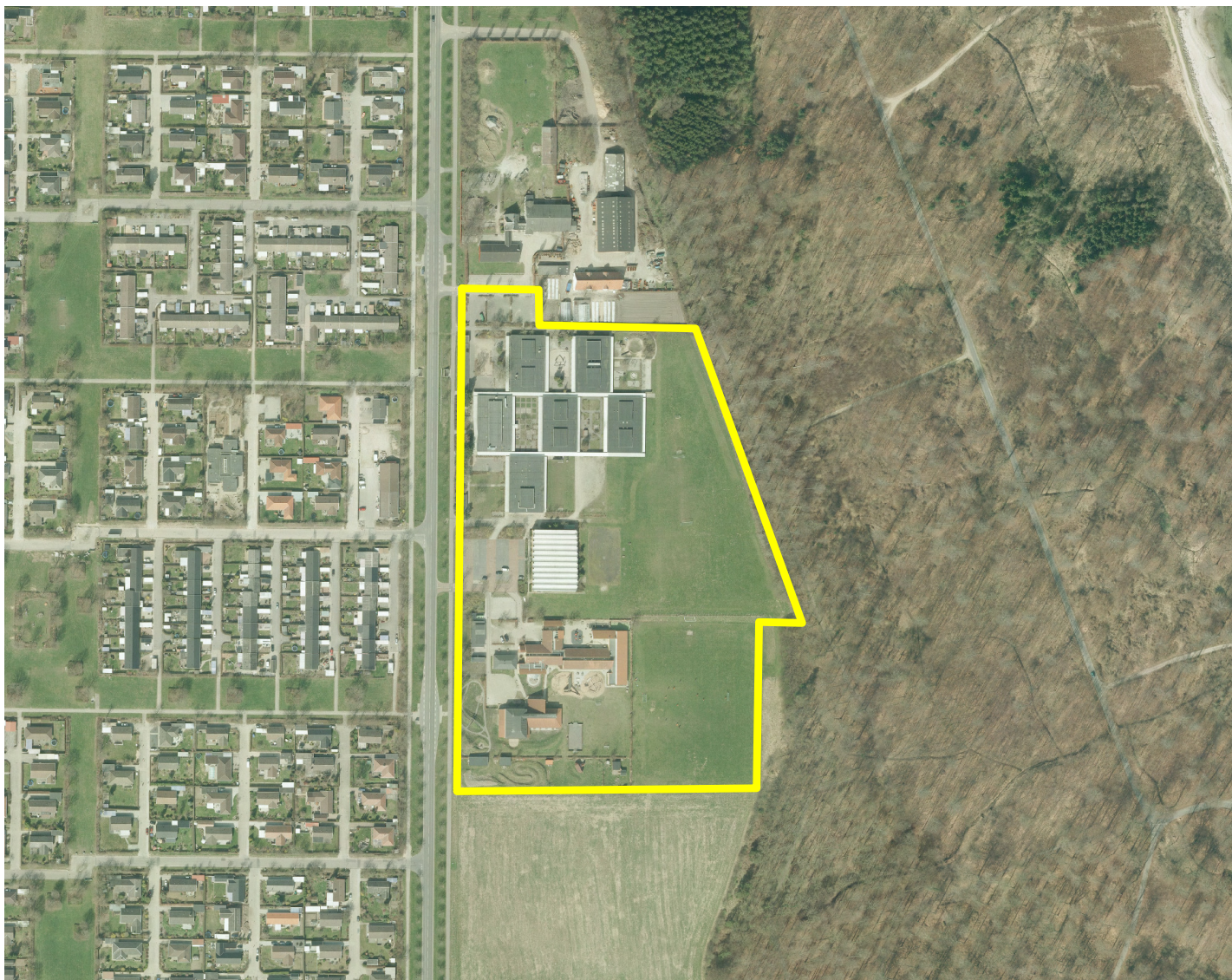




Lokalplan nr. 230

Ny anvendelse af tidligere skole ved Skaboeshusevej

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold.....	4
Forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	9
Lokalplanens retsvirkninger.....	10
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	13
2.0 Område og zonestatus.....	13
3.0 Anvendelse	13
4.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
5.0 Bebyggelsesn placering og omfang.....	14
6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
7.0 Ubebyggede arealer	15
8.0 Aflysning af lokalplan	15
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	17
Kortbilag 2 - Lokalplankort	18

BAGGRUND

I forbindelse med vedtagelsen af ny skolestruktur i Nyborg Kommune er der fastlagt en ny anvendelse af Skovparkskolen, der er lukket 1. august 2011.

Den ændrede anvendelse har nødvendiggjort denne lokalplan, da den eksisterende lokalplan for området alene udlægger området til skoleformål.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på forsiden og omfatter den tidligere skole, arealerne omkring Skovparkhallen med tilhørende p-pladser og friarealer samt Rævebakkeskolen.

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 7 ha.

Del af en helhedsplan

Lokalplanområdet er en del af en helhedsplan for området mellem Skaboeshusevej og Teglværksskoven fra Strandaléen til Rævebakkevej.

Helhedsplanen er en overordnet ramme for en samlet udnyttelse af området, hvor den nordlige del (Tidligere SFO, "Avlsgården" og Parkvæsenets materialgård) skal vige pladsen for en bebyggelse bestående af 60-80 plejehjemsboliger. Til bebyggelsen tilknyttes et forsamlingshus til erstatning for de nedrevne lokaliteter, som Avlsgårdsforeningen har rådet over.

Forudsætningerne for planlægningen er vist på *Figur 1*, og hovedprincipperne i helhedsplanen (Kommuneplantillæg nr. 3) fremgår af *Figur 2*.

FORMÅL OG INDHOLD

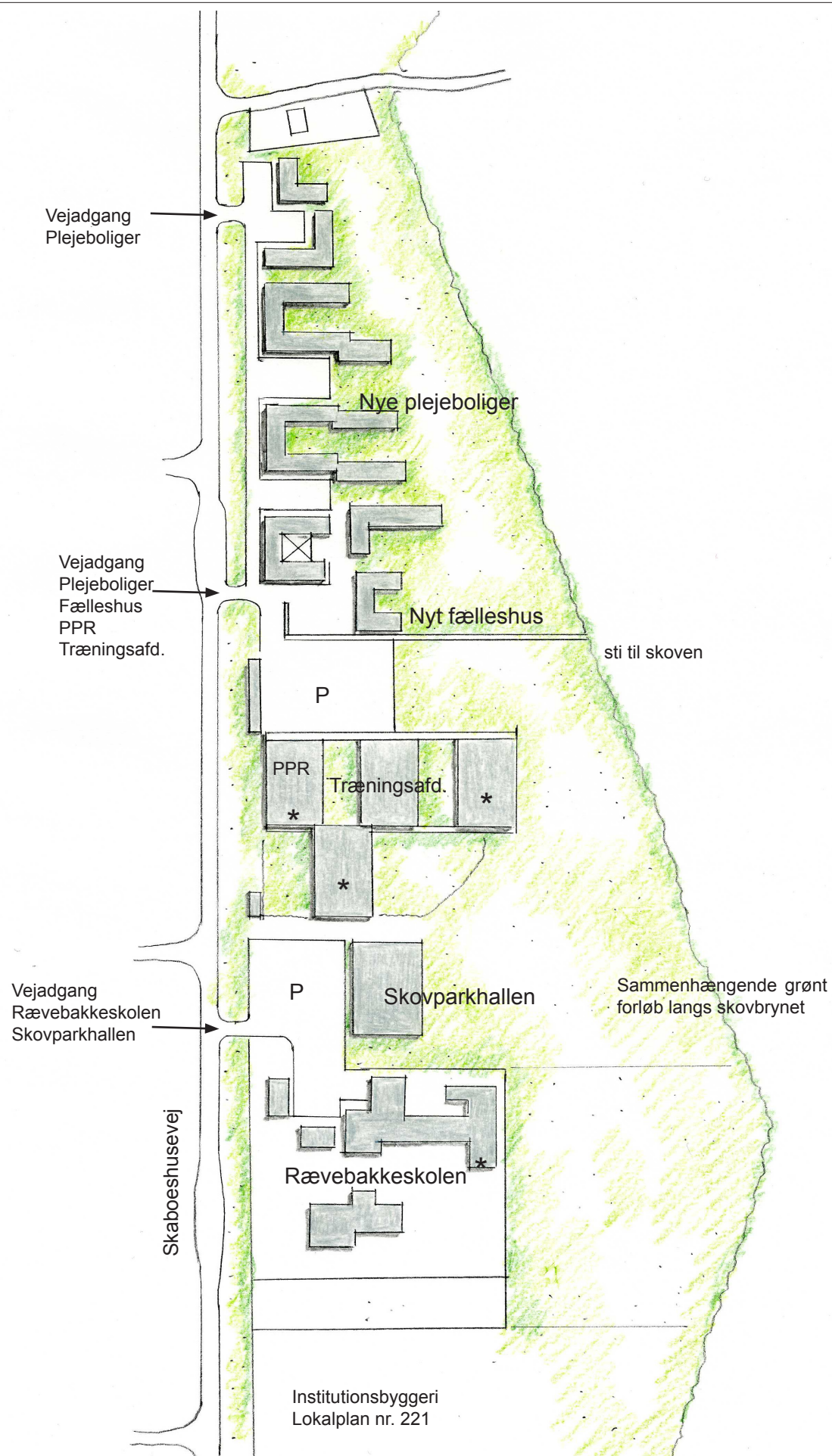
Lokalplanen har til formål at muliggøre en bredere anvendelse af området til offentlige formål end i den gældende lokalplan, der udlægger området til skoleformål.

Lokalplanen skal ligeledes sikre, at adgangsforhold, parkeringsforhold og disponeringen af friarealer sker, så den ændrede anvendelse kan fungere hensigtsmæssigt.

De to nordligste bygningsafsnit af den tidligere folkeskole nedrives, og der indrettes nye offentlige formål i form af PPR (Pædagogisk Psykologisk Rådgivning) samt Træningsafdelingen, der flyttes fra et lejemål på Nyborg Sygehus. Den resterende bygningsmasse anvendes af Rævebakkeskolen (tidligere Lindholmskolen, - en specialskele der underviser elever med generelle indlæringsvanskeligheder).



Figur 1. Forudsætninger for planen - lokalplangrænsen er vist med gult



Figur 2. Helhedsplanens hovedprincipper - Kommuneplantillæg nr. 3.

De to eksisterende vejadgange opretholdes, hvor den sydlige skal forbeholdes Rævebakkeskolen og Skovparkhallen. Den nordlige vejadgang skal anvendes af personale og brugere af de nye funktioner (Træningsafdeling og PPR).

Lokalplanen fastlægger en principiel disponering af arealet, hvor de to nordlige skoleenheder nedrives. Arealet indrettes til parkering og ankomst for de nye funktioner, der får adgang herfra (se *Figur 3*).

De grønne friarealer/boldbaner mellem bebyggelsen og skoven fastholdes som et område, der ikke kan bebygges, og som skal fungere som en del af et sammenhængende grønt forløb langs skovbrynet.

Øvrige ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet kan anvendes til legepladser, boldbaner, parkeringspladser samt have- og opholdsarealer for de værende institutioner og arbejdspladser.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009, - rammeområde "1.O.2 Nyborg, Skovparkskolen og Lindholmskolen". Området er udlagt til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

I forbindelse med den ændrede anvendelse af bebyggelsen i lokalplanområdet er der udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 3, der fastlægger de overordnede principper for anvendelsen og disponeringen af hele arealet fra Strandalléen til og med Rævebakkeskolen.

Kommuneplantillæg nr. 3 fremlægges sideløbende med lokalplanen. Tillægget indarbejdes i kommuneplanen ved endelig vedtagelse.

Kommuneplantillægget udvider anvendelsesbestemmelsen for rammeområdet, så lokalplanen kan realiseres.

Intentionerne i kommuneplantillægget fremgår af *Figur 2*.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves den hidtil gældende lokalplan nr. 91- for et område til offentlige formål i Skaboeshuse (1997), for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområder. Da Teglværksskoven er beliggende mellem kysten og lokalplanområdet, vil bebyggelsen ikke påvirke den visuelle oplevelse af kysten.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinjen omkring Teglværksskoven, jf. § 17 i naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen er ophævet inden for lokalplanområdet bortset fra det på kortbilag 2 viste areal, der skal friholdes for bebyggelse.

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger ved Skaboeshusevej, som er en af de primære veje med adgang til den kollektivtrafik i form af lokale busforbindelser.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej, som er en primær vej med cykelsti i begge sider. Området har en god tilgængelighed via trafikstinettet og det rekreative stinet.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Skaboeshusevej via 2 eksisterende overkørsler som vist på kortbilag 2.

Miljø

Trafikstøj

Trafiksstøjniveauet i forbindelse med ændret anvendelse af områder til offentlige formål må ikke overstige L_{den} 58 dB (A).

Støjgrænserne er angivet som L_{den} , der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB (A), og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB (A), inden middelværdien regnes ud.

Da der ikke er mennesker i området om natten, vil det pålagte genetillæg i natperioden kunne tilsidesættes.

Ud fra en årsdøgntrafik på motorvejen på 28.200 og Skaboeshusevej på 4.660 køretøjer er der udført beregninger til kortlægning af støjniveauet indenfor lokalplanområdet. De gældende støjkrav vurderes at kunne overholdes inden for lokalplanens område.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Området er planlagt separat kloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra offentligt vandværk.

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder på en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne - dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med drikkevandsinteresser, hvor grundvandet skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Eller på mail: nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være Natur- og Miljøklagenævnet i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

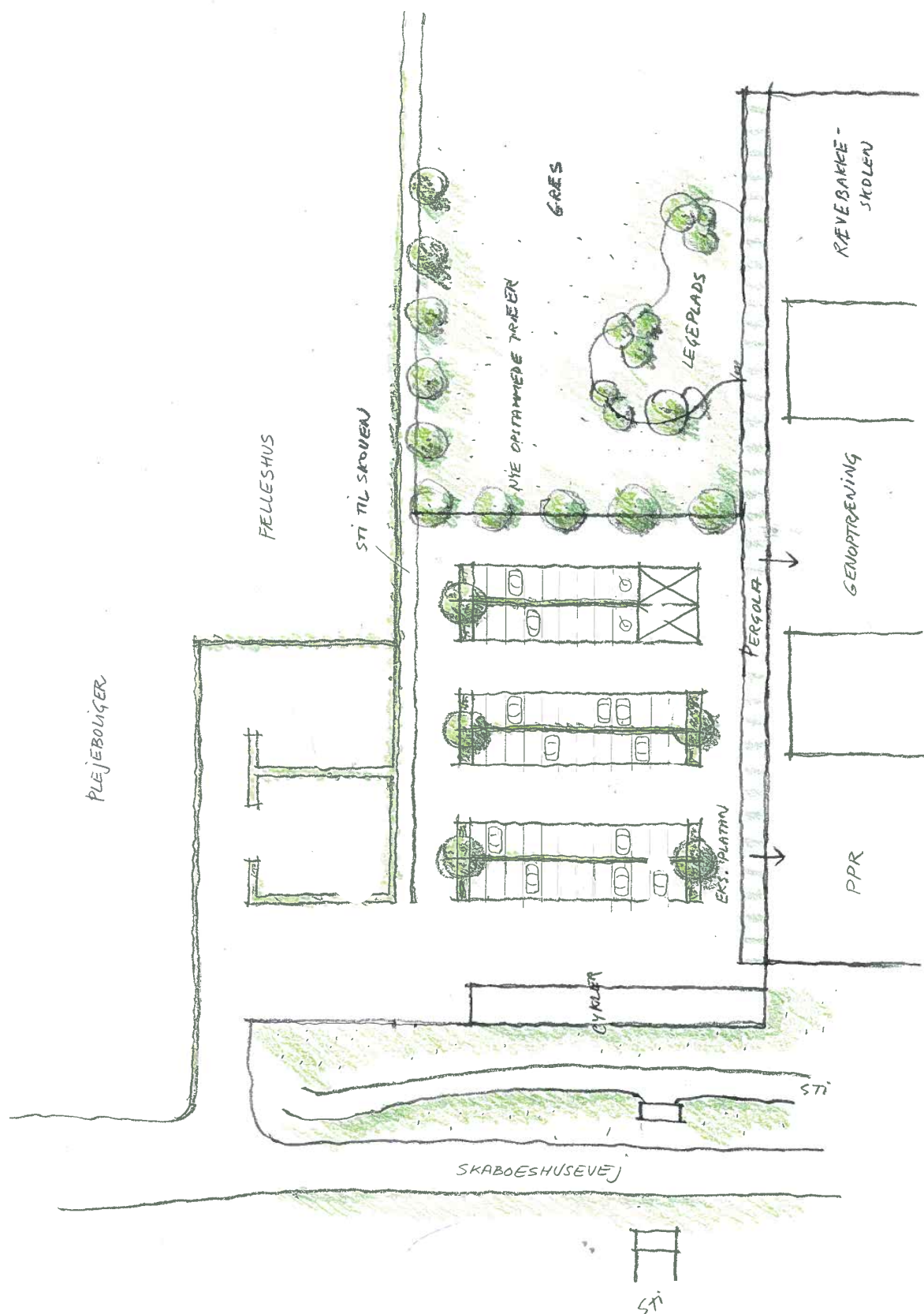
Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for andre virksomheder, organisationer m.fl. Gebyret tilbagebetales hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Dispensation fra lokalplanen Planlovens §§ 19 og 20)

Standardformulering:

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Figur 3. Principiel disponering af adgangs og parkeringsforhold efter nedrivning af de to nordligste enheder

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre, at de tidligere skolebygninger, - ud over undervisningsformål, kan anvendes til offentlige formål i form af administration, aktiviteter inden for social- og sundhedssektoren samt til fritids- og idrætsformål.
- 1.2 at sikre hensigtsmæssige trafik- og parkeringsforhold i området.
- 1.3 at sikre et åbent grønt forløb langs skovbrynet som en del af en sammenhængende grøn struktur.
- 1.4 at anlæg og drift af området sker ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1aræ, 1aæf og del af 1aa og 1axz Nyborg Markjorde samt alle parceller, der udstykkes herfra og er beliggende inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af undervisning, administration, aktiviteter inden for social- og sundhedssektoren samt til fritids- og idrætsformål.
- 3.2 På matr. 1 aæf, Nyborg Markjorde, er beliggende en 10kV transformerstation. Anvendelsen skal fastholdes og henligge uforstyrret af den nye anvendelse.

4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skaboeshusevej som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Den nordlige vejadgang skal forbeholdes de offentlige formål i den nordlige del af lokalplanområdet.
- 4.3 Den sydlige vejadgang skal forbeholdes Rævebakkeskolen og Skovparkhallen.
- 4.4 Der etableres en ny p-plads i den nordlige del af lokalplanområdet, i princippet som vist på Kortbilag 2 og Figur 3, med min. 60 p-pladser inkl. handicap p-pladser samt 2 særlige p-pladser til handicapbusser.
- 4.5 Den eksisterende sti til skoven opretholdes som vist på Kortbilag 2.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5. 1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25.
- 5. 2 Bebyggelse i området må opføres i max 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 5. 3 Ud over den eksisterende bebyggelse kan der kun opføres mindre bygninger i tilknytning til anvendelsen i området i form af skure, udhuse, garager og lign.

6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Ny bebyggelse i området skal tilpasses den eksisterende arkitektur med hensyn til materialer og farver, hvor gule teglstensfacader er det gennemgående karaktertræk
- 6.2 Til tage der udføres som sadeltag skal anvendes tegl, betontagsten eller tagpap.
- 6.3 Efter nedrivning af de to bygningsenheder skal der ske en forskønnelse af ny nordvendt facade, - fx i form af beplantet pergola, nye indgangspartier og lign.

- 6.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.
Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.
- 6.5 Der må ved indkørslen skiltes med institutionens navn. Skiltet skal være rektangulært og ikke overstige 0,25 m² og overkant må ikke være mere end 1 m over terræn.
Internt på grunden må opsættes henvisningsskilte der ikke overstiger 0,25 m² for enkelte skilte og 0,50 m² hvis flere henvisningsskilte opsættes samlet.
Al skiltning skal udføres i de samme materialer og med samme grafiske udtryk.

7 UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Det markerede areal på kortbilag 2, der skal friholdes for bebyggelse, skal fastholdes som et åbent grønt område til boldbaner og ophold.
- 7.2 Ny parkeringsplads skal gives et grønt præg i princippet som vist på Figur 3. Eksisterende træer og beplantning, der er karakteristiske for området, skal så vidt muligt bevares.
- Befæstede arealer skal etableres med en belægning, der muliggør nedsivning af regnvand, fx grus, græsarmering, belægningssten og chaussésten.
- 7.3 Øvrige ikke befæstede arealer skal fastholdes med et grønt helhedspræg i form af opstammede træer, busketter og hækbeplantning, der er karakteristiske for området.
- 7.4 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

8 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 8.1 Lokalplan nr. 91 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

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

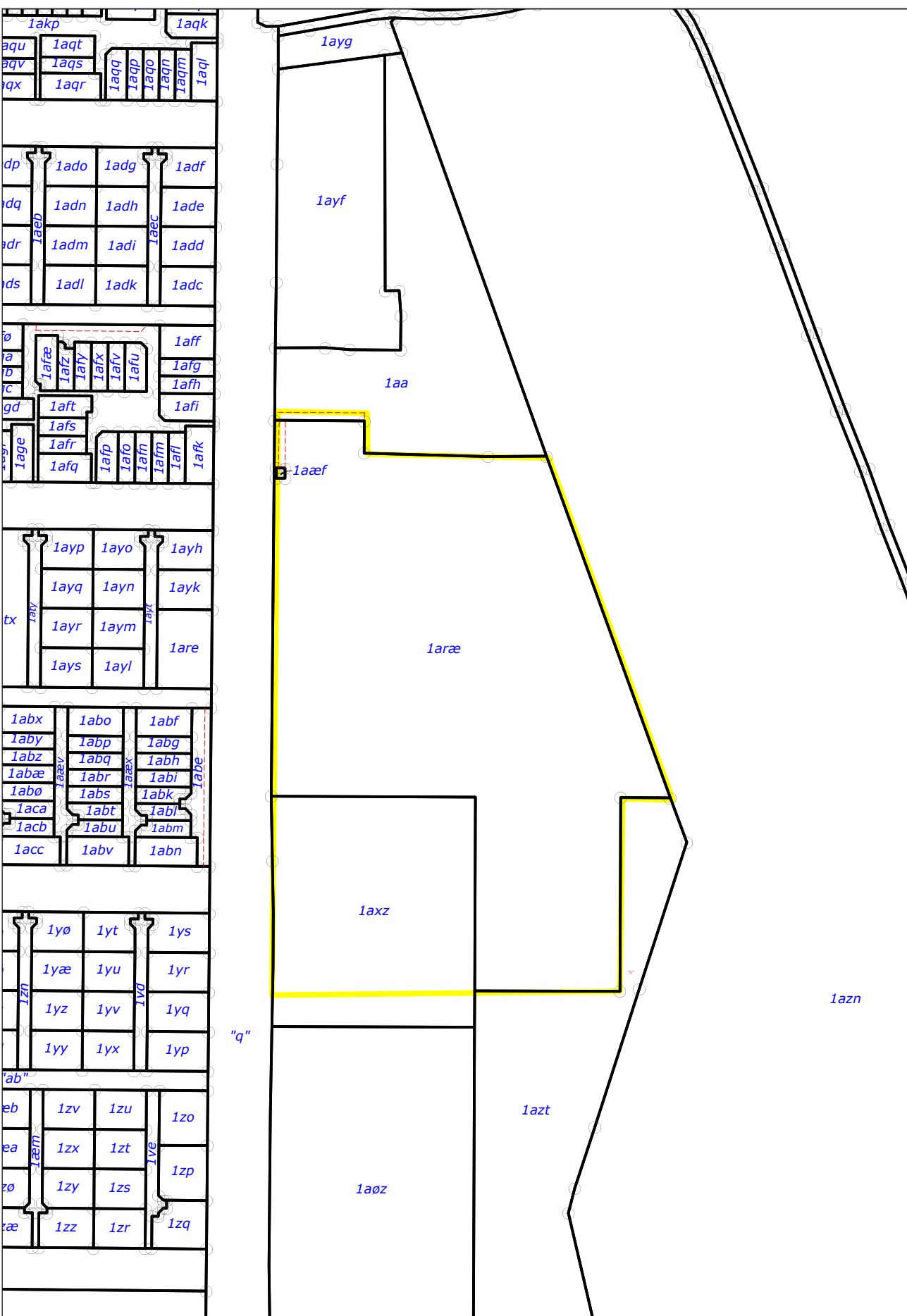
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt endeligt af Nyborg Byråd den 24. april 2012

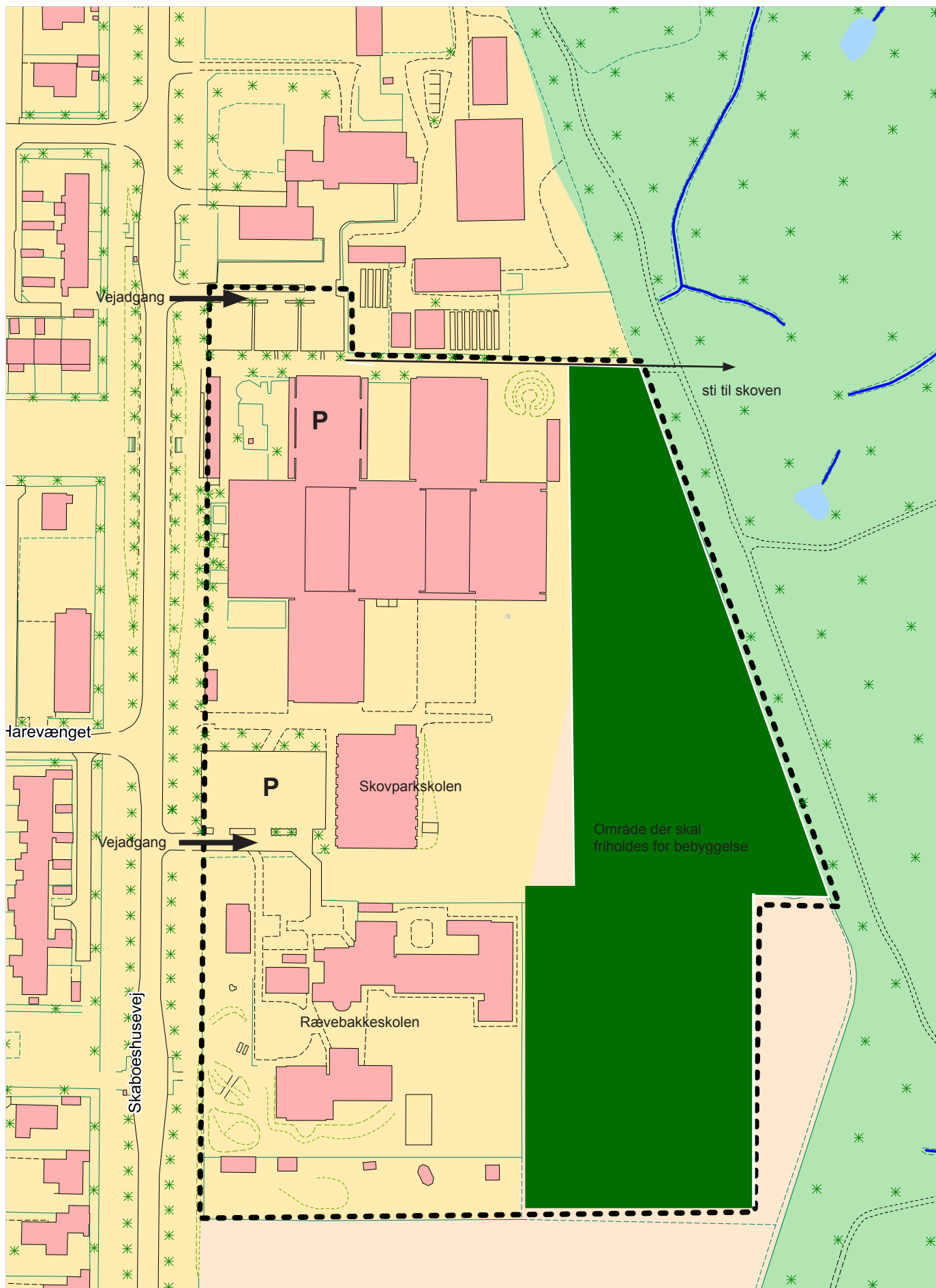
P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



mål 1:2500



Kortbilag 2 - Lokalplankort

mål 1:2000



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk