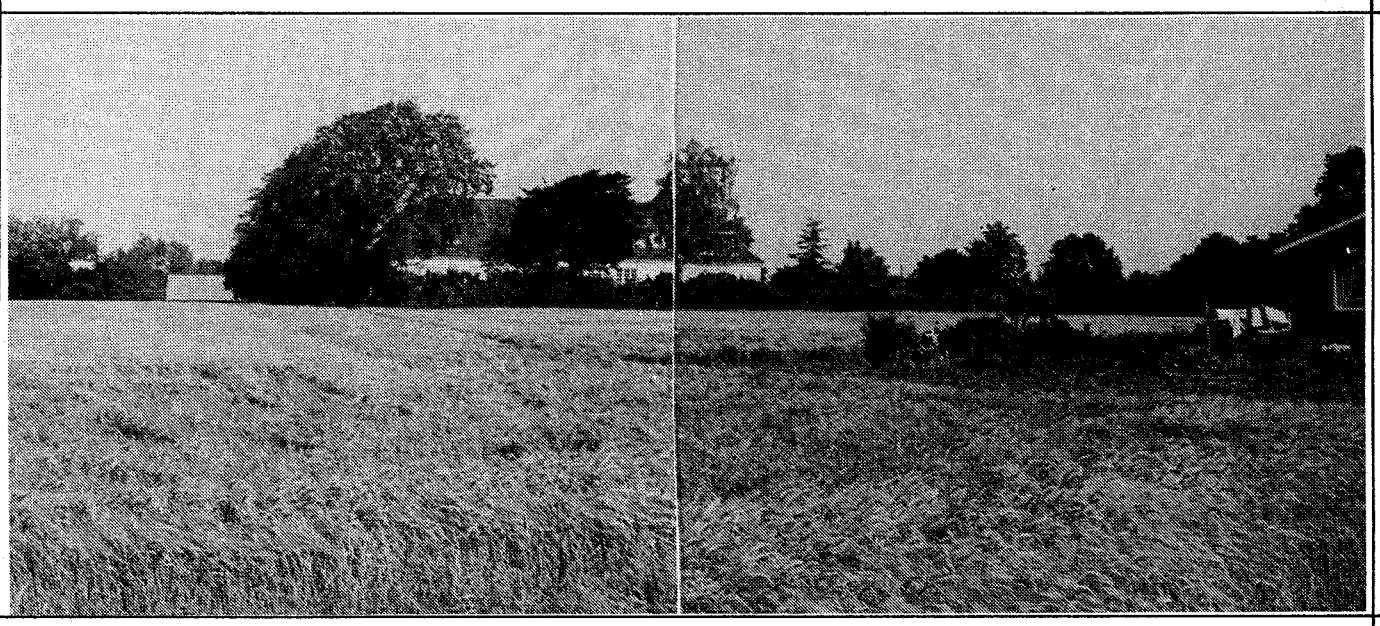
Der er påbegyndt en generel varmeplanlægning omfattende hele kommunen. Planen for landområdet vil koncentrere sig om det vestlige oplands fire udpegede lokalcentre, bl.a. Hyllinge.

Da man ikke kan forvente, at den kollektive trafik vil blive udvidet i planperioden, kan der kun blive tale om at justere visse ruter efter behov.

Der er ingen særlige landskabelige fredningsinteresser i området, men mod syd-øst grænser lokalplanområdet til de fredede kirkeomgivelser.



Skolens afgrænsning mod vest.



Lokalplanområdet set fra Kohavevej.

NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN B 22.1-1

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL

VED HYLLINGE SKOLE ( IDRÆTSANLÆG)

---

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 85) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er

- at udlægge arealer til idrætsbaner i direkte forbindelse til skolen
- at udlægge arealer til idrætshal, klubhus, parkering, veje og stier
- at sikre eksisterende beplantning og nyetablering af beplantningsbælter
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og belysning af området.

#### § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag I og omfatter matr. nr. 5<sup>o</sup> og dele af matr. nr. 5<sup>a</sup> Hyllinge by og sogn, samt alle parceller der efter den 18.2.86 udstykes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D som vist på kortbilag I.
- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området udlægges til offentlige formål, såsom skole, idrætshal, friluftidrætsbaner med tilhørende klubhuse, redskabsskure, parkeringsplads og lignende.
- 3.2. Område A udlægges til skole med tilhørende legeplads, parkering og have.
- 3.3. Område B udlægges til byggezone for opførelse af idrætshal og klubhus.
- 3.4. Område C udlægges til parkeringsanlæg, med ind- og udkørsel som angivet på planen.
- 3.5. Område D udlægges til etablering af boldbaner, træningsbaner og opholdsarealer.

### § 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykninger i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted.

### § 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilaget:
  - vej EF i en bredde af 5 m.
  - sti gh i en bredde af 3 m.

### § 6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1. Indenfor området kan der opføres transformestationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 6.2. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.
- 6.3. Vej- og stibelysning må ikke overstige en højde på 3,5 m over terræn og udføres som parklamper.
- 6.4. Eventuel banebelygning må kun etableres i områdets nordlige del.

- 6.5. Ny bebyggelse ikke må uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg

#### § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Ny bebyggelse må kun placeres i område A og B som vist på kortbilaget. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for lokalplanområdet som helhed.
- 7.2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end  $1\frac{1}{2}$  etage og bygningshøjden må ikke være over 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Dog kan byrådet tillade højder indtil 12,5 m for særlig halbyggeri.
- 7.3. Tagkonstruktionen skal udføres med en taghældning mellem  $20^{\circ}$  og  $40^{\circ}$ .

#### § 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Blanke og reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

- 8.2. Skiltning og reklamering inden for lokalplanområdet må kun finde sted med byrådets godkendelse.
- 8.3. Der må ikke opsættes udvendige antenner - hverken på bygninger eller som fritstående master.

#### § 9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Generelt må der hegnes med højst 1,5 m hegn op til 4,5 m hvor det er nødvendigt for den pågældende idrætsudøvelse.
- 9.2. De eksisterende beplantninger skal bevares men kan saneres efter særlig beplantningsplan.

Beplantningen skal udføres eftersærligt udarbejdet beplantningsplan, som skal godkendes af kommunen.

- 9.3. Området skal afgrænses med et 5 m bredt beplantningsbælte mod det åbne landskab og et mindre bælte mod andre naboarealer, som vist på kortbilag I.

#### §10. SERVITUTTER

- 10.1 Ingen af de på lokalplanområdet hvilende servitutter er i strid med lokalplanens formål og bortfalder i henhold til kommuneplanlovens § 31. Iøvrigt henvises til bladene i tingbogen om ejendommene nævnt i § 2.

#### §11. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget vedtages af Næstved byråd, den 11/3- 86.



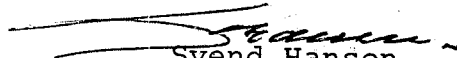
Henning Jensen

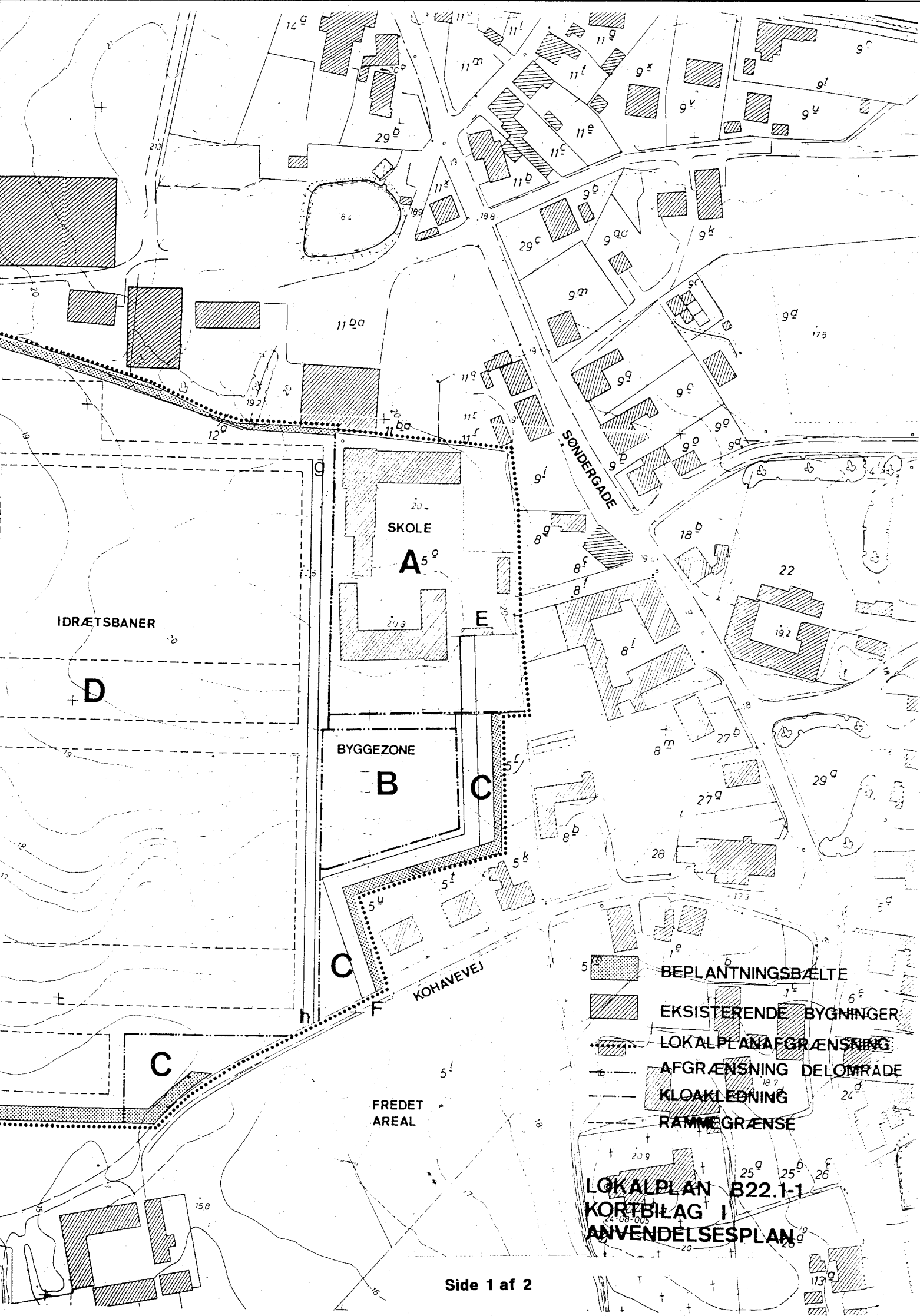
  
Vagn Andersen

I henhold til lov om kommuneplanlægningen vedtoges foranstående lokalplan endeligt.

Næstved byråd, den 24/6- 86.

P. b. v.

  
Svend Hansen  
Vagn Andersen









IDRÆTSBANER

SKOLE

SØNDERGADE

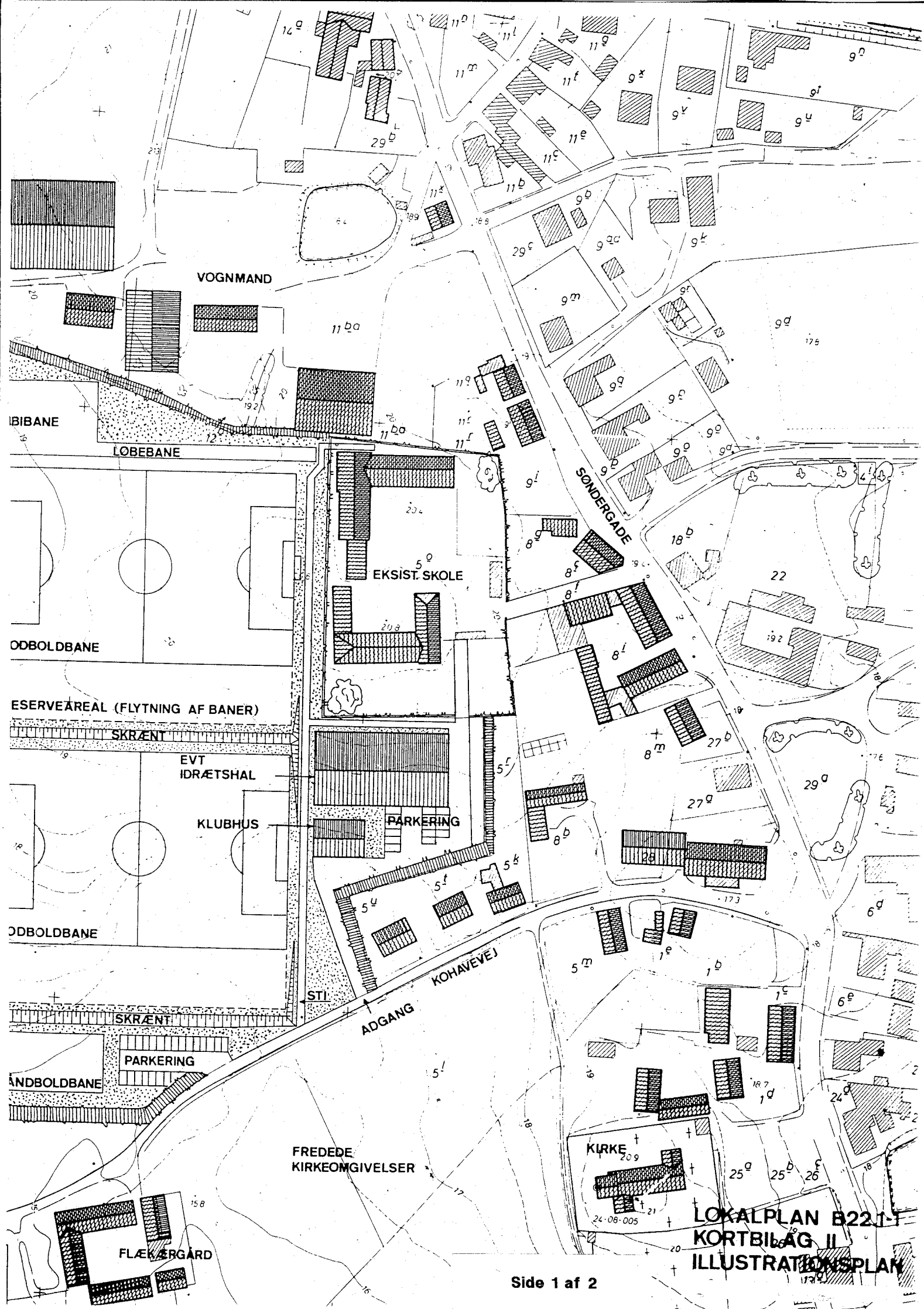
KOHAVEVEJ

FREDET AREAL

-  BEPLANTNINGSBÆLTE
-  EKSISTERENDE BYGNINGER
-  LOKALPLANAFGRÆNSNING
-  AFGRÆNSNING DELOMRÅDE
-  KLOAKLEDNING
-  RAMMEGRÆNSE

**LOKALPLAN B22.1-1**  
**KORTBILAG I**  
**ANVENDELSESPLAN**





VOGNMAND

IBIBANE

LOBEBANE

ODBOLDBANE

ESERVEAREAL (FLYTNING AF BANER)

SKRÆNT

EVT IDRÆTSHAL

KLUBHUS

PARKERING

ODBOLDBANE

SKRÆNT

PARKERING

HÅNDBOLDBANE

FREDEDE KIRKEOMGIVELSER

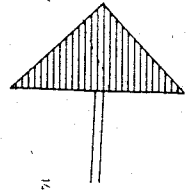
FLÆK ERGÅRD

KIRKE

LOKALPLAN B221-T  
KORTBILAG II  
ILLUSTRATIONSPLAN

5<sup>b</sup>

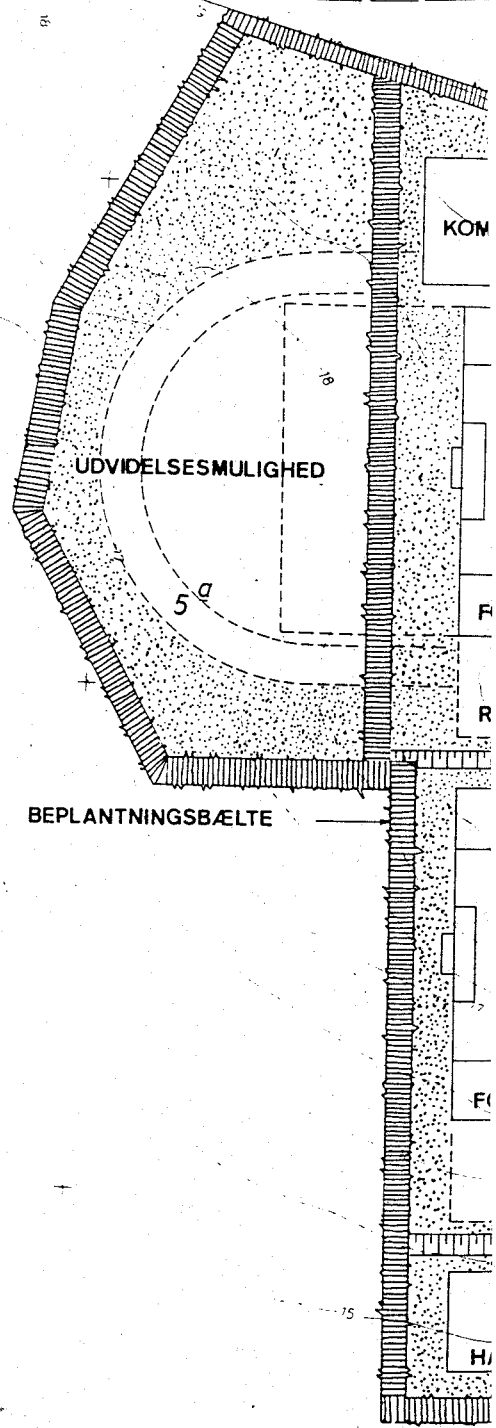
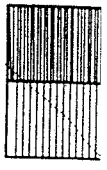
NORD



5<sup>a</sup>

13.6

EKSIST.  
LANDBRUGSAREAL



UDVIDELSESMULIGHED

BEPLANTNINGSBÆLTE

KOM

F

R

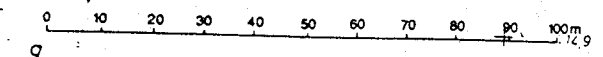
F

H

14.6

5<sup>s</sup>

14.8



5<sup>v</sup>  
REGNVANDSBASSIN

5<sup>ko</sup>