



Lokalplan nr. 295

”Strandvænget”

Nedrivning af tidligere institutionsbyggeri ved
Skaboeshusevej i Nyborg

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 planlægning 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 4 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentligtgjort fra den 19. juni 2018 til den. 6. august 2018. I høringsperioden blev der ikke modtaget nogen bemærkninger eller indsigelser.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	5
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	8
MILJØVURDERING	9
RETSVIRKNINGER.....	10
KLAGEVEJLEDNING	10
1 FORMÅL	13
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
3 ANVENDELSE	13
4 TRAFIKFORHOLD.....	13
5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
6 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	13
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	16
Kortbilag 2 - Lokalplankort.....	17

Redegørelse

BAGGRUND

Region Syddanmark har afhændet den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget til en bygherre, der ønsker at opføre en ny boligbebyggelse på stedet.

Byrådet har i Kommuneplan 2017 tilkendegivet, at der på baggrund af den nødvendige planlægning kan ske en ændring af områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Da den eksisterende bebyggelse ikke vurderes at kunne genanvendes, ønsker bygherre at nedrive bygningerne og opføre en ny boligbebyggelse på stedet.

Nedrivningen vurderes at være en større nedrivning og en ændring af det bestående miljø, som i henhold til planlovens § 13 stk 2 udløser lokalplanpligt.

Byrådet har derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan, så bebyggelsen kan nedrives.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er afgrænset omkring den eksisterende institutionsbebyggelse, hvor det eksisterende parkområde ikke berøres.

Lokalplanområdets omfang og afgrænsning fremgår af Kortbilag 1 og 2.

Lokalplanområdet er på ca. 5,5 ha.



Strandvænget set fra syd

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at muliggøre nedrivning af den tidligere institution "Strandvænget", beliggende Skaboeshusevej 110-128, 5800 Nyborg.

Den tidligere institution omfatter et etageareal på ca. 21.000 m². Bebyggelsen er et karakteristisk betonbyggeri fra tresserne. Dele af bebyggelsen er i op til 4 etager med lavere bebyggelse i 1 plan i parken og i den nordligste del af området.

Lokalplanen skal sikre, at nedrivningen sker på en måde, så gener for de omkringboende begrænses mest muligt, og de eksisterende forhold i det tilgrænsende parkområde ikke lider overlast.

Lokalplanen skal ligeledes sikre, at området efter nedrivning efterlades i en ordentlig og ryddelig stand og udseende.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse, før der er udarbejdet en ny lokalplan med detaljerede bestemmelser for ny anvendelse og bebyggelse i området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Kommuneplanen udlægger området til offentlige formål, men der tilkendegives, at der på baggrund af den nødvendige planlægning kan ske en ændring af områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Nedrivning af den eksisterende bebyggelse er en forudsætning for realisering af intentionerne i kommuneplanen.

I forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning for den fremtidige anvendelse til boliger vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen af nærværende lokalplanområde fra offentlige formål til boligformål. Den efterfølgende lokalplan vil også omfatte parken, der fastholdes til offentlige formål.

Gældende lokalplan

Lokalplan nr. 28 for et område til offentlige formål i Skaboeshuse (1983) fastholdes, da den ikke er i strid med nærværende lokalplan, der alene skal muliggøre nedrivning af den eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med efterfølgende lokalplanlægning for en konkret boligbebyggelse vil lokalplan nr. 28 blive ophævet og erstattet af denne.

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 kystområdet.

Denne lokalplan rummer ikke mulighed for opførelse af nybyggeri, idet der alene tages stilling til nedrivning. Der vil i en efterfølgende lokalplan for nybyggeri blive foretaget nærmere vurdering/visualisering af nybyggeriets påvirkning af kystlandskabet.

Bevaringsværdige bygninger

Den eksisterende bebyggelse er ikke medtaget i Kommuneatlas for Nyborg Kommune, da der er tale om en bebyggelse, der er opført efter 1940.



Hovedbygningen mod Skaboeshusevej

Forsorgsinstitutionen Strandvænget blev opført i starten af halvfjerdserne. Bygningerne er meget tidstypisk designet før oliekrisen i en brutalistisk inspireret arkitektur, der udnytter betonelementernes rationelle logik i bygningsmodulerne, der skaber mange kuldebroer. En energi- og bygningsmæssig renovering vil derfor være en krævende opgave, hvis bygningens oprindelige arkitektur skal bevares.

Bygningerne er ikke i sig selv bevaringsværdige, men det er alene den helt særlige beliggenhed i samspil med den omgivende park, der skaber en helhed.

Byrådet har derfor besluttet at tillade, at bebyggelsen kan nedrives.

Østfyns Museer laver en registrering af bygningsmassen samt en dokumentation af historien om stedet og Nyborg som institutionsby, der har vist rummelighed i forhold til samfundets svageste. Strandvænget som en lille del af velfærdsstatens historie.



Lave boenheder

Nedrivning af bebyggelse

Lokalplanen muliggør nedrivning af den bebyggelse, der er vist på Kortbilag 2.

Der skal i henhold til bekendtgørelse om Bygningsreglement 2018 (BR 18) meddeles tilladelse til nedrivning forinden nedrivningen påbegyndes.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Al bebyggelse, der muliggøres nedrevet med lokalplanen, er beliggende landværts strandbeskyttelseslinjen.

Skovbyggelinjen i forhold til Teglværksskoven berører lokalplanområdet. Kommunen er indstillet på at meddele dispensation til nedrivningen, da dette ikke vil medføre negative konsekvenser for oplevelsen af skoven.

Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej. Eksisterende overkørsler anvendes i forbindelse med nedrivningsarbejdet.

Offentlighedens adgang til parken fra Skaboeshusevej opretholdes med stiadgang både nord og syd for lokalplanområdet.

Syd for lokalplanområdet skal der anlægges et antal midlertidige offentlige p-pladser til parkens gæster med overkørsel til Skaboeshusevej.

Trafikplan

Transport til området og bortkørsel af byggematerialer afvikles via Skaboeshusevej. Kommunen beskriver hvilke veje, der ønskes anvendt af tung trafik til/fra lokalplanområdet. Dette kan mest hensigtsmæssigt ske ved at køre ud af byen mod nord, hvorved det centrale byområde ikke berøres af tung trafik i nedbrydningsperioden.

Generne i forhold til byen og de omkringboende vil være minimale på grund af Skaboeshusevejs udformning og dimensioner.

Miljøforhold

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har i screeningen vurderet, at lokalplanen kan realiseres uden at medføre væsentlige gener for miljøet og de omkringboende borgere.

Nedrivningsaktiviteter reguleres miljømæssigt af "Miljøaktivitetsbekendtgørelsen" BEK nr 844 af 23/06/2017 og "Afmaldsbekendtgørelsen" BEK nr 1309 af 18/12/2012.

Senest 14 dage før projektet påbegyndes skal det anmeldes til kommunen med redegørelse for, hvorledes gældende miljøkrav opfyldes, og hvorledes byggeaffald sorteres og bortskaffes.

Anmeldelsen skal redegøre for driftsperiodens længde og de foranstaltninger, som den ansvarlige har foretaget eller agter at foretage for at forebygge eller afhjælpe forurening eller gener for omgivelserne.

Kommunen fastsætter vilkår for nedrivningsaktiviteterne.

Der er krav om størst muligt direkte genbrug af byggematerialer, og der er indledningsvis krav om en screening for miljøfarlige byggefraktioner.

Nyborg Kommune kan stille krav om yderligere analyser af byggeaffald, dæmpning og skærmning for støj- og støvgener samt indskrænke tidsrummet hvor aktiviteten kan foregå.

Der er ikke oplysninger om ikke-registreret forurening indenfor lokalplanområdet, og området er ikke områdeklassificeret i henhold til lov om forurennet jord.

Trafikstøj

Trafikstøj fra nedrivningsaktiviteterne til de omliggende boliger reguleres med nedrivningstilladelsen, der bl.a. fastsætter tidspunkt for aktiviteter på ejendommen. Det forventes at intensive perioder med trafikstøj fra tung trafik, vil være

begrænset, idet den primære del af betonaffaldet, vil blive genanvendt på ejendommen og fordi nedrivningsaktiviteten vil blive fordelt over flere perioder.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Bæredygtighed

Nedbrudt betonmateriale genanvendes så vidt muligt på stedet. De dele der ikke genanvendes på stedet bortkøres til genbrugsstationer og håndteres efter gældende regler.

Påvirkning af nabokommunerne

Nedrivningsarbejdet vil ikke berøre nabokommunerne negativt.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

I området kan der være flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Før nedrivning af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus skal nedrivningen ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at nedrivningen skal ske fra ultimo august til primo november.

Der er pr. 01.05.2018 konstateret 2 arter af flagermus, som ikke vurderes at have opholdssteder i bygningerne, men i stedet vurderes de at være tilknyttet de mange gamle træer i området, samt den nærliggende skov. Der er ikke fundet spor af flagermus ved bygningernes ydermure, tagkonstruktion eller udhæng.

Der er juni 2018 udarbejdet en flagermusundersøgelse, der konkluderer følgende:

På baggrund af en bygningsgennemgang, samt de fundne arter registreret ved lytning, vurderes der ikke at være risiko for fjernelse af raste- og yngleområder for flagermus i for-

bindelse med nedrivning af bygningerne ved Strandvænget. Den økologiske funktionalitet for de registrerede arter vurderes dermed ikke at blive påvirket af nedrivningen. Skulle der mod forventning findes kolonier af flagermus, når nedrivningen er i gang, skal nedrivningen standses og den lokale vildtkonsulent fra Naturstyrelsen kontaktes for det videre forløb.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Screeningen viser, at lokalplanens formål om nedrivning af den eksisterende bebyggelse kan realiseres uden at medføre væsentlige gener for miljøet og de omkringboende borgere.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 295 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort 19. juni 2018.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage 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.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages 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.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

1,1 Det er lokalplanens formål:

at sikre, at den eksisterende bebyggelse i området kan nedrives.

at sikre, at nedrivningen sker med mindst mulige gener for parken og de omkringboende.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1rr Nyborg markjorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål.

Byrådet har i kommuneplan 2017 besluttet, at der i forbindelse med lokalplanlægning af ny bebyggelse i området kan udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger området til boligformål.

4 TRAFIKFORHOLD

4.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes via eksisterende overkørsler til Skaboeshusevej.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1 Den på Kortbilag 2 viste bebyggelse kan nedrives.

5.2 Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse i området. Ny bebyggelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

6 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

6.1 Lokalplanområdet skal efter nedrivning af bebyggelse efterlades ordentligt og ryddeligt, så der ikke er gener for de omkringboende og brugerne af parken.

- 6.2 Efter nedrivning skal det eksisterende terræn for vidt muligt fastholdes.
- 6.3 Træbeplantning, primært i den sydlige del, skal så vidt muligt opretholdes, lige som vækstbetingelserne for træer i parken ikke må forringes.
- 6.4 Oplagring i lokalplanområdet må kun finde sted i forbindelse med nedrivningsaktiviteten.
- 6.5 Campingvogne, skurvogne og lign. må ikke henstilles indenfor lokalplanområdet, dog undtaget i forbindelse med nedrivningsarbejdet.
- 6.6 I forbindelse med nedrivningsarbejdet kan der etableres en midlertidig afskærmning/hegn mod Skaboeshusevej og parken.
Hegn skal placeres min. 2 m fra cykelstien.
- 6.7 Belysning af nedrivningspladsen skal være afskærmet, så det generer de omkringboende mindst muligt.

7 MILJØFORHOLD

- 7.1 De til enhver tid gældende retningslinjer i Nyborg Kommunes affaldsregulativer skal overholdes.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

*Lokalplanen er offentliggjort
den 19. juni 2018*

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt til offentlig fremlæggelse af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, den 11. juni 2018

P. u. v.

Per Jespersen
Udvalgsformand

/Søren Møllegård
Vicekommunaldirektør

Forslag godkendt af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, den 11. Juni. 2018 og fremlagt i offentlig høring fra den 19. juni. til den 06. august. 2018 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 18. September. 2018.

P. b. v.

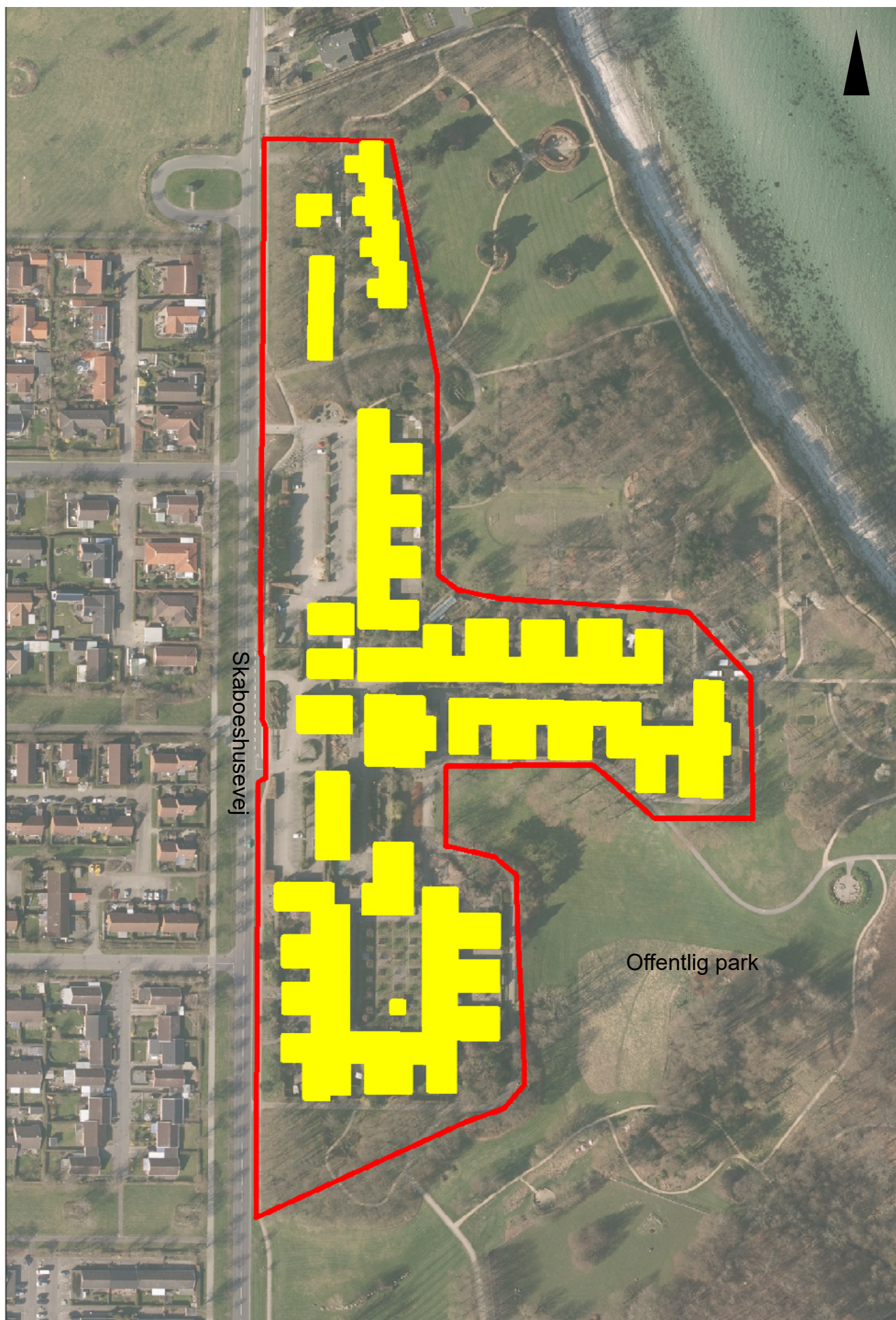
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 25. august. 2018.



1 : 3.000



Kortbilag 2 - Bebyggelse der kan nedrives



1 : 2.500



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk