



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 193 NY SKOLE I SUNDBY

OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL



GULDBORGSUND KOMMUNE DECEMBER 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

TILVEJEBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

OFFENTLIG DEBAT

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 4 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget

endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

OFFENTLIG HØRING

Byrådet har d. 16. december 2019 vedtaget at sende forslag til lokalplan 193 i 4 ugers offentlig høring i perioden d. 03. januar 2020 til 03. februar 2020.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d.03. februar 2020 og sendes til:

kommunen@guldborgsund.dk
eller
Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	1
Eksisterende forhold	1
Anvendelse	2
Bebyggelse	2
Trafikforhold	2
Ubebyggede arealer	2

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	3
Kommuneplan	3
Andre planer	4
Miljøforhold	4
Forsyning	
Museumslovgivning	5
Miljøvurdering	5

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	6
Endelige retsvirkninger	6

BESTEMMELSER LOKALPLAN 193

§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning	7
§ 5. Vej- og adgangsforhold	7
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	7
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning	8
§ 9. Regnvand	9
§ 10. Handicapvenlighed	9
§ 11. Terrænregulering	9
§ 12. Lavenergibebyggelse	9
§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	9
§ 15. Vedtagelsespåtegning	10

KORTBILAG 1 LOKALPLAN OMRÅDETS AFGRÆNSNING

KORTBILAG 2 DELOMRÅDER

KORTBILAG 3 FREDNINGSFORHOLD, VEJADGANG OG PLANTEBÆLTE

KORTBILAG 4 AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for at opføre en ny folkeskole i Sundby til erstatning for SUNDskolen, der blev anlagt i 1967.

Den overordnede vision og ambition med byggeriet er at skabe et lokalt kraftcenter, hvor skole, dagtilbud og lokalområdet mødes om at skabe mere læring og trivsel for alle.

Der skal være fokus på bæredygtighed og sundhed, samt plads til at arbejde projektbaseret og praksisfagligt. Visionen er at skabe en form for borgerhus, hvor skolen indgår med undervisning og aktiviteter i et lokalt kraftcenter, der binder Sundby og Nykøbing sammen.

BAGGRUND

Den nye skole i Sundby, samt dag- og døgninstitutioner, skal opføres med fokus på, at alle børn kan indgå i relevante fællesskaber. Skolen opføres som 2-sporet skole fra 0.-9. klasse samt med en centerklasserække (CKR) for børn med fysisk og psykisk handicap for i alt ca. 580 børn.

Samlet forventes skolen at kunne opføres indenfor et etagearealareal på ca. 8.500 m².

Overordnet rummer skolen følgende funktioner:

- 0.-9. klasse
- SFO I fra 0. – 3. klasse,
- SFO II fra 4. – 9. klasse samt special-SFO for Ungdomsklub
- Fagllokaler for naturvidenskab og praktisk/musiske fag.



Lokalplanområdet set fra vest

Faglokaler for madkundskab
Sportshal (med omklædning)
Velkomstcenter, mediatek, bibliotek og kantine
Ledelse, administration samt personalefaciliteter
Udeområder

PERSPEKTIVER

Projektet i lokalplanen skal være med til at sikre den fortsatte udvikling af bydelen Sundby på et bæredygtigt grundlag.

Det er således tanken, at skolen skal opføres i bæredygtige materialer, og hvor nedbringelsen af CO2 tænkes ind i byggeriet fra dets start.

EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Sundby mellem industriområdet og de, hovedsageligt fritliggende, boliger i Sundby.

Mod nord afgrænses området af Guldborgvej, mod øst af Linde Allé, mod syd af Industriparken og mod vest af åbne marker.

En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone som, med vedtagelsen af nærværende lokalplan, bliver overført til byzone.

Desuden er en del af lokalplanområdet omfattet af beskyttelseslinjer omkring et fortidsminde.

HIDTIDIG ANVENDELSE

Områdets østlige del, som ligger i byzone er et ubebygget areal.

Den vestlige del er beliggende i landzone og anvendes til landbrug

ANVENDELSE

Med lokalplanen udlægges området til offentlige formål, skole, med tilhørende SFO, ungdomsklub, mødested og beboerhus for Sundby.

BEBYGGELSE

Den nye skole kan opføres i 2 etager med en maks. højde på 10 m. Byggeri placeres i områdets sydlige del og den nordlige del udlægges til idrætsanlæg, parkering mv.

TRAFIKFORHOLD

Fra nord vil der være adgang til lokalplanområdet fra Guldborgvej og fra syd vil der være adgang fra Industriparken.

Desuden kan etableres en cykel- og gangsti fra Linde Allé.

UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer skal indrettes med mulighed for sport, boldspil og parkeringspladser.

Parkeringspladser skal udføres med permeable belægninger og beplantes med ensartede, solitære træer.

Alle eventuelle hegn langs naboskel skal etableres som levende hegn, evt. suppleret med et diskret trådhegn eller træstolper på indvendig side af grunden.

KORTBILAG

Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.

Kortbilag 2 (områdets anvendelse) viser delområder og disponering af ubebyggede arealer.

Kortbilag 3 viser fredningsforhold, vejadgang og beplantningsbælte.

Kortbilag 4 viser areal, der overføres til byzone

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTOMRÅDE

Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning i kystnærhedszonen (kun landzone) og de kystnære byzonearealer.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,2 km fra kysten. Det kommende skolebyggeri vil ikke kunne ses fra kysten pga. andet byggeri og høje træer.

Lokalplanen vurderes således ikke at være omfattet af planlovens særlige bestemmelser for kystområder.

Lokalplanområdet er beliggende i et kulturarvsareal, hvormed Museum Lolland-Falster bemærker: *"Megalitbygd i den vestlige udkant af Nykøbing F. (Sundby Lolland). Området med eventuelle tilhørende bopladser er delvist ødelagt og vil fortsat være truet af en eventuel kommende bykspansion mod vest".*

ANDRE BESKYTTELSES LINJER

En del af lokalplanområdet omfattet af beskyttelseslinje omkring et fortidsminde. Der må ikke bygges eller udføres anden aktivitet indenfor beskyttelseslinjen

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for og omkring arealet på Danmarks Miljøportals Naturdatabase. Det vurderes dog, at der på arealet i perioder kan forekomme vandrende padder bl.a. fra det beskyttede vandhul. Det vurderes også, at der i perioder kan forekomme flyvende flagermus omkring arealet, der eventuelt kan holde til i bygninger og træer omkring arealet.

Det vurderes, at gennemførelse af projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.

Der gøres opmærksom på, at man i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen §§ 10 og 14 ikke forsætligt må indfange eller slå visse vildtlevende dyr ihjel, ødelægge dem eller indsamle deres æg samt ikke forsætligt må plukke, opgrave eller ødelægge mv. visse vildtvoksende planter. Af dyr gælder det bl.a. for alle padder og flagermus.

NATURA 2000

Ca. 1 km fra arealet ligger Natura 2000-område "Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund,

SUND 07

Anvendelse

Generel anvendelse er område til offentlige formål. Specifik anvendelse er angivet til uddannelsesinstitutioner. Skolen skal bygges ud fra bæredygtige principper og indrettes efter nutidige pædagogiske og læringsmæssige principper. Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, som skal danne grundlag for en mere detaljeret planlægning.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål, skole, idrætsanlæg, fælles mødested.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone. En del af arealet er beliggende i landzone. Ved lokalplanlægning overføres dette areal til byzone.

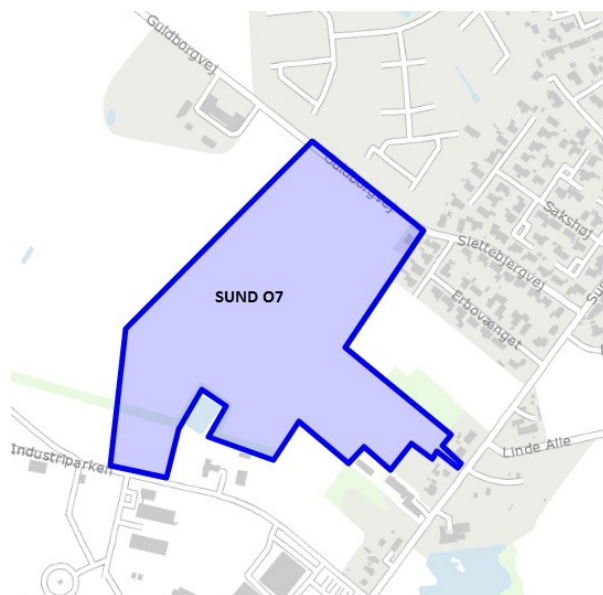
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Nuværende kommuneplanrammer



Bøtø Nor og Hyllekrog Rødsand" herunder habitatområde H152 og fuglebeskyttelsesområde F86.

Med disse afstande mellem arealet og Natura 2000-området vurderes det, at projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt.

SKOVREJSNING

Landbrugsjorden er udpeget som værdifuld og der er udpeget et skovrejsningsareal, så udviklingen af areal til natur begrænses.

Miljømæssigt vurderes ændringen af anvendelsen ikke at være mere forurenende end landbrugsdrift.

KOMMUNEPLAN

I Kommuneplan 2019-2031 indgår området i bydelen Sundby og ligger inden for rammeområde SUND 07.

ANDRE PLANER

TRAFIKPLAN

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Guldborgsund Kommunes Trafikplan

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

SPILDEVANDSPLAN

Området medtages i kommende revision af spildevandsplanen og udlægges som planlagt separatkloakeret. Der skal ansøges om tilslutningstilladelse for regn- og spildevand. Der kan blive stillet krav om neddrøsing af regnvand inden afledning.

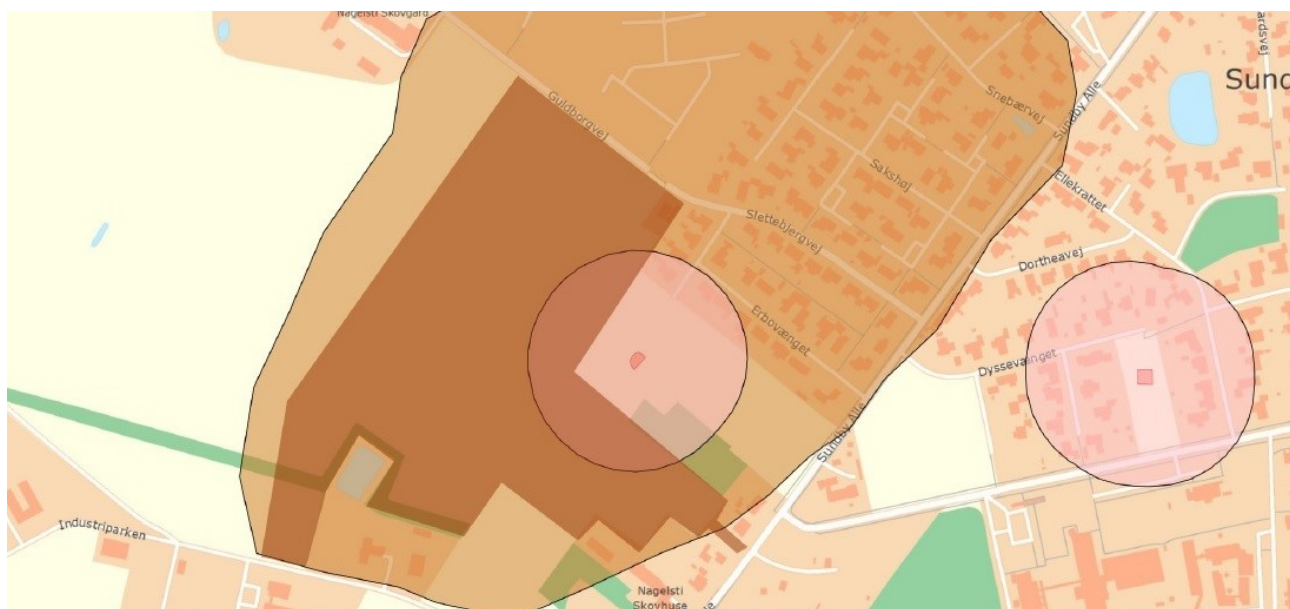
HANDICAPVENLIGHED

Alle udendørs arealer skal indrettes efter ISO/DS-23599 Tilgængelighed for alle, samt DS 105 Udearealer for alle.

MILJØFORHOLD

STØJ

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.



-  Fredet fortidsminde
-  Fredede fortidsminder beskyttelseslinjer
-  Kulturarvsareal

FORSYNING

VANDFORSYNING

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra fælles forsyningsnet.

LAVENERGIBYGGERI

Alle bygninger skal opføres som lavenergibygninger, bygningsklasse 2020 jf. Bygningsreglement BR18

MUSEUMSLOVGIVNING

FORTIDSMINDER

Inden byggeri eller anden anlægsaktivitet påbegyndes, skal det lokale museum høres, jf. Museumslovens § 25.

En del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinjer omkring et fredet fortidsminde. Der må ikke bygges eller foretages anden anlægsaktivitet indenfor en afstand af 100 m fra fortidsmindet.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Byrådets vurdering at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretnlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af 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 strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER LOKALPLAN 193

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at udlægge området til offentlige formål
- 1.2 at sikre muligheden for at etablere en ny bynær skole, med tilhørende fritidsaktiviteter
- 1.3 at sikre at området etableres og udbygges ud fra bæredygtige principper
- 1.4 at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer
- 1.5 at sikre trafikforhold for ny bebyggelse

Kommentarer til §1

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af en ny skole

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 50b og del af 23a, Nagelsti By, Toreby
- 2.2 Matrikel 50b, Nagelsti By, Toreby er beliggende i byzone og vil forblive i byzone med vedtagelsen af nærværende lokalplan
- 2.3 Lokalplanområdet ligger dels i landzone og dels i byzone. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan overføres landzonearealet, som er vist på kortbilag 4 til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål, herunder skole, borgerhus, dag- og døgninstitutioner for børn og unge samt fritidsaktiviteter, der kan udøves i skolens lokaler.

Kommentarer til §2.4

Landzonearealet overføres til byzone, for at kunne muliggøre opførelse af en ny skole

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan tillades udstykket yderligere

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet foregår via Industriparken og Guldborgvej
- 5.2 Der skal etableres cykel- og gangsti fra Linde Allé
- 5.3 Der skal anlægges min. 350 cykelparkeringspladser

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Ny bebyggelse og friarealer skal placeres inden for de delområder som er vist på Kortbilag 2
- 6.2 Byggeri må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

- 6.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40
- 6.8 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.9 Kældre må maks. have en højde på 1,25 m over naturligt terræn.
- 6.10 Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 6.11 Byggeri, terrænregulering eller anden aktivitet i en afstand på 100 m fra de fortidsminder, der er vist på kortbilag 3 kræver dispensation fra naturbestyttelsesloven

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse skal opføres i høj arkitektonisk kvalitet og i et nutidigt formsprog.
- 7.2 Byggeri skal opføres i holdbare, bæredygtige og solide materialer
- 7.3 Der må ikke anvendes byggematerialer, der giver blændingsgener
- 7.4 Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle, når dette sker så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer, genboer eller forbi-passerende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 8.1 Udearealer skal indrettes efter DS, Dansk Standard "Udearealer for alle" DS-håndbog 105
- 8.2 Der skal udføres beplantning langs Industriparken, som vist på kortbilag 3
- 8.3 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 4 m. Som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1,2 m. evt. suppleret med effektbelysning.
- 8.4 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden skal overholdes.
- 8.5 På de ubebyggede arealer kan der efter Byrådets nærmere godkendelse etableres økologiske foranstaltninger, som f.eks. nyttehaver, til brug for beboere inden for området. Desuden kan etableres legeplads, boldbaner og bmx-baner
- 8.6 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- 8.9 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

- 8.10 Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.
- 8.11 Fordelingsveje, p-pladser o.a. med asfaltbelægning (slidlag) skal være tilsat lyse skærver

§ 9. REGNVAND

- 9.1 Der skal ansøges om tilslutningstilladelse for regn- og spildevand. Der kan blive stillet krav om neddrosling af regnvand inden afledning.

§ 10. HANDCAPVENLIGHED

- 10.1 Alle udearealer skal indrettes efter ISO/DS-23599: Hjælpemidler til blinde og svagsynede personer

§ 11. TERRÆNREGULERING

- 11.1 Terrænregulering på den enkelte grund må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.
- 11.2 I forbindelse med anlæg af veje, stier samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, må terrænet reguleres med op til 1 meter for at sikre, at lovgivningsmæssige krav overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.
- 11.3 Legepladser er undtaget fra bestemmelsen i § 11.2

§ 12. LAVENERGIBEBYGGELSE

- 12.1 Al bebyggelse skal opføres som lavenergibegyggelse iht. gældende bygningsreglement.

§ 13. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige friarealer være etableret i overensstemmelse med § 6.1
- 13.2 Anlæg til håndtering af regnvand skal være etableret.

§ 14. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 14.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er ufor-

enelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

- 14.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 14.4 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 fastholdt ved lokalplanen.
- 14.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 15.1 Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Byråd på mødet den 16. december 2019

Peter Bring-Larsen

Christian Refstrup

Udvalgsformand

Direktør for Teknik & Miljø

KORTBILAG 1



Lokalplanområde

Områdeafgrænsning

KORTBILAG 2



Delområder

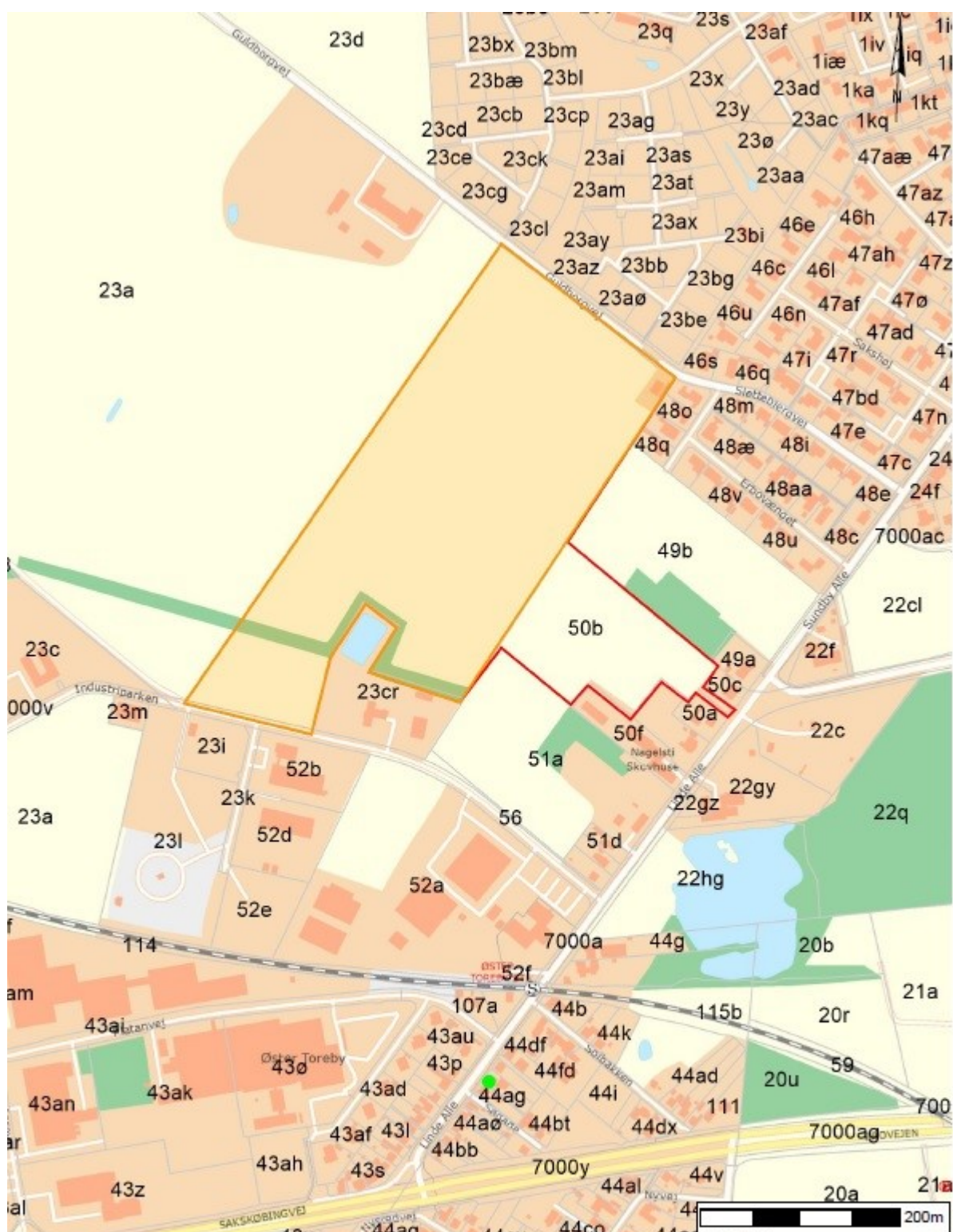
1. Byggefelt til ny skole og børneinstitution
2. Areal til legeplads, stier, idrætsfaciliteter, boldbaner
3. Areal til gang-cykelsti, legeplads, parkering
4. Beskyttelsesareal omkring fortidsminde

KORTBILAG 3



-  fredet fortidsminde
-  beskyttelseslinje omkring fredet fortidsminde
-  beplantningsbælte
-  adgangsveje

KORTBILAG 4



 areal der overføres til byzone