



Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokalplaner

Teknik- og Miljøudvalget

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Mikkel Elkær Ibsen
Tlf. 6333 6822
E-mail: mii@nyborg.dk
Sagsnr. 450-2016-18286

14-02-2017

Offentliggørelse af lokalplan nr. 133.1 - tillæg til lokalplan nr. 133 for Nyborg Friskole

Byrådet har den 31. januar 2017 vedtaget lokalplan nr. 133.1 – tillæg til lokalplan nr. 133 for Nyborg Friskole endeligt. Den endelige vedtagelse blev offentligt bekendtgjort den 14. februar 2017. Planen er tilgængelig på Nyborg Kommunes hjemmeside.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 133.1 er et tillæg til den gældende lokalplan nr. 133. Lokalplantillægget har til formål at muliggøre ændret anvendelse af den tidligere katolske kirke, Vindingevej 7, fra kirkeformål til skoleformål. Lokalplanen opstiller endvidere bevarende bestemmelser for kirkebygningen.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden 4. oktober til 29. november 2016. Der blev modtaget én indsigelse i høringsperioden. Byrådet fandt ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget på baggrund af indsigelsen.

Retsvirkninger

I henhold til planlovens (LBK nr. 1529 af 23/11/2015) § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Lokalplan nr. 133 for Nyborg Friskole suppleres af lokalplan nr. 133.1 og er derfor stadig gældende dog med de ændringer der fremgår af lokalplan nr. 133.1 herunder:

- En ændring af § 3.2, anvendelsesparagraffen, der ændrer anvendelsen af delområde 2.
- Tilføjelse af § 4, der vedrører bevaring af kirkebygningen, Vindingevej 7.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Venlig hilsen

Per Jespersen
udvalgsformand

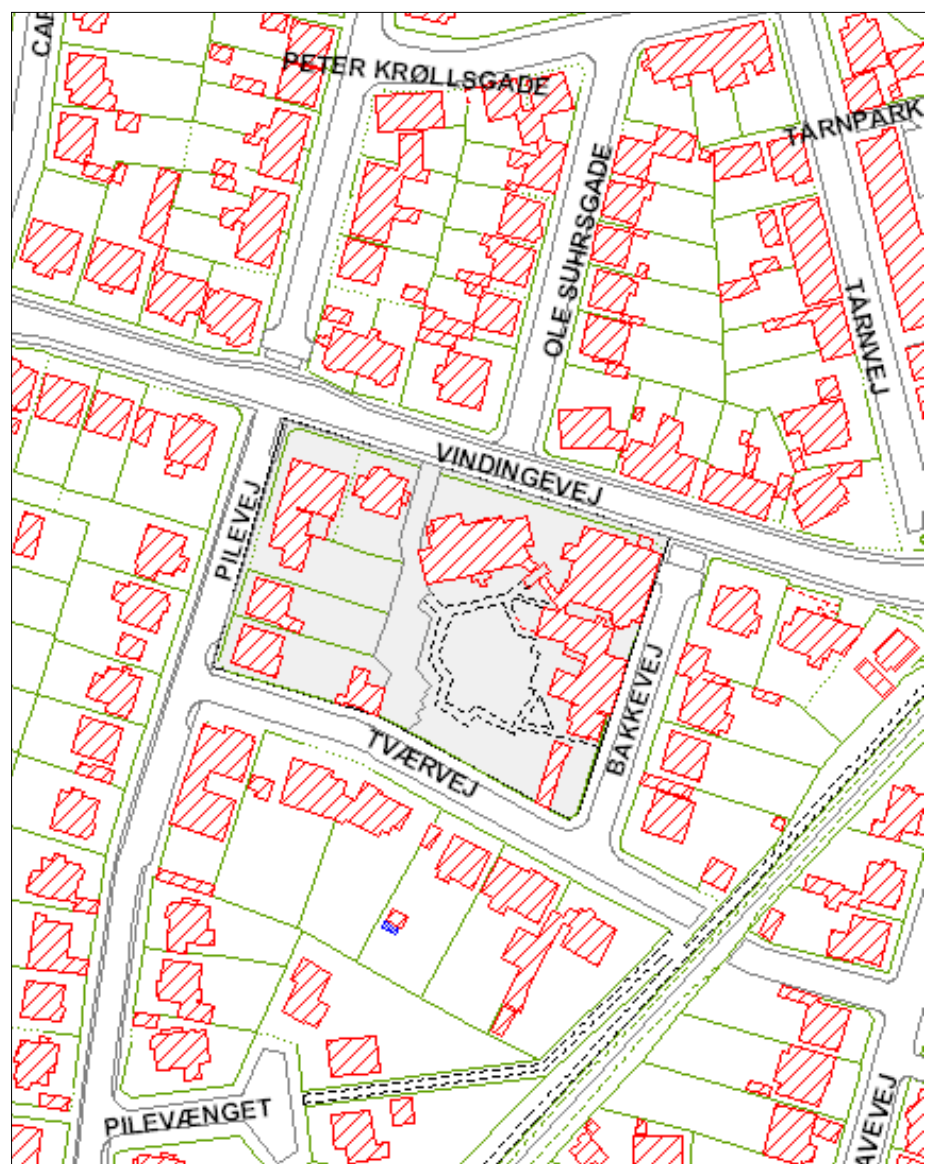
Søren Møllegård
vicekommunaldirektør

Lokalplan nr. 133



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

April 2002



Nyborg Friskole

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens retsvirkninger	8

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Trafikale forhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	10
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	11
10.0 Støjforhold	11
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	11
12.0 Servitutter	11
13.0 Påtaleret	11
14.0 Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1, Matrikulære forhold	12
Kortbilag 2, Delområder	13
Kortbilag 3, Byggefelter og trafik	14

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen baggrund

Nyborg Friskole har erhvervet de to ejendomme Pilevej 1 og Pilevej 3 på hjørnet af Tværvej og Pilevej.

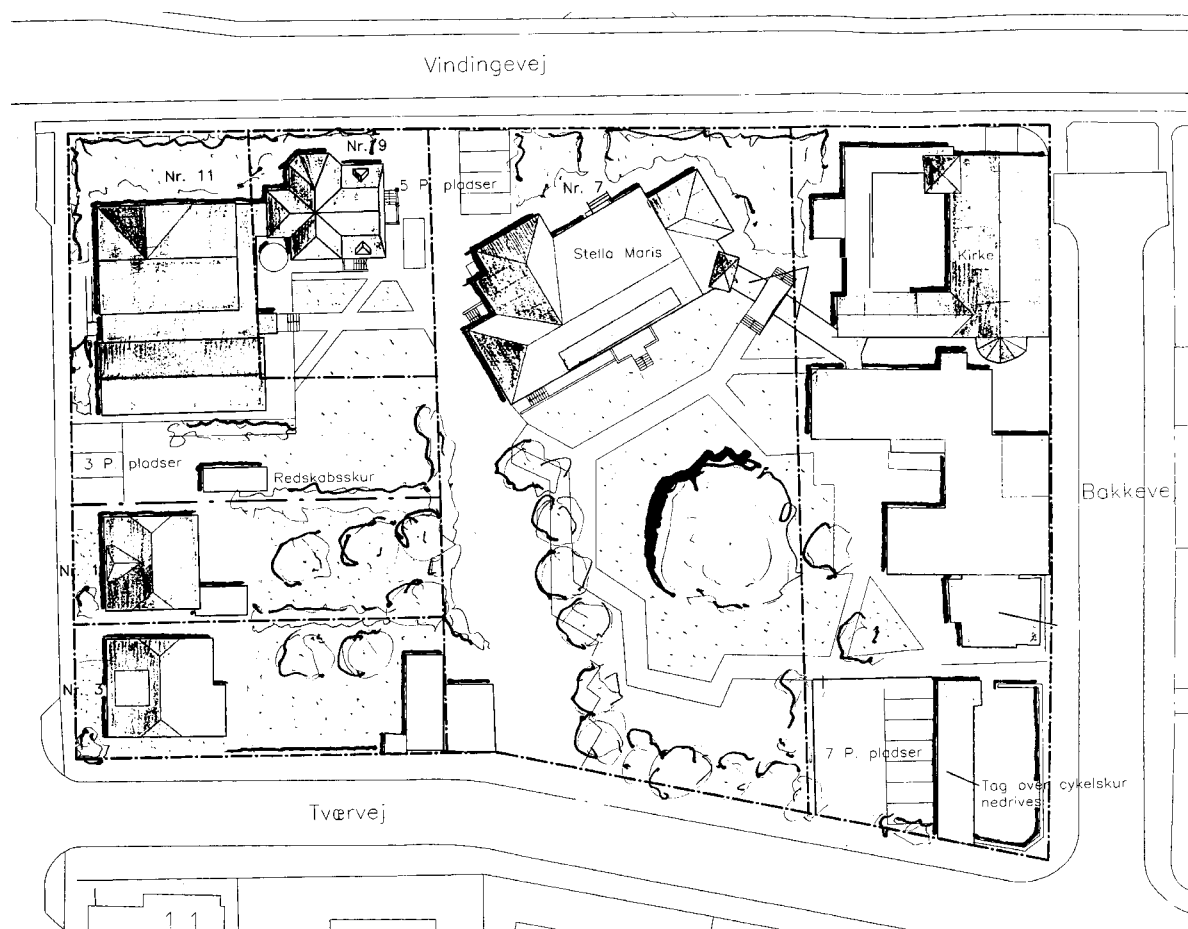
Skolen har derfor anmodet Byrådet om tilladelse til at anvende de pågældende ejendomme til skoleformål. Da Kommuneplan 2001 udlægger ejendommene til boligformål vil en forudsætning for ændret anvendelse være udarbejdelse af et kommuneplantillæg samt en ny lokalplan.

Nyborg Friskole har endvidere anmodet om tilladelse til at opføre en multihal, der ønskes placeret umiddelbart bag de to nyerhvervede ejendomme.

Byrådet har besluttet at udarbejde den nødvendige lokalplan, der skal omfatte hele karréen Vindingevej, Bakkevej, Tværvej, Pilevej. - Lokalplanen skal afløse de to eksisterende lokalplaner, så der sikres et samlet plangrund-

lag, der fastlægger en permanent og veldefineret afgrænsning af området til skoleformål.

Endelig skal lokalplanen fastlægge afgrænsningen af Den Katolske Kirke på hjørnet af Vindingevej og Bakkevej.



Situationsplan - eksisterende forhold

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på 6.473 m² og afgrænses af Vindingevej, Bakkevej, Tværvej og Pilevej, som vist på de nedenstående skitser

Lokalplanen opdeler området i to delområder, *Delområde I* og *Delområde II*, som vist på kortbilag 2.

Delområde I udgør størstedelen af karréen. Delområdet skal anvendes til skoleformål i forbindelse med Nyborg Friskole. Delområdet er på 5.881 m².

Delområde II udgør karréens restareal på 592 m². Lokalplanen ud-

lægger delområdet til kirkeformål i forbindelse med Den Katolske Kirke.

Byrådet vil med denne lokalplan klart tilkendegive, at der nu er skabt en veldefineret og hensigtsmæssig afgrænsning af skole og kirke. - Byrådet vil i forhold til naboerne i området tydeligt signalere, at der er tale om en permanent afgrænsning af Nyborg Friskole, der ikke kan forventes udvidet på et senere tidspunkt.

Ændret anvendelse

Lokalplanen sikrer, at de to eksisterende boligejendomme Pilevej 1 og 3 i fremtiden kan anvendes

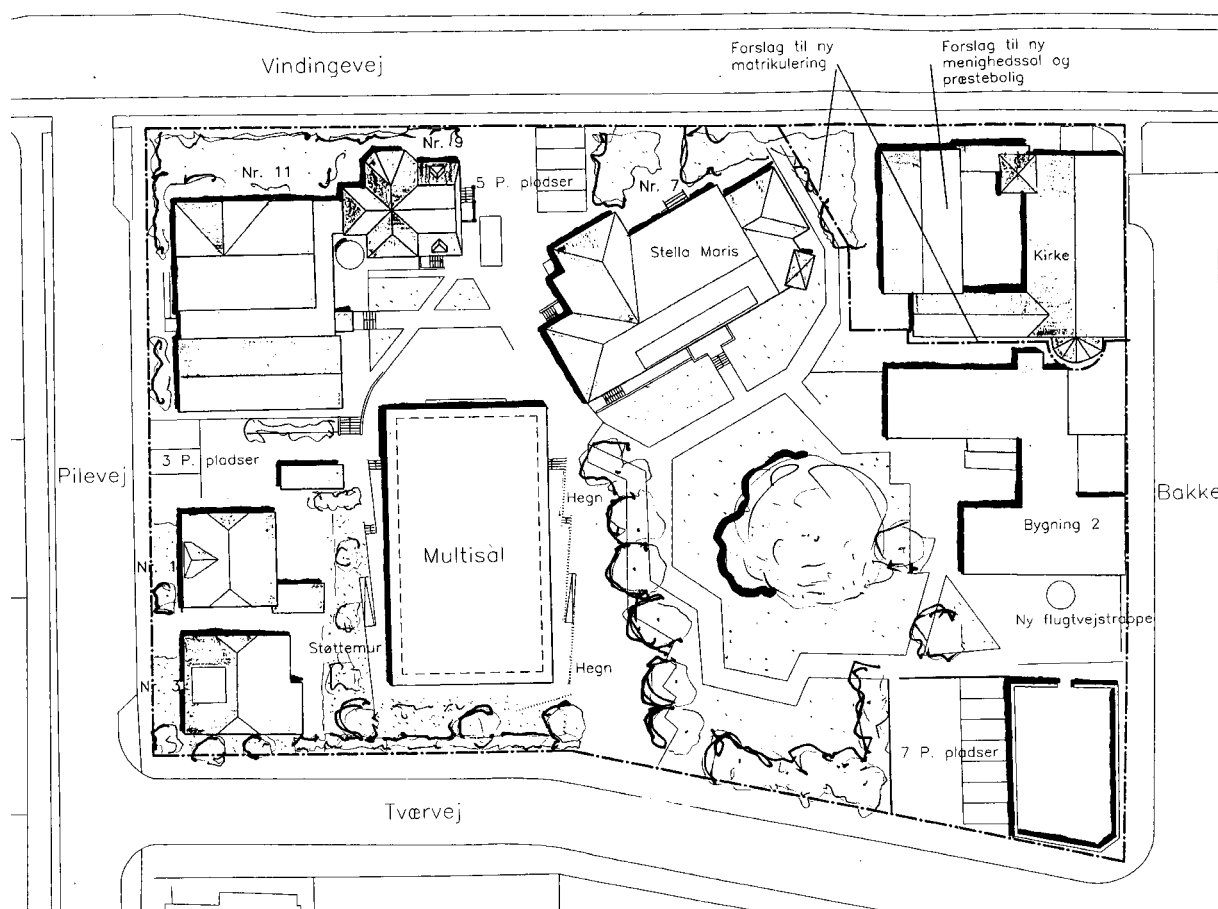
til skoleformål, samt at de fortsat fremstår som to selvstændige huse i den oprindelige udformning og arkitektur.

Byggeri

Lokalplanen fastlægger meget præcist, hvad der kan bygges inden for de to delområder.

I *Delområde I* åbnes der mulighed for opførelse af en multisal med et etageareal på max. 362 m² til friskolens aktiviteter. - Herudover kan der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre skure, legehuse og lignende.

En forudsætning for anvendelse



Situationsplan - fremtidige forhold

Lokalplanens redegørelse

af den fulde byggemulighed er, at der sker nedrivning af eksisterende bebyggelse svarende til min. 106 m².

Multisalen skal opføres som en lav bygning med ensidig taghældning. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m. Multisalen skal gives en transparent arkitektur, så den fremstår som en let bygning, der ikke virker dominerende i området og i forhold til omgivelserne.

Facadeskitser samt fotomontage viser, hvordan multisalen påtænkes opført i relation til den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

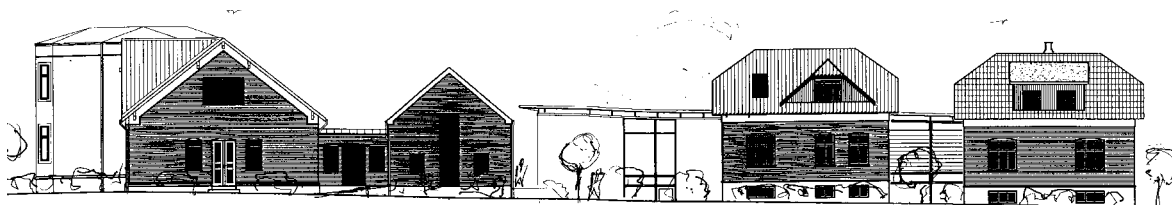
Inden for *Delområde II* åbnes der mulighed for en tilbygning til kirken på 206 m². Bygningen kan anvendes til menighedssal samt præstebolig. Bygningen skal opføres med stor respekt for den eksisterende karakteristiske kirkebygning.

Trafikale forhold

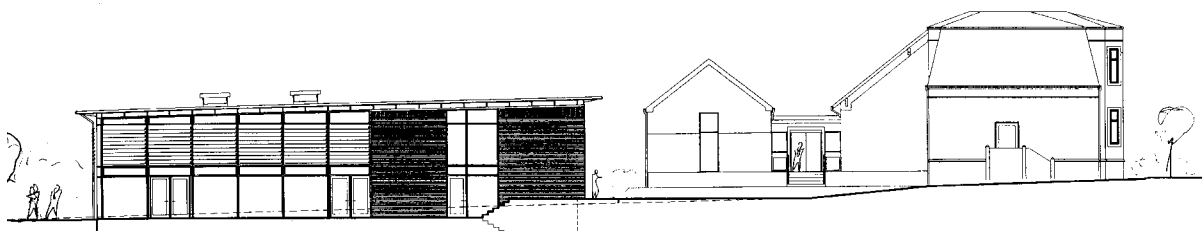
Lokalplanen fastlægger, at der som minimum skal anlægges 15 parkeringspladser i forbindelse med Nyborg friskole.

På Kortbilag 3 er vist adgangsforholdene til skolen, samt hvor de pågældende parkeringspladser som udgangspunkt skal placeres.

Endelig fastslås, at al cykelparkering skal ske inden for lokalplanens afgrænsning.



Facade mod Pilevej (vest) - Multisalen ses bag Pilevej 1 og 3.



Snit gennem lokalplanområdet - Multisalens facade mod øst

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i den nu gældende *Kommuneplan 2001*.

Rammeområde 1.O.31, er gældende for størsteparten af området.

Ejendommene Pilevej 1 og 3 er beliggende indenfor det tilgrænsende boligområde 1.B.20.

Da lokalplanen medtager ejendommene til skoleformål, har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2001 udvider således afgrænsningen af rammeområde 1.O.31, så det omfatter hele karréen Vindingevej, Pilevej, Tværvej, Bakkevej.

Byrådet har vurderet, at der med kommuneplantillægget er skabt en mere hensigtsmæssig og byplanmæssig korrekt afgrænsning i forhold til områdets anvendelse.

Byrådet ønsker med lokalplanen at signalere, at der er tale om en permanent afgrænsning af Nyborg Friskoles fysiske rammer, der ikke ønskes fraveget.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 93 og Lokalplan nr. 102.

Da nærværende lokalplan har til hensigt at skabe en samlet regulering af hele karréen, aflyses de to ovennævnte lokalplaner og erstattes af Lokalplan nr. 133.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Planlægning i kystzonen

Da lokalplanområdet er beliggende som en integreret del af byområdet i Nyborg, skønner Byrådet ikke, at det i lokalplanen muliggjorte byggeri vil virke skæmmende i forhold til de landskabelige interesser i kystzonen.

Trafikstøj

En del af lokalplanområdet langs Vindingevej ligger inden for konsekvensområdet for vejtrafikstøj på 55 dB(A). Ny støjfølsom arealanvendelse inden for dette område skal overholde en indendørs støjgrænse på 30 dB(A), og støjen på udendørs opholdsarealer og ved mindst en facade må ikke overstige 55 dB(A).

For at sikre at støjgrænserne kan overholdes ved ny støjfølsom arealanvendelse, er det nødvendigt at etablere støjdæmpende foranstaltninger, f.eks. facadeisolering.

Kommuneatlas Nyborg

„Stella Maris“ (Vindingevej 7) og villaen „Bella Vista“ (Vindingevej 9) er registreret med bevaringsværdi middel. Den resterende del af skolen (incl. Pilevej 1 og 3) har ligeledes bevaringsværdi middel. De førstnævnte bygninger har tillige lokal- og kulturhistorisk værdi for området.

Den Katolske Kirke er ikke registreret med bevaringsværdi, da kirken er undtaget registrerin-

gen, men må tillægges høj bevaringsværdi.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet i Nyborg By.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem med henblik på forberede-



Nuværende forhold set fra hjørnet Pilevej / Tværevej



Fremtidige forhold set fra hjørnet af Pilevej / Tværevej

delse til separat tilslutning til kloaknettet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S forsyningsområde.

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 påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige og kulturelle formål i form af skole og kirke.

at fastlægge en permanent afgrænsning af området til skoleformål og en permanent afgrænsning af området til kirkeformål.

at fastlægge det maksimale etageareal, der kan opføres inden for lokalplanområdet.

at muliggøre opførelse af en multisal til skolen samt en tilbygning til kirken.

at medvirke til, at ny bebyggelse ikke giver gener for de omkringboende.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1bu, 1cm, 1dl, 1ed, 1fd og 1fe Juelsberg Hovedgård, Nyborg, samt alle parceller, der efter den 1. november 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i *Delområde I* og *Delområde II*, som vist på Kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 *Delområde I* må kun anvendes til offentlige og kulturelle formål, så som undervisning, skole, fritidsordning, fritids- og klubaktiviteter samt administration m.m. i tilknytning hertil.

3.2 *Delområde II* må kun anvendes til offentlige formål (kirke) med tilhørende faciliteter i form af menighedssal og præstebolig.

4.0 Udstykning

4.1 Matrikulære ændringer inden for lokalplanens område kan gennemføres, så der skabes overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser (delområder).

5.0 Trafikale forhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra eksisterende overkørsler fra Vindingevej og Pilevej og Tværvej, som vist på Kortbilag 3

5.2 Der skal etableres min. 15 parkeringspladser inden for *Delområde I* med en principiel beliggenhed som vist på Kortbilag 3.

5.3 Der skal indrettes cykelparkering for skolens elever i et omfang, der svarer til det reelle antal elever.

5.4 Al cykelparkering skal ske inden for lokalplanområdet.

5.5 De eksisterende adgangsforhold til kirken skal oprettholdes.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

6.2 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres efter Byrådets anvisning.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

7.1 Det samlede bruttoetageareal inden for delområdet må ikke overstige 2.988 m².

7.2 Inden for det på Kortbilag 3 viste byggefelt kan der opføres en multisal med et etageareal på max. 362 m².

7.3 Udover den i pkt. 7.2 nævnte multisal kan der ikke opføres yderligere bebyggelse inden for delområdet, bortset fra mindre skure, halvtag og legehuse, der er nødvendige for skolens daglige drift.

7.4 En fuld udnyttelse af byggemuligheden i byggefeltet (jf. pkt. 7.2) forudsætter nedrivning af eksisterende etageareal på min. 106 m².

7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 meter over eksisterende terræn.

Dog må højden af multisalen inden for byggefeltet ikke overstige 6,5 m over eksisterende terræn.

Delområde II:

7.7 Det samlede bruttoetageareal inden for delområdet må ikke overstige 483 m²

7.8 Inden for det på Kortbilsg 3 viste byggefelt kan der opføres en tilbygning til kirken på max. 206 m².

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I:

8.1 Multisalen skal i princippet opføres med en udformning, og et arkitektonisk udtryk som vist på skitserne i lokalplanens redegørelse.

8.2 Multisalen skal opføres som muret byggeri i røde tegl kombineret med lette materialer som træ, aluminium og glas, og taget skal dækkes med sort tagpap.

8.3 Den eksisterende bebyggelse, herunder Pilevej 1 og Pilevej 3, skal opretholdes i sin nuværende udformning og arkitektur.

8.4 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

Delområde II:

8.5 Ny bebyggelse inden for byggefeltet skal opføres i

harmoni med den eksisterende kirkebygning med hensyn til materialer, taghældninger, orientering og arkitektur, så der skabes en integreret helhed.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer inden for Delområde I, der ikke anvendes til trafik og parkering, skal anlægges som opholdsarealer for skolens elever

9.2 Opholdsarealerne skal udformes som park, legeplads m.v. og skal anlægges med græs, belægningssten og lignende under hensyn til anvendelsen.

10.0 Støjforhold

10.1 Ved opførelse af ny bebyggelse og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), og at støjniveauet på primære opholdsarealer og ved mindst en facade ikke overstiger 55 dB(A)

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt min. 15 p-pladser inden for lokalplanens område

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjdæmpende foranstaltninger for ny støjfølsom arealanvendelse, der ligger inden for konsekvensområdet for vejtrafikstøj.

12.0 Servitutter

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 93 (tinglyst august 1997) samt lokalplan nr. 102 (tinglyst september 1998)

13.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

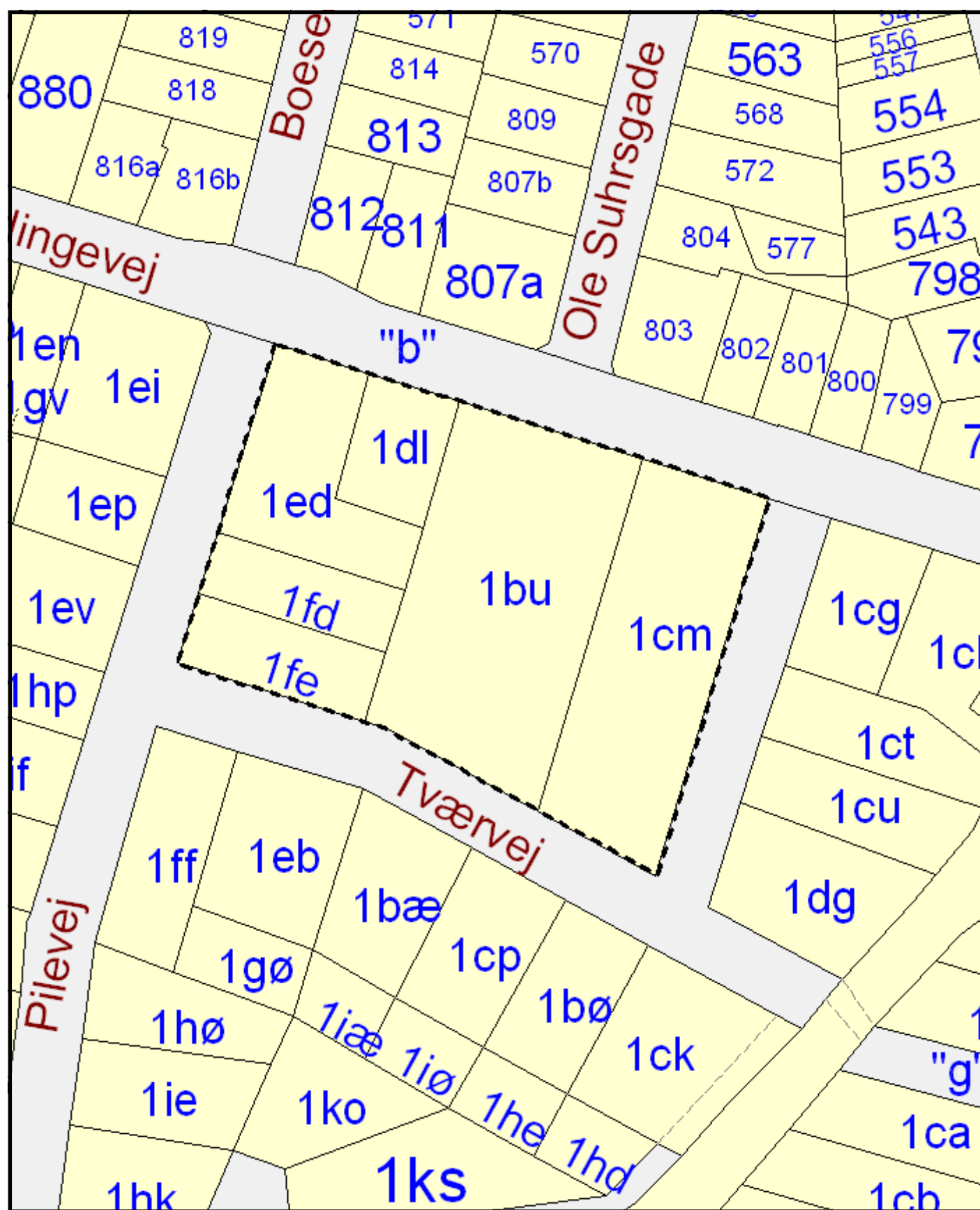
13.1 Således vedtaget endeligt på Byrådets møde den 7. april 2003

P. b. v.

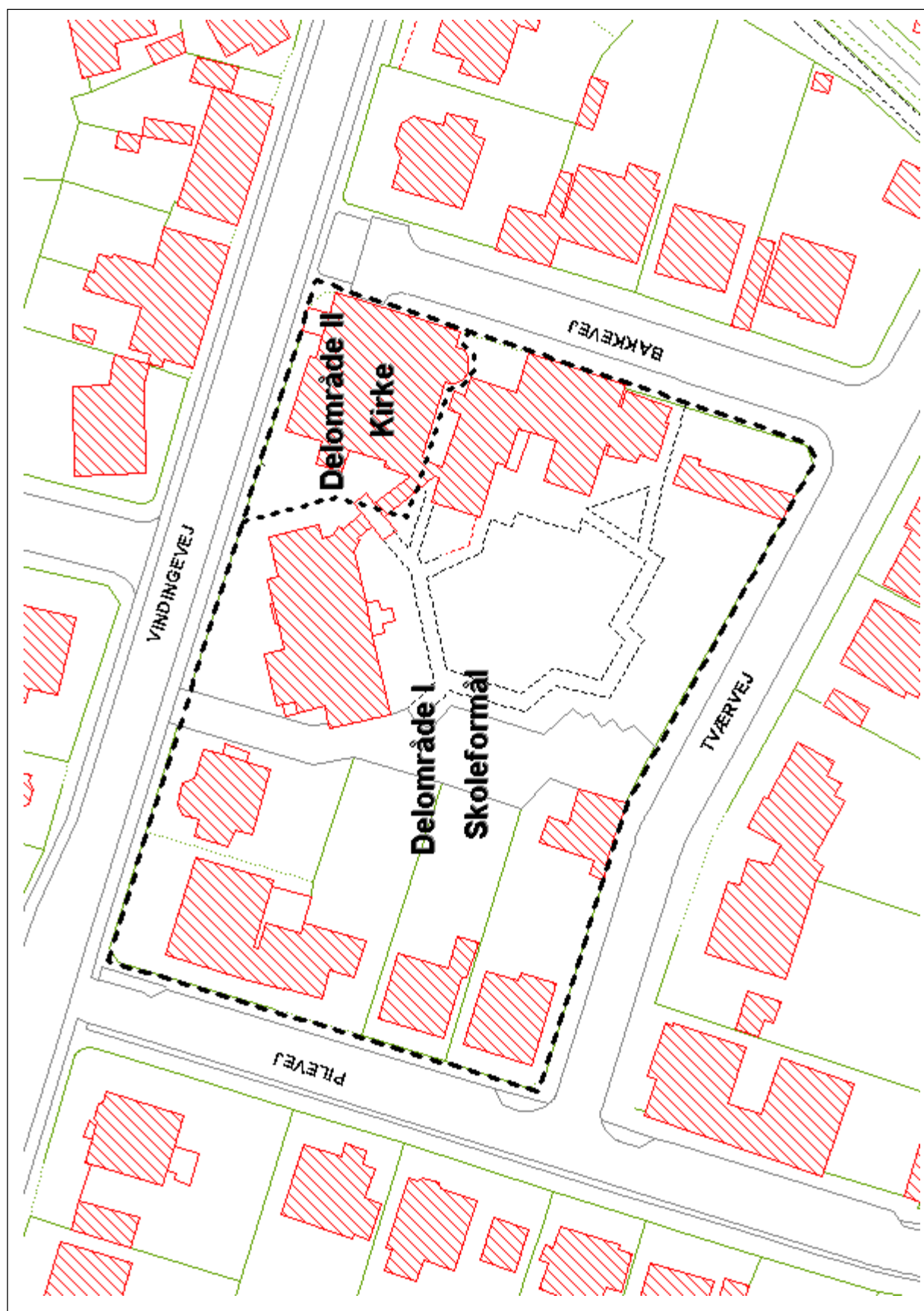
Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

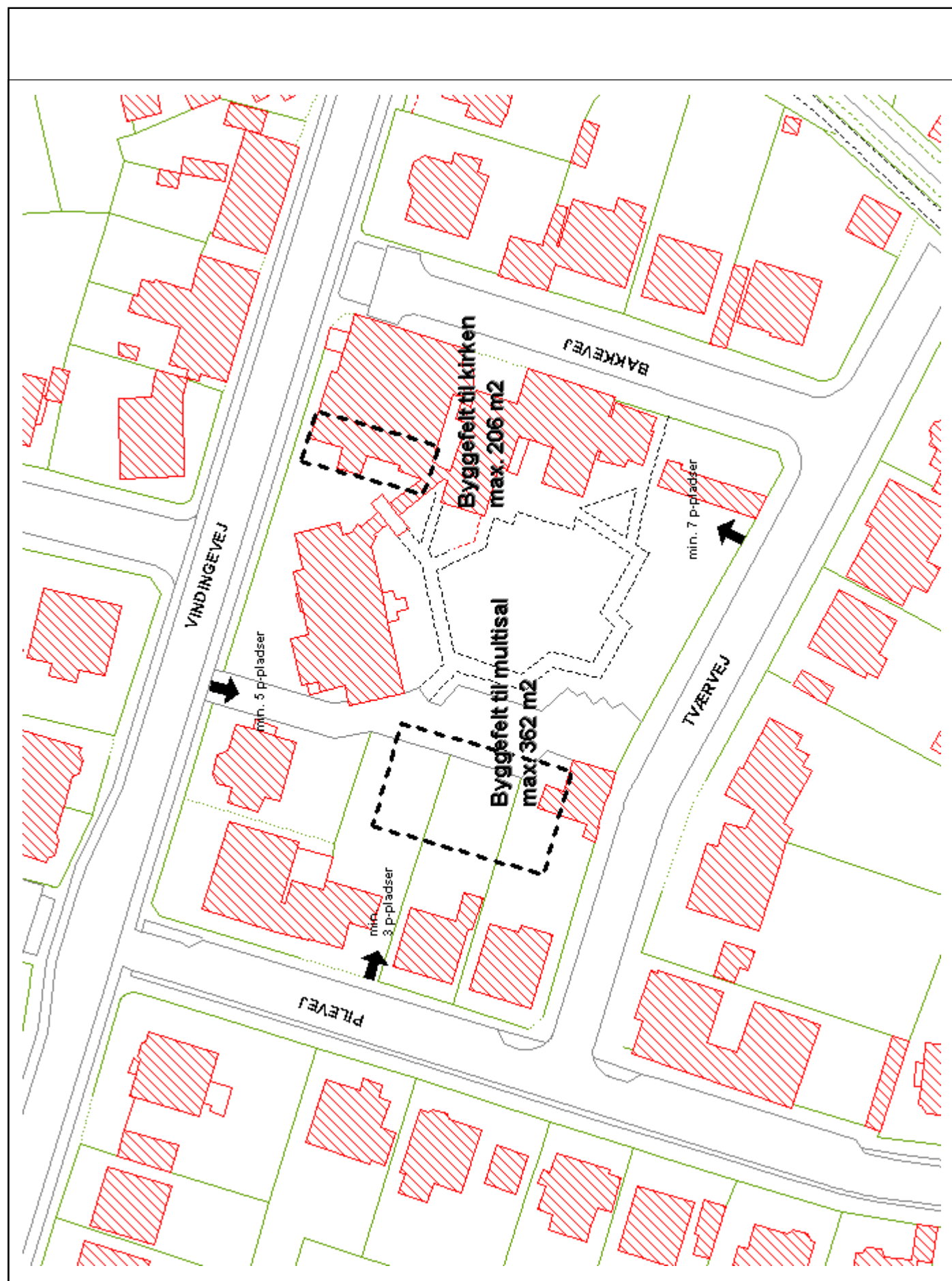
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 22. april 2003 og tinglyst den 1. maj 2003



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold mål 1:1000



Kortbilag 2 - Delområder mål 1: 800



Kortbilag 3 - Byggefelter og trafik mål 1 : 800