



# Lokalplan nr. 234

Center for Døve - Nye boenheder 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 .....                | 6  |
| Miljøvurdering .....                               | 8  |
| Lokalplanens retsvirkninger .....                  | 10 |
| Lokalplanens bestemmelser                          |    |
| 1.0 Formål .....                                   | 11 |
| 2.0 Område og zonestatus.....                      | 11 |
| 3.0 Anvendelse .....                               | 11 |
| 4.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....          | 11 |
| 5.0 Bebyggelsesn placering og omfang .....         | 12 |
| 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 12 |
| 7.0 Ubebyggede arealer .....                       | 13 |
| Vedtagelsespåtegning .....                         | 13 |
| Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet ..... | 14 |
| Kortbilag 2 - Lokalplankort .....                  | 15 |



*Fra Skaboeshusevej*

## BAGGRUND

Center for Døve har behov for at opføre et antal boliger i forbindelse med Døvehjemmet på Skaboeshusevej for at imødekomme efterspørgslen fra kommunerne på særlige botilbud for unge.

Derfor er denne lokalplan udarbejdet.

## LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på forsiden og på kortbilag 1 og omfatter en del af ejendommen matr. 1bb Nyborg markjorder. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 3,2 ha.



*Den bevaringsværdige hovedbygning (bagfacade)*

## FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af nye boliger i forbindelse med Center for Døve på Skaboeshusevej 107 i Nyborg.

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone og fastlægger en hoveddisponering af området.

Det nye bygningsanlæg består af 3 boliglænger med 5 boliger i hver længe samt et tilhørende fælleshus. Boliglængerne er delvist forbundet med overdækkede pergolaer, der fungerer som beskyttende udhæng og læskærm ved indgangsdørene til de enkelte boliger. Hver bolig samt fælleshuset har sin egen flisebelagte terrasse, der giver varierende muligheder for ophold afhængig af dagsrytme og vejrforhold.



*Baghus (middel bevaringsværdi)*

Fællestræk for bygningerne i området er hvide pudsede facader med sort- eller rødmalet træværk på tagudhæng og omkring vinduer og døre. Disse karakteristika genfindes i den nye bebyggelse, der udføres med sadeltag beklædt med sort listedækket tagpap. Hvide pudsede facader med sorte træværksbeklædninger, terrassehegn mm. Til tagrender og nedløb anvendes zink.

Pergolaer udføres i stål med sort tagpap på taget. I konstruktionen integreres aflukkede rum til renovation, cykelparkering mm med sort bræddebeklædning

Foran fælleshuset etableres en parkeringsplads til brug for besøgende og personale. P-pladser udføres med græsarmering. Udendørs belysning etableres som lav pullertbelysning.

Det samlede anlæg er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet, dels på grund af støjen fra motorvejen, dels for



*Eksisterende boenhed*

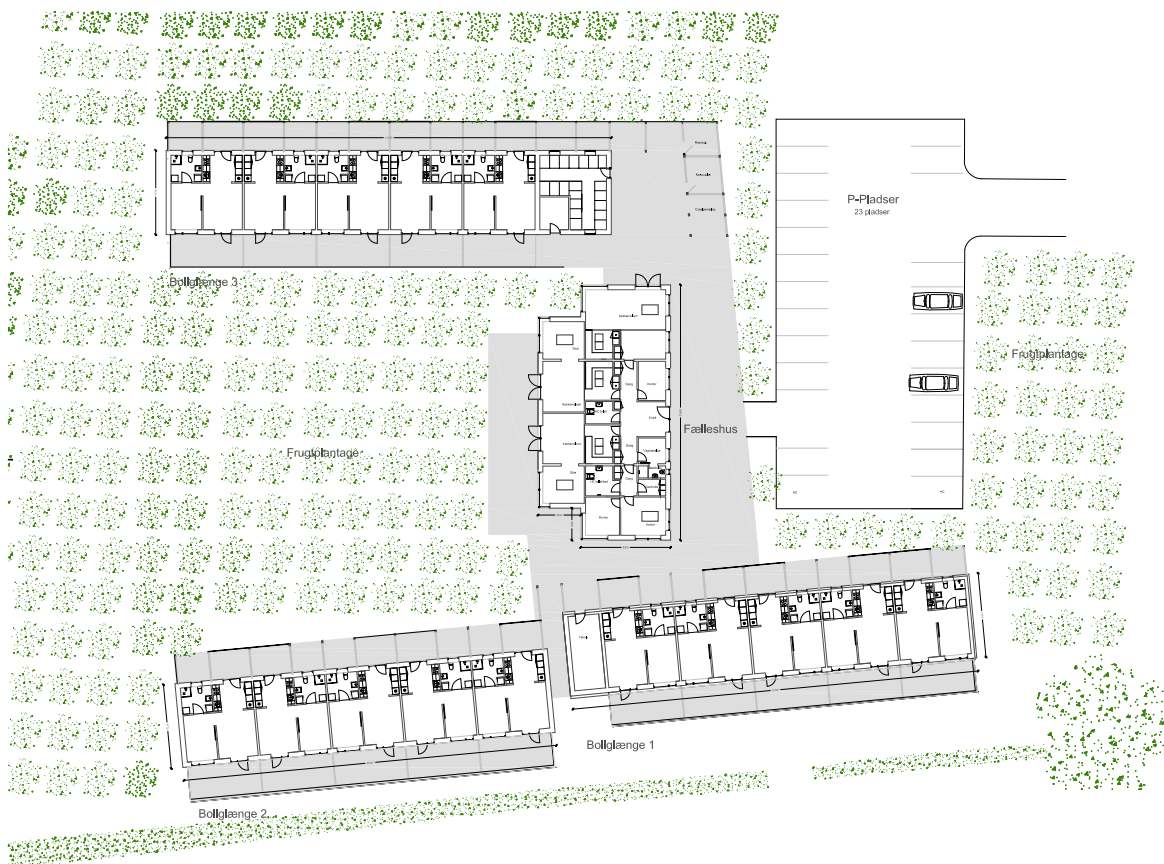
at mindske indgrebet i det bestående jordbrugsareal. Det er derfor hensigten at lade græsningsarealer og frugtplantager grænse helt op til de flisebelagte arealer. Bebyggelsen holder en passende afstand til nabobeboelsen for at imødegå eventuelle gener.

For at kunne realisere et eventuelt yderligere behov for boliger, fastlægger lokalplanen en tilsvarende byggemulighed i området sydvestlige hjørne.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres andre mindre bygninger, som er nødvendige for driften af institutionen.

Det 2½-etages hovedhus mod Skaboeshusevej er registreret med høj bevaringsværdi. Lokalplanen sikrer, at der ikke nedrives eller ombygges, så bevaringsværdien forringes. Den bagvedliggende bygning er registreret med middel bevaringsværdi.

Den eksisterende vejadgang fra Skaboeshusevej bibeholdes uændret.



*Skitse af nye boenheder*

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009, - rammeområde "1.O.3 Nyborg, Skaboeshusevej, Hjemmet for døve". Området er udlagt til offentlige formål i form af sociale institutioner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

### Zonestatus

Området er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

### Kystnærhedszonen

Området er beliggende i kystnærhedszonen. Da der ikke er nogen visuel kontakt med kysten, og der er tale om lav bebyggelse, vurderes lokalplanen ikke at ville påvirke oplevelsen af kysten negativt.



Gartneriet

### Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej som vist på kortbilag 2. Lokalplanen ændrer ikke på adgangsforholdene til området.

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinjen omkring Teglværksskoven, jf. § 17 i naturbeskyttelsesloven. Da Teglværksskoven er beliggende på den anden side af motorvejen, vurderes lokalplanens byggemuligheder ikke at have en negativ visuel påvirkning af oplevelsen af skoven og skovbrynet.

### Vejreservation

I kommuneplanen er der udlagt en interessezone for en fremtidig udvidelse/forlægning af Frisengårdsvej/Skaboeshusevej i forbindelse med en realisering af Ringvej.

Interessezonen vurderes ikke at ville få konsekvenser for en realisering af lokalplanen. Zonen vil blive revurderet i forbindelse med den førstkomende revision af kommuneplanen i 2013.



Areal der ønskes bebygget

### Støj

Den planlagte bebyggelse er beliggende ca. 200 m syd for den fynske motorvej. Der er udført beregninger af trafikstøjen omkring den planlagte bebyggelse.

I forbindelse med undersøgelserne omkring en støjskærm på den sydlige side af motorvejsbroen over Skaboeshusevej har støjberegningerne vist, at de nye boenheder vil være støjbelastet, og der skal etableres støjafskærmning



Areal der ønskes bebygget

i forhold til de udendørs arealer. - Der skal foretages en støjredegørelse i forbindelse med byggesagsbehandlingen med kortlægning og afhjælpning af støjgener. Bygherre vil i den forbindelse skulle sørge for at etablere den fornødne afhjælpning af eventuelle støjgener.

Vejdirektoratet er vejbestyrelse for Fynske Motorvej. Eventuelle krav om støjdæmpning i henhold til lokalplan, bygningsreglement eller anden lovgivning er Vejdirektoratet uvedkommende.

### **Arkæologiske interesser**

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 kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

### **Forsyning**

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er tilsluttet offentlig kloak. Spildevand skal tilsluttes eksisterende spildevandsstik.

Der er krav om separering af regnvand.

Af ressourcemæssige og klimamæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand på egen grund. 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.



Frugtplantage og dyrefold

### **Eksisterende dræn:**

I lokalplanområdet er flere drænledninger placeret. I forbindelse med byggeri må bebyggelse ikke etableres over en sådan drænledning og i givet fald skal denne omlægges, så den/de føres udenom nybygninger.

### **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 CO<sub>2</sub>-udledningerne - dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibe-

sparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm. Byrådet ønsker derfor, at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægningen, opførelsen og driften af ny bebyggelse.

Lokalplanen stiller derfor krav om, at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri i lavenergiramme klasse 2015.

Friarealer skal indrettes med fokus på klimatilpasning, så de stigende regnvandsmængder kan bortledes/nedsives hensigtsmæssigt og indarbejdes kreativt og rekreativt i detailbearbejdningen af området.

Energi leveret som fjernvarme kan betragtes som overvejende CO<sub>2</sub>-neutral, da denne primært produceres som overskudsvarme.

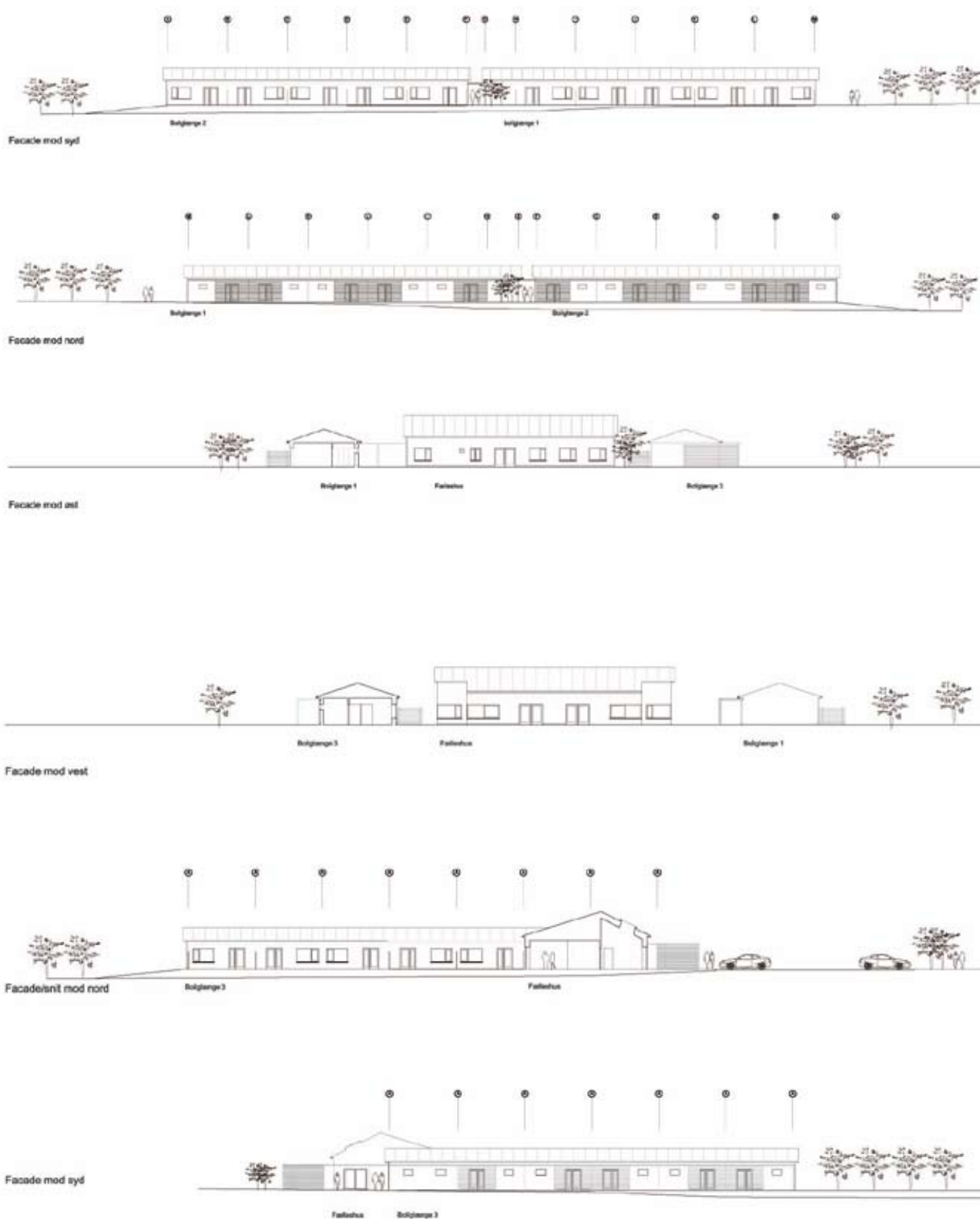
### **Grundvandsbeskyttelse**

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.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 236. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 4. september 2012.



Facadeskiser af boliglænge 1, 2, og 3 samt fælleshus

---

## **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](mailto: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](http://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)**

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.

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 åbne mulighed for, at der kan opføres boenheder til beboere på institutionen
- 1.2 at sikre at området disponeres og bebygges med respekt for den eksisterende bebyggelse og det grønne helhedspræg.
- 1.3 at bygningsmæssige og arkitektoniske bevaringsværdier i forbindelse med den eksisterende bebyggelse sikres.
- 1.4 at bæredygtige og klimatilpassede løsninger indtænkes i forbindelse med indretning og befæstelse af området.

## **2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1 bb Nyborg Markjorder, samt alle parceller inden for lokalplanområdet, der udstykkes fra den pågældende ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

## **3 ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af sociale institutioner eller andre uddannelsesmæssige og institutionsmæssige formål med tilhørende faciliteter.

## **4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

- 4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skaboeshusevej, som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Parkeringsarealer udlægges, anlægges og udformes i overensstemmelse med bestemmelserne om p-are-

aler i gældende Bygningsreglement, så bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler m.v. på ejendommens område.

- 4.3 De nødvendige p-pladser i forbindelse med boenhederne etableres som græsarmring og med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 2.

## **5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 20.
- 5.2 Boenheder og fælleshuse skal opføres med en beliggenhed og disponering i princippet som vist på kortbilag 2 og lokalplanens illustrationer.
- 5.3 Boenheder og fælleshuse må opføres i max 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6 m.
- 5.4 Al bebyggelse skal holdes min 12 m fra sydskele.
- 5.5 Herudover kan der kun opføres mindre bygninger i form af tilbygninger til eksisterende bebyggelse eller anden nødvendig bebyggelse i tilknytning til anvendelsen af området i form af skure, udhuse, garager og lign.
- 5.6 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger i lavenergiramme klasse 2015.



*Hovedbygningen mod Skaboeshusevej (høj bevaringsværdi)*

## **6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1 Det på kortbilag 2 viste hovedbygning er bevaringsværdig (SAVE-registrering 3). Bygningens karakteristiske arkitektur, bygningsdetaljer, farveholdning og materialevalg skal fastholdes, og ændringer af udvendige bygningsdele skal foretages i overensstemmelse med bygningens arkitektur i samråd med Nyborg Kommune.
- 6.2 Den på kortbilag 2 viste bagbygning er bevaringsværdig (SAVE-registrering 5). Bygningens karakteristiske arkitektur, bygningsdetaljer, farveholdning og materialevalg skal fastholdes, og ændringer af udvendige bygningsdele skal foretages i overensstemmelse med bygningens arkitektur i samråd med Nyborg Kommune.

- 6.3 Ny bebyggelse skal opføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse i området.  
Nye boenheder skal fremstå med hvide pudsede eller vandskurede facader og med sort listedækket tagpap.
- 6.4 Alt træværk i forbindelse med ny bebyggelse i form af tagudhæng, affaldsskure, redskabsrum, terrassehegn mv. skal males sort, - i forbindelse med vinduer og døre kan også en tilpasset rød farve anvendes.
- 6.5 Tagrender og nedløb skal udføres af zink.
- 6.6 Der må mod Skaboeshusevej opstilles 1 skilt med institutionens navn og logo samt et skilt ifm. salg af virksomhedens produkter.  
Internt på grunden må opsættes nødvendige henvisningsskilte der ikke overstiger 0,25 m<sup>2</sup>.  
Al skiltning skal udføres i de samme materialer og med samme grafiske udtryk.

## **7 UBEBYGGEDE AREALER**

- 7.1 Der skal fastholdes et grønt helhedspræg i hele lokalplanområdet i form af græsningsarealer, urte haver og frugtplantager, hvori den nye bebyggelse er beliggende.
- 7.2 Eksisterende karakteristiske træer og frugtplantager skal så vidt muligt bevares.
- 7.3 Befæstede arealer skal etableres med en belægning, der muliggør nedsivning af regnvand, fx grus, græsarmering, brosten, belægningssten og lign.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget endeligt af Nyborg byråd den 18. december 2012.

P. b. v.

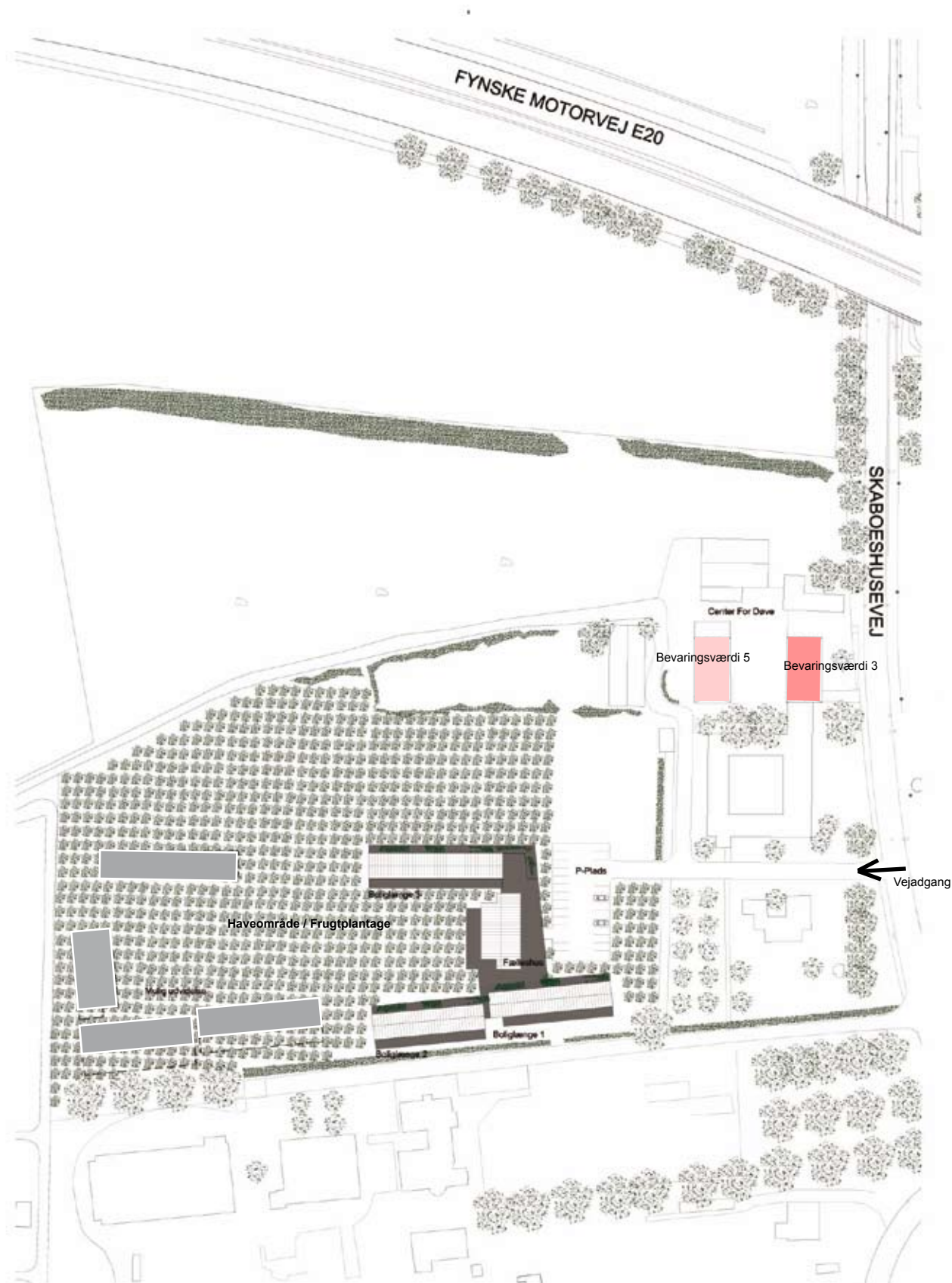
Erik Christensen  
Borgmester

/Lars Svenningsen  
Kommunaldirektør



## Kortbilag 1 - Matrikulære forhold

mål 1:2500



## Kortbilag 2 - Lokalplankort



**Nyborg**  
KOMMUNE

Torvet 1  
5800 Nyborg  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)