



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 217 SKOVBY FRISKOLE

FREMIDSSIKRING AF LOKALER, UDEAREALER OG PARKERING



GULDBORGSUND KOMMUNE AUGUST 2024

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 vedtog d. 14. marts 2024 at sende forslag til lokalplan 217 med kommuneplantillæg nr. 17 i 8 ugers offentlig høring. Lokalplanen var i høring i perioden d. 18. marts 2024 til 13. maj 2024.

Lokalplan 217 og kommuneplantillæg 17— Skovby Friskole er endeligt vedtaget i Guldborgsund Kommunes byråd den 22. august 2024.

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	4
Området i dag	4
Området i fremtiden	5
Kortbilag	6

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	8
Kommunal planlægning	8
Andre planer	8
Miljøforhold	9
Servitutter	9
Ekspropriation	9
Museumslovgivning	9
Landbrugsloven	9
Miljøvurdering	9

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	11
Endelige retsvirkninger	11

BESTEMMELSER LOKALPLAN 217

§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2. Område og zonestatus	12
§ 3. Områdets anvendelse	12
§ 4. Udstykning	12
§ 5. Vej- og adgangsforhold	12
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	12
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning	14
§ 9. Bevaring	15
§ 10 Terrænregulering	15
§ 11. Miljøforhold	15
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
§ 13. Bonusvirkning	16
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	16
§ 15. Vedtagelsespåtegning	17

KORTBILAG 1 LOKALPLAN OMRÅDETS AFGRÆNSNING

KORTBILAG 2 BEBYGGELSE

KORTBILAG 3 UDEAREALER

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for at skabe rammerne for en fremtidssikring af Skovby Friskole.

BAGGRUND

Guldborgsund Kommune har modtaget en henvendelse fra Skovby Friskole med et ønske om at kunne udvide skolens faciliteter herunder opdaterede faglokaler, der understøtter nye krav til prøver i de praksisfaglige fag. Herudover ønskes at skabe et hjemområde til SFO'en, en generel opdatering af skolens udearealer samt at forbedre trafiksituationen gennem forbedrede parkeringsforhold. Skolen ønsker ligeledes på længere sigt mulighed for at etablere en børnehave og yderligere undervisningslokaler.

Tidligere udvidelser af skolen er foregået via en række landzonetilladelser.

Planklagenævnet har afgjort, at yderligere udvidelse sammenholdt med den eksisterende bebyggelse på ejendommen udløser krav om lokalplanpligt.

Med denne lokalplan ønsker Byrådet at skabe rammerne for, at den eksisterende skole kan udvide på sin eksisterende beliggenhed i et landdistrikt i kommunen.

OMRÅDET I DAG

Skovby Friskole ligger i landsbyen Skovby på det nordlige Falster. Skolen har ligget i Skovby siden starten af 1900-tallet—først som folkeskole og siden som friskole fra 1973. Skolen ligger i den vestlige udkant med boligejendomme som nabo mod syd og vest og marker mod nord og øst.

Skovby Landsby er en usædvanlig lang, regulær vejby med to gårdækker langs én kilometer af Skovby Tværvæg. Der er 9 af byens oprindelige 22 gårde tilbage. En nærmere beskrivelse af landsbyen som kulturmiljø kan læses i afsnittet kommuneplanlægning.

BEBYGGELSE

Skolen omfatter den oprindelige skolebygning fra 1903 i to plan med tagrejsning samt en oprindelig ét-plans bygning bag skolen. Begge opført i røde mursten, hvide sprossede vinduer og med sort letmetaltag.



Lokalplanområdet set fra vest

Der er i 2012 tilføjet en halbygning beliggende ud til Skovby Tværvej og en mindre pavillonbygning indeholdende ét klasselokale fra 2016 lige ved siden af hallen. Begge i rødmalet træbeklædning, hvide vinduer og sorte eternittagplader.

Skolens eksisterende bebyggelse udgør i dag 955 m².

TRAFIKFORHOLD

Skovby Friskole har et stort opland og trækker elever fra store dele af kommunen. Skolens elever ankommer til skolen i enten bil eller med skolebus. Et ubetydeligt antal er til fods eller på cykel, grundet afstande og forholdene på de omkringliggende landeveje. Skolebussen medbringer i dag ca. halvdelen af skolens elever.

Særligt afleveringssituationen om morgenen opleves af naboer som problematisk, da det primært foregår som afsætning i vejsiden af Skovby Tværvej. Skovby Tværvej er en smal asfaltvej gennem landsbyen. Ud for skolen er en bred vejrabat i grus—og det er denne, der anvendes til afsætning i dag.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og miljøscreening af planen foretaget trafiktællinger på alle fire ben af krydset Skovbyvej/Skovby Tværvej.

Ud fra denne tælling vurderes at selv i spidstimen om morgenen kan trafikken fint afvikles i såvel krydset som på de eksisterende veje. Hastigheden på særlig Skovbyvej indenfor byskiltet er dog for høj.

OMRÅDET I FREMTIDEN

Skolen ønsker at udvide deres arealer mod vest. Naboejendommen mod vest (matr. nr. 25a) er opkøbt af skolen og den forfaldne ejendom på matriklen er nedrevet. Herudover ønskes skolens arealer udvidet til at omfatte dele af en nuværende markmatrikel (13a). Se matrikulære forhold på kortbilag 1.

Lokalplanområdet, der udgør skolens fremtidige areal, er således ca. 13.370 m².

ANVENDELSE

Der planlægges for, at området fortsat anvendes til offentligt formål.

Det kan således fortsat anvendes til skole og som noget nyt daginstitution i form af børnehave.

Der kan med lokalplanen indrettes bebyggelse, parkering og udearealer til dette formål.



Skolens hovedbygning fra 1903, forhøjet og den nyere pavillon bygning.

BEBYGGELSE

Lokalplanen giver mulighed for, at der opføres yderligere bebyggelse i to afgrænsede byggefelter. Det ene vest for hallen (byggefelt 1), med mulighed for en tilbygning til den eksisterende halbygning på max 250 m² og i max 4 meters højde. Det andet byggefelt (byggefelt 2) ligger bag den oprindelige ét-plans bygning fra 1903. Her er det muligt at opføre max. 650 m² i ét plan med tagrejsning.

Byggefelterne er placeret, så skolens bygninger er samlet mest muligt og dermed fortsat fremstår som en samlet bebyggelse ud mod Skovby Tværvej. For at sikre udtrykket af en samlet bebyggelse yderligere, skal ny bebyggelse opføres i de samme materialer og farver som den eksisterende skolebebyggelse.

Herudover skal ny bebyggelse i byggefelt 2 placeres i facadelinje med den oprindelige hovedbygning.

Der kan i et afgrænset området opsættes mindre sekundære bygninger på max. 20 m² som shelters, skure og drivhuse.

TRAFIKFORHOLD

Der er i miljøscreeningen udarbejdet en vurdering af lokalplanens virkning på de omkringliggende veje. Det er her vurderet at den forventede øgede trafikmængde som følge af den maksimale udbygning lokalplanen giver mulighed for fortsat kan afvikles på Skovbyvej, Skovby Tværvej og krydset mellem disse.

Adgang til lokalplanområdet sker via Skovby Tværvej.

Den oprindelige indkørsel mod øst med alléen skal anvendes til arbejdskørsel adgang, for cyklister og adgang til handicapparkering, da det samlede parkeringsområde for medarbejdere, besøgende og skolebus bliver vest for bebyggelsen.

Der skal således sikres plads til cykelparkering på den østlige side af bebyggelsen.

Der etableres ind- og udkørsel til såvel Kys & Kør, busparkering og bilparkering vest for den eksisterende hal og det nye byggefelt 1.

Der skal etableres et Kys & Kør område til afsætning og afhentning på arealerne foran og vest for hal og byggefelt 1.

Der etableres et grusparkeringsareal vest for hal og byggefelt, der skal anvendes til den daglige parkering af såvel bus og biler.

Skolen har to større arrangementer til jul og sommer.

I forbindelse med større arrangementer på skolen kan arealet i det nordvestlige hjørne af ejendommen anvendes til yderligere parkering. Dette areal gives et grønt udtryk, så det kan anvendes til andre formål, når der ikke er arrangementer.

Der kan inden for lokalplanens område etableres de nødvendige veje og vendepladser, der er nødvendige for lokalplanens realisering. Nye overkørsler skal godkendes af Guldborgsund Kommune

Den daværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse har i 2020 udstedt en ny bekendtgørelse om ladestandere, der indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere.

Ladestanderbekendtgørelsen indebærer nærmere, at ved etablering af bygninger med mere end 10 p-pladser, og hvor der er tale om nybyggeri, skal der etableres mindst én parkeringsplads med ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at opsætte ladestandere efterfølgende.

Lokalplanen fastsætter ikke krav om parkeringspladser med ladestandere, men bygningsreglementets bestemmelser skal overholdes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

UBEBYGGEDE AREALER

For at mindske påvirkningen af naboer, stilles der i lokalplanen krav om, at der skal etableres et beplantningsbælte på lokalplanens vestlige og nordlige side. Et beplantningsbælte skal etableres, inden der kan gives tilladelse til ibrugtagning af nye parkerings- og udearealer samt mindre sekundære småbygninger. Beplantningsbæltet skal etableres i en bredde på minimum 3 meter mod markerne mod nord og i en bredde på minimum 5 meter mod beboelsesejendom mod vest og bestå af en blanding af buske og træer.

Mod Skovby Tværvej skal forarealerne fremstå med et havepræg med åbne plæner og store solitære træer og buske. Ude langs Skovby Tværvej skal desuden etableres en hæk, hvor der ikke er overkørselsarealer for at forebygge afsætning i vejsiden mest muligt. Hækken må højst være 1,5 meter høj, så der fortsat er indblik til skolens forhavearealer og bygninger.

BEVARING

Med lokalplanen udpeges hovedbygningen som bevaringsværdig. Skolebygningen er et centralt element i landsbyen som kulturmiljø. Der er udarbejdet en SAVE vurdering af skolebygningen, der vurderes til en høj bevaringsværdi 3. Skolebygningen er vurderet til høj bevaringsværdi fordi den er en velholdt, historicistisk bygning med en arkitektonisk markant østfløj, en tydeligt aflæselig funktion som skole, som kulturmiljømæssigt understøtter landsbymiljøet.

Med lokalplanen udpeges det store Lindetræ nordøst for hovedbygningen og i skolens forhave Blodbøgen og Valnøddetræet og de to Avnbøg som bevaringsværdige. Transformatorstårnet ud til Skovby Tværvej udpeges som et bevaringsværdigt kulturspor. Alléen i den oprindelige indkørsel udpeges som bevaringsværdigt træk. Ahorntræerne i alléen skal således løbende erstattes med nye af samme art, når de fældes.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 viser eksisterende bebyggelse og byggefeltet
- Kortbilag 3 viser disponering af udearealer og bevaringsværdige træk



Bevaringsværdigt lindetræ, der står for enden af allé og foran hovedindgangen til den historiske skolebygning.



Skolens hovedbygning og hovedindgang fra 1903



Egnstypisk transformatorårn



Ahorn allé op til hovedbygning



Blodbøg i skolens forhave

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHED

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser for kystområder. I henhold til § 5 b, stk. 1 i planloven (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) må der inden for kystnærhedszonen kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanen muliggør en mindre udvidelse af en eksisterende skole indenfor en eksisterende landsby. Da udvidelsen af byggeri og skærmende beplantning sker i direkte tilknytning til eksisterende byggeri og beplantning, vurderes den kystlandskabelige påvirkning at være lille. Offentlighedens adgang til kysten påvirkes ikke ved udvidelse af skolen. Byggeri kommer ikke til at have en bygningshøjde på over 8,5 meter.

Den funktionelle og planlægningsmæssige begrundelse for en udvidelse af den eksisterende skole er følgende behov for en fremtidssikring af skoledrift i Skovby:

- at kunne udvide skolens faciliteter herunder opdaterede faglokaler, der understøtter nye krav til prøver i de praksisfaglige fag.
- Et hjemområde til SFO'en,
- en generel opdatering af skolens udearealer
- samt at forbedre trafiksituationen gennem forbedrede parkeringsforhold

Dette kræver en udvidelse af skolens arealer svarende til rammeområdets udstrækning. Skolen har ligget i landsbyen siden 1903 og er et væsentligt grundlag for at styrke bosætningen i landdistrikterne i kommunen.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Før der træffes afgørelse, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan beskadige eller ødelægge yngre- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. § 10 i Habitatbekendtgørelsen. Derudover må de dyrearter, der er optaget på bilag IV, ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter, jf. § 29a i Naturbeskyttelsesloven.

Der er i Arter.dk ikke registreret bilag IV-arter i området, og det lokalplanlagte område vurderes ikke at være egnet yngre- eller rastested for bilag IV-padder. Der er

en del træer i lokalplanområdet, som potentielt kan være yngre- eller rastested for flagermus. Det er ved vedtagelsen af lokalplanen ikke fastlagt om eller hvilke træer der fældes. Hvis der skal fældes træer, skal det forudgående undersøges om træerne udgør yngre- og rasteområder for flagermus. Såfremt der fældes flagermustræer, må disse kun fældes i perioden 1. september – 31. oktober. Kan det ikke afgøres om træer udgør egnede levesteder, skal undersøgelserne suppleres med sommer- og sensommerlytninger. Hvis det ikke er muligt, skal forsigtighedsprincippet anvendes.

For at opretholde den økologiske funktionalitet for levesteder for flagermus skal tabte yngre- og rastesteder erstattes 1:2 ved veteranisering af træer, samt sikring af yderligere 1 træ mod fældning. Træer der veteraniseres skal findes i nærområdet, nærmest muligt de fældede træers placering og ikke længere væk end 500 m. Erstatningslevesteder skal være funktionelle inden det gamle levested nedlægges, for at sikre at den økologiske funktionalitet er opretholdt.

NATURA2000

Før der meddeles tilladelse til lokalplanen for Skovby Friskole, skal der foretages en screening af, om projektet i sig selv eller sammen med andre planer og projekter kan påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder væsentligt, jf. § 7 og 8 i Habitatbekendtgørelsen.

Hvis projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en konsekvensvurdering.

Der er i denne sammenhæng ikke forskel på, om projektet foregår i eller uden for et Natura 2000-område. Det afgørende er, om projektet eventuelt vil kunne påvirke de arter og naturtyper væsentligt, som området er udpeget for, jf. afsnit 4, s. 19, i Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, 2001.

Lokalplanområdet ligger 3,75 km fra Sortsø Gab, hvoraf en del heraf er udpeget til Natura 2000-område nr. 168 herunder Habitatområde nr. 147 samt Fuglebeskyttelsesområde nr. 84. Udpegningsgrundlaget kan ses i miljøscreeningen.

Med denne afstand til Natura 2000-området vurderer Naturafdelingen, at det ansøgte ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt. Der skal derfor ikke foretages en konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området.

GRUNDTVAND

Lokalplanområdet er placeret indenfor 10 m fra privat indvindingsboring DGU nr. 232. 778, og indenfor indvin-



Kommende kommuneplanramme NALS O12

NALS O12

Skovby Friskole

Anvendelse

Offentlig formål herunder skole og institution.

Bebyggelse

Der kan indrettes 1.850 etagemeter bebyggelse.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Zonestatus

Arealet ligger i landzone

Andet

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. medarbejder og 1 parkeringsplads pr. 20 elever/daginstitutionsbørn.

dingsoplandet for Farnæs Vandværk i en afstand på over 1 km.

Områderne skal friholdes for anlæg, der medfører en væsentlig fare for forureningen af grundvandet.

KOMMUNAL PLANLÆGNING

TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

Lokalplanen ligger indenfor et område i kommuneplanen, der ikke er rammelagt. Det er derfor en forudsætning for lokalplanen, at der vedtages et kommuneplantillæg 17 til Kommuneplan 2019-2031. Kommuneplantillægget der er vedhæftet denne plan, udlægger et nyt rammeområde NALS O12 og giver mulighed for at ejendommen kan anvendes til offentligt formål. Herudover fastsættes der en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 m og en maks. bebyggelse på i alt 1.850 etagemeter.

KULTURMILJØ

Lokalplanen er omfattet af kulturmiljøudpegningen for Skovby Landsby - kulturmiljøet 375-37 Skovby.

I Kulturmiljøregistreringen er sårbarheden bl.a. beskrevet således: Skovby landsby er sårbar over for væsentlige ændringer i byens struktur, og bygningerne er sårbare over for forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser. Byens markante beliggenhed i terrænet er sårbar over for bebyggelse og slørende tilplantning.

Da udvidelsen af skolens bebyggelse og omkransende beplantning sker i direkte forlængelse og tilknytning til den eksisterende beplantning og bebyggelse er det vurderingen af den ikke vil ændre væsentligt på byens markante placering i terrænet. Det vurderes samtidigt at der med lokalplanen er sikret at skolen fortsat bidrager positivt til oplevelsen af landsbyen og landsbymiljøet, for dem der passerer på Skovby Tværvej.

Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke vil have en væsentlig påvirkning på kulturmiljøet.

ANDRE PLANER

TRAFIKPLAN

Alle ændringer i trafik skal godkendes af Guldborgsund Kommune, ligesom der skal indhentes tilladelse hvis der ændres på eksisterende overkørsler.

VEJ- OG STIPROJEKTER

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

KLIMATILPASNINGSPLAN

Lokalplanområdet kan være omfattet af oversvømmelsesrisiko. Lodsejer er jf. kystbeskyttelsesloven og vandløbsloven ansvarlig for at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelser.

Regnvand skal håndteres på egen grund via LAR-løsninger eller der skal søges om udledningstilladelse til nærmeste recipient.

Lokalplanen sikrer at der er mulighed for lokal nedsivning af regnvand inden for lokalplanområdet med bestemmelser for at udearealer hovedsageligt etableres i permeable belægninger.

AFFALDSPLAN

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Guldborgsund Kommunes affaldsplan.

VARMEPLAN

Opvarmning skal ske i henhold til Guldborgsund Kommunes varmeplan

Der er ikke krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning i nugældende varmeplan.

SPILDEVANDSPLAN

Ved ændring/tilføjelser til eksisterende afløb, skal det vurderes af kommunen, om dette udløser krav om ny spildevandstilladelse til lokal renseløsning, som minimum skal overholde rensklasse O (organisk stof).

MILJØFORHOLD

STØJ

Lokalplanen giver ikke mulighed for støjende virksomheder og må kun anvendes til støjfølsom anvendelse i form af skole og institution.

Friskoler er sidestillet med folkeskoler og derfor undtaget regulering af støj. Børnehaver og SFO'ere er ikke undtaget regulering af støj.

I lokalplanen er ny bebyggelse af primære udearealer herunder boldbaner placeret centralt, mod nordøst og bagerst på grunden med størst mulig afstand til nabomatrikler for at forebygge støj i forhold til omgivelserne.

SERVITUTTER

Der findes på ejendommen følgende servitutter

24-01-1985 2235-30—Dok om færdsejersret, forkøbsret mv

Servituten omhandler alm. forkøbsret for kommunen til

ejendommen i indtil 15 år fra overtagelsesdagen samt kommunens berettigelse til, såfremt ejendommen ikke længere bruges, anvendes til undervisningsformål, at kræve ejendommen tilbagekøbet.

Forkøbsretten i servituten er forældet da denne kun er gældende i 15 år.

Servituten omhandler desuden købers ret til benyttelse, i hidtidigt omfang, af bagvedliggende ejendom matr.nr. 14d Skovby By, Gundslev, til opholdsplads for elever og sportsplads mv., idet dog benyttelsesretten kun er gældende, så længe kommunen ejer arealet. Arealet kan i øvrigt ifølge ældre aftale herom fortsat benyttes som friareal for byens indbyggere.

Da de eksisterende boldbaner på den tidligere matr.nr. 14d udlægges til byggefelt vil kommunen i forbindelse med sammatratering af arealerne indenfor lokalplanområdet sikre at servituten videreføres til de nye boldbaner på nuværende matr. 13a så byens borgere stadig skal have adgang til disse som friareal.

Køber indrømmer en færdselsret over ejendommen langs dennes østlige skel til det bagvedliggende areal, samt er berettiget til at lade færdselsretten udøve på andet areal, imod at afholde samtlige udgifter og omkostninger ved etableringen af dette andet færdselsareal.

Matr.nr. 14c og 14d er siden blevet sammenlagt hvorfor det ikke er nødvendigt at have en ret til færdselsret over egen ejendom.

Der ophæves ikke servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

EKSPPROPRIATION

Lokalplanen udlægger området til offentligt formål. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde ikke vil være mulighed for at ekspropriere arealet på baggrund af indeværende lokalplan.

MUSEUMSLOVGIVNING

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Området er dog ikke udpeget som kulturarvsareal.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LANDBRUGSLOVEN

Ejendommen indenfor lokalplanen er ikke omfattet af landbrugspligt.

SÆRLIGT VÆRDIFULDT LANDBRUGSOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger inden kommuneplanens Jordbrugsområder (Særlig værdifulde landbrugsområder), hvor retningslinjerne for anden anvendelse end jordbrug er:

- At arealforbruget begrænses mest muligt.
- At velarronderede ejendomme, ejendomme med gode bygninger, væksthuse, ejendomme med frugtplantager, skove mv. samt læbælter omkring frugtplantager bevares så vidt muligt.
- At der tages størst mulig hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur- og arronderingsforhold og til behovet for arealer til udbringning af husdyrgødning og investeringer i bygninger og teknologi
- At nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted med tilstrækkelig afstand til eksisterende landbrugsejendomme, så de bedst egnede landbrugsjorde bevares.

Det vurderes, at da lokalplanområdet er på 1,3 ha, og at der på størstedelen af arealet har været skole i mange år, er arealet er så lille, at lokalplanområdet kan leve op til kommuneplanens retningslinjer for jordbrugsområder.

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. § 10, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

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.

Privatretlige 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 217

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at udlægge området til offentligt formål.
- 1.2 at der inden for området kan drives skole og institution.
- 1.3 at muliggøre at skolen kan udvide hvis dette er nødvendigt for den fremtidige drift.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

Matr. nr. 14c og 25a Skovby By, Gundslev samt del af matr. nr. 13a Skovby By, Gundslev.
- 2.2 Det samlede lokalplanområde er beliggende i landzone, og forbliver i landzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse med tilhørende udearealer til offentligt formål.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må indenfor lokalplanområdet ske en sammenlægning af matrikler.
- 4.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske udstykning.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet foregår fra Skovby Tværvej ad de på kortbilag 3 markerede overkørselsområder.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Der kan indenfor byggefelt 1 opføres et etageareal på max. 250 m² i et plan jf. kortbilag 2.
- 6.2 Der kan indenfor byggefelt 2 maksimalt opføres et etageareal på max. 650 m² i et plan jf. kortbilag 2.
- 6.3 Den maksimale bygningshøjde i byggefelt 1 er 4 meter.
- 6.4 Den maksimale bygningshøjde i byggefelt 2 er 7,5 meter.
- 6.5 Ny bebyggelse i byggefelt 1 skal sammenbygges med bebyggelse i tilstødende byggefelt.

- 6.6 Den første bygning der etableres i byggefelt 2 skal placeres med gavl i den på kortbilag 2 angivne facadebyggelinje defineret af den oprindelige skolebygning.
- 6.7 Bebyggelsen indenfor byggefelt 2 skal opføres med samme gavllængde og med facader placeret på linje.
- 6.8 Indenfor byggefelt 2 må gavllængde ikke overstige 16 m.
- 6.9 Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse indenfor byggefelter angivet på kortbilag 2 må der kun genopføres bebyggelse med samme fodaftryk, taghældning, kip- og gesimshøjde.
- 6.10 Mindre sekundære bygninger på hver max. 20 m² som shelters, drivhuse, udhuse, skure og lignende nødvendige for områdets drift og anvendelse, må opføres indenfor det på kortbilag 2 markerede areal.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Tag i byggefelt 1 skal opføres med ensidig taghældning.
- 7.2 Tage skal udformes som symmetrisk sadeltag i byggefelt 2. Tagenes kip skal placeres vinkelret på facadebyggelinje jf. § 6.6.
- 7.3 Tage skal være sorte og i enten tegl, betontagsten, skifer, tagpap, eternit eller metalpladetag. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 7.4 Facader skal opføres i rødt murværk eller i rødmalet træbeklædning i samme farvenuance indenfor hele lokalplanområdet.
- 7.5 Vinduer skal være med hvide vinduesrammer.
- 7.6 Sokler skal være grå.
- 7.7 Mindre sekundære bygninger skal opføres i umalet eller i rødmalet træbeklædning eller træliggende materialer i samme farvenuance som den resterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Drivhuse skal opføres i glas og stål.
- 7.8 Der må ikke anvendes reflekterende materialer (glanstal over 30), som kan være til gene for omgivelserne.
- 7.9 Varmepumper skal inddækkes, så de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur i nybyggeri.
- 7.10 Varmepumper der installeres på eksisterende byggeri skal inddækkes i rødmalet træbeklædning.
- 7.11 Varmepumper skal placeres så de ikke kan ses fra offentlig vej.
- 7.12 Solceller må kun placeres på tagflader på den eksisterende hal og i byggefelt 2. Der må opstilles solceller på tagfladen med en maksimal højde på 40 cm fra tagflade til solcelles overkant. Solceller skal opsættes parallelt med taget.
- 7.13 Solceller installeres, så de ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer og forbi passerende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 8.1 Parkering etableres i grus eller græsarmering indenfor området angivet på kortbilag 3.
- 8.2 Der skal til en hver tid være 1 parkeringsplads pr. medarbejder og 1 parkeringsplads pr. 20 elever/institutionsbørn.
- 8.3 Arealer til supplerende parkering i forbindelse med større arrangementer etableres indenfor området angivet på kortbilag 3. Disse gives en udformning i permeabel belægning, og så de fremstår grønne og med mulighed for anden rekreativ anvendelse end parkering.
- 8.4 I forbindelse med et stigende parkeringsbehov kan arealer til supplerende parkering inddrages til permanent parkering og udlægges i grus.
- 8.5 Der indrettes Kys & Kør område og busholdeplads til skolebussen indenfor parkeringsareal angivet med blå på kortbilag 3.
- 8.6 Henstilling af last-, flytte-, fragtbiler, busser, campingvogne, skurvogne, både og lign. på eller over 500 kg må ikke finde sted synligt fra vej indenfor lokalplanområdet. Undtaget herfra er skolens egne busser.
- 8.7 Eksisterende beplantningsbælter i skel markeret på kortbilag 3 skal bevares.
- 8.8 Der skal etableres beplantningsbælte som vist på kortbilag 3.
- Mod markskel mod nord skal beplantningsbælte etableres i minimum 3 meters bredde, som to rækker træer med tæt buskbeplantning på begge sider som det eksisterende beplantningsbælte mod nord.
- Mod beboelsesskel mod vest skal beplantningsbælte etableres i minimum 5 meters bredde og som en forskudt plantning af minimum 3 rækker træer og tæt buskbeplantning. Dette således at beplantningsbæltet fremstår tæt og skærmer for indblik til nabo.
- 8.9 Beplantningsbælter beskrevet §8.8 skal have karakter som et læbælte i det åbne land.
- 8.10 Belysning af parkeringsarealer, samt vej-, sti-, fri- og opholdsarealer må kun udføres som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 1,2 m, evt. suppleret med effektbelysning.
- 8.11 Belysning må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller trafikanter.
- 8.12 Mod Skovby Tværvej skal være hækbepantning i max. 1,5 meters højde i skel som angivet på kortbilag 3.
- 8.13 Arealerne markeret på kortbilag 3 mod Skovby Tværvej skal fremstå med et havepræg med store solitære træer. Arealet skal helt friholdes for bygninger og anlæg.
- 8.14 Udearealerne markeret på kortbilag 3 må anvendes til rekreative formål i tilknytning til skolen, skolegård, legeplads, boldbaner og lignende.

Kommentarer til §8.8

Det er formålet med beplantningsbæltet at det skal fremstå tæt og reducere indblik til nabo.

Kommentarer til §8.9

Der kan i beplantningsbæltet indpasses nytteplanter mod skolens areal og der kan med fordel vælges eksempelvis bærbuske der springer tidligt ud eller mangestammede vækster som hassel der bidrager til et så tæt hegn som muligt hele året rundt.

- 8.15 Regnvand skal håndteres på egen grund via LAR-løsninger, eller der skal søges om udledningstilladelse til nærmeste recipient.

§ 9. BEVARING

- 9.1 Den bevaringsværdige bygning på kortbilag 3 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse.
- 9.2 Den bevaringsværdige bygning på kortbilag 3 skal bevares i blank mur
- 9.3 Den oprindelige tagform på den bevaringsværdige bygning på kortbilag 3 skal bibeholdes, herunder udformning af tagets oprindelige afslutninger, opskalkninger og udhæng mm
- 9.4 Den bevaringsværdige bygnings oprindelige vindues- og dørhuller skal bevares. Nye vinduer og døre tilpasses de oprindelige vindues- og dørhuller med hensyn til størrelse og stilart. Tilmurede vindues- og dørhuller kan genetableres.
- 9.5 Placering, størrelse og udformning af tagvinduer på den bevaringsværdige bygning skal tilpasses den samlede tagflade samt husets facader, fx. ved at flugte med vindues- og/eller dørhuller eller ved symmetrisk placering på tagfladen.
- 9.6 Kviste tillades ikke på den bevaringsværdige bygning.
- 9.7 Detaljer i murværk på den bevaringsværdige bygning skal bevares.
- 9.8 Træer markeret på kortbilag 3 udpeges som bevaringsværdige og skal ved aldersdød eller sygdom genplantes med et træ, som med tiden får samme karakter.
- 9.9 Transformatorårnet udpeges som et bevaringsværdigt kulturspor på kortbilag 3 og må ikke nedrives eller ændres.
- 9.10 Den eksisterende Ahornallé ved den oprindelige indkørsel til skolen markeret på kortbilag 3 udpeges som bevaringsværdigt landskabstræk. Allétræer, der fældes, skal erstattes af nye træer af samme art.

§ 10. TERRÆNREGULERING

- 10.1 Der kan indenfor lokalplanens område terrænreguleres med +/- 0,5 m.
- 10.2 Der må ikke terrænreguleres indenfor 4 meter fra naboskel i lokalplan-grænse.

§ 11. MILJØFORHOLD

- 11.1 Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. Støj reguleres efter Miljøministeriets vejledninger og bekendtgørelser.

§ 12. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før parkeringsarealer, udearealer og mindre sekundære småbygninger på matr. 13a og 25a tages i brug, skal det i §§8.8-8.9 beskrive beplantningsbælte være etableret.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i §§ 8.5 beskrive overkørsler, Kys & Kør og i § 8.2 beskrive antal p-pladser pr. medarbejder og elever/institutionsbørn være etableret.

§ 13. BONUSVIRKNING

- 13.1 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse i forhold til opførelse af bebyggelse beskrevet i §§5.1-9.10 under forudsætning af bestemmelserne i §12.1-12.2 er overholdt.
- 13.2 Med denne lokalplan meddeles der permanent tilladelse til eksisterende bebyggelse angivet på kortbilag 2

§ 14. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, 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 uforenelige 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

Således vedtaget som forslag til udsendelse i offentlig høring af Guldborgsund Kommunes Byråd på mødet den 14. marts 2024.

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

Forslag til lokalplan nr. 217 er fremlagt i offentlig høring fra den 18. marts 2024 til den 13. maj 2024.

Lokalplan nr. 217 er endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommunes Byråd den 22. august 2024 i henhold til lov om planlægning § 27.

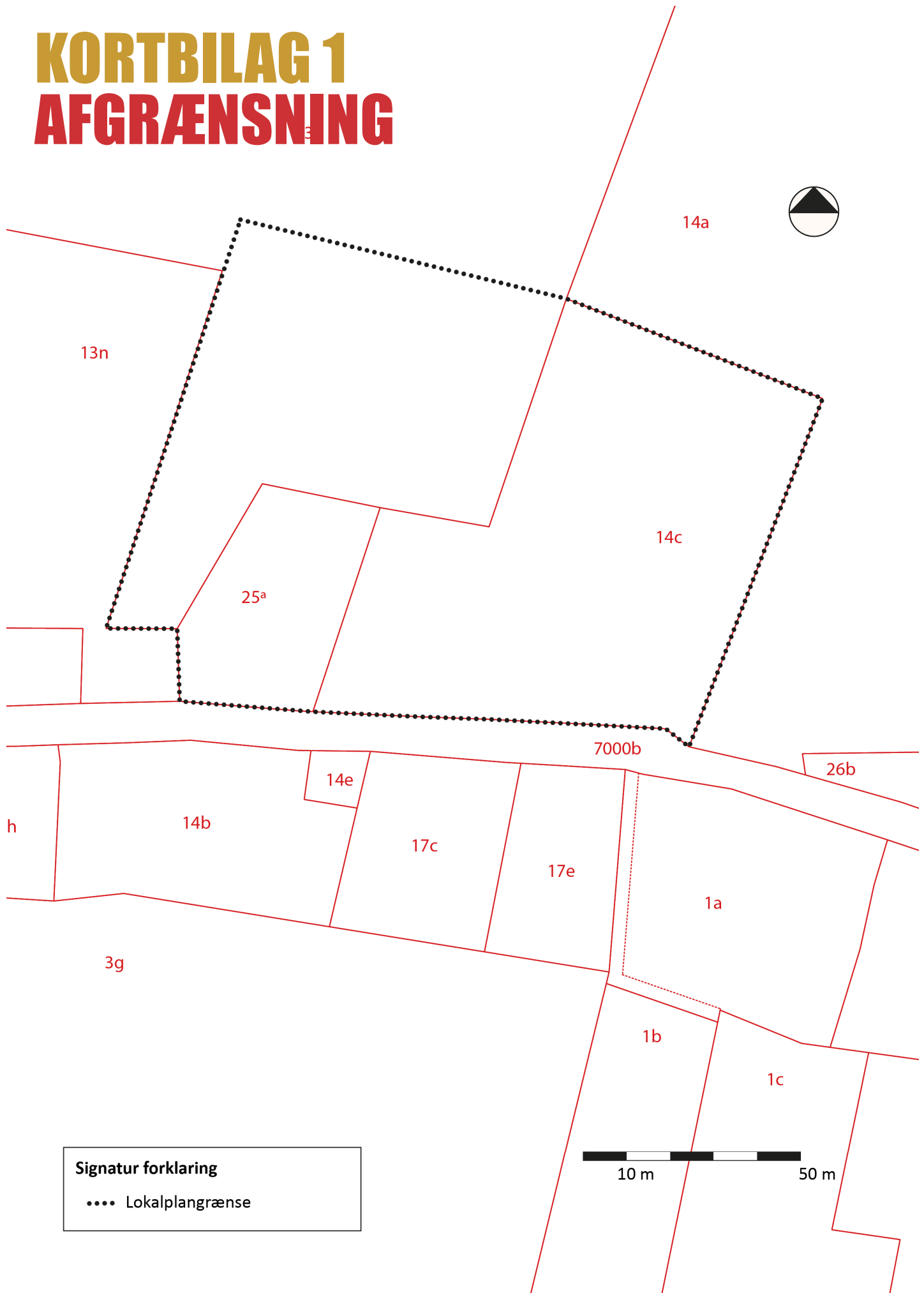
Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

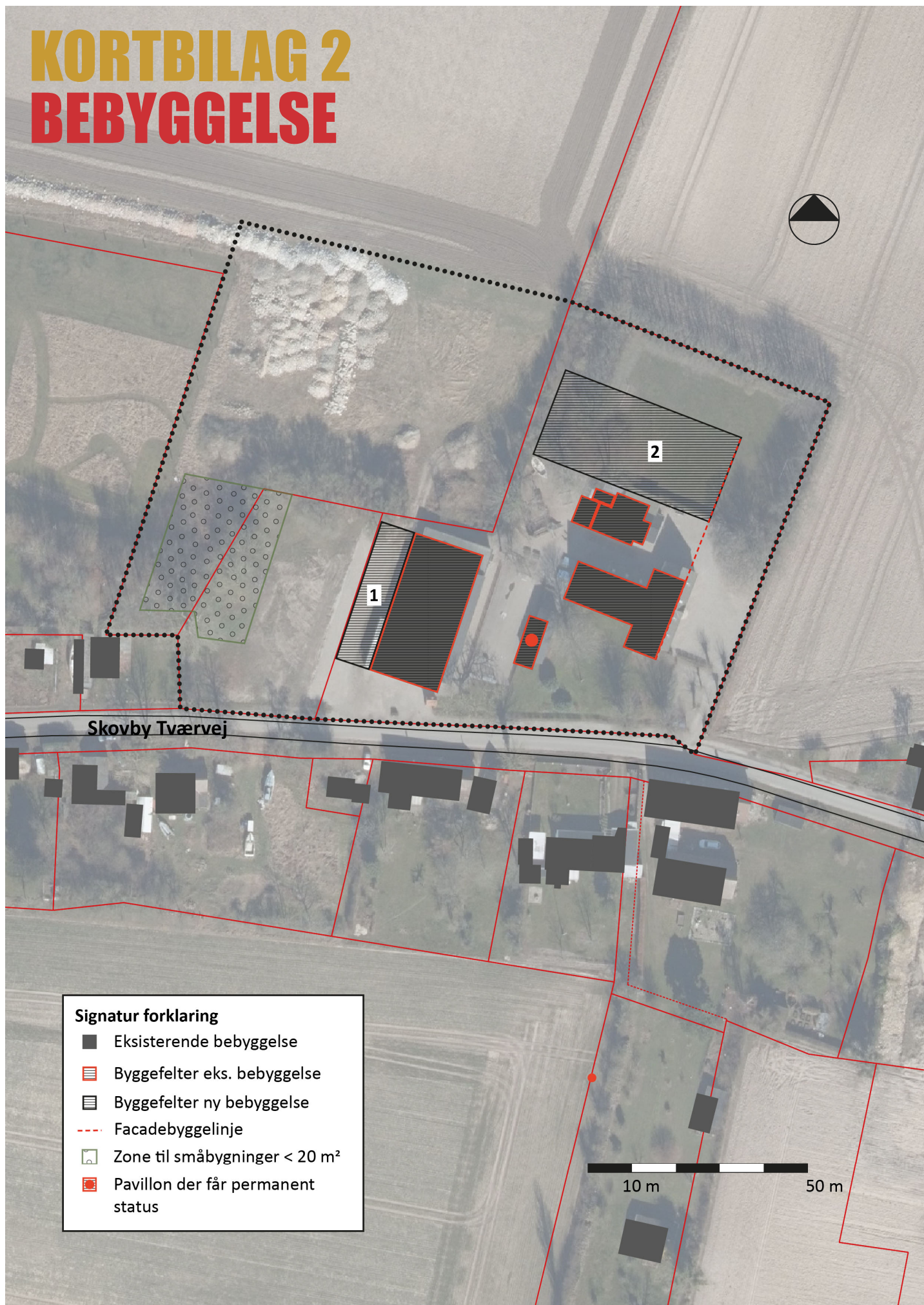
KORTBILAG 1

AFGRÆNSNING



KORTBILAG 2

BEBYGGELSE



KORTBILAG 3

UDEAREALER



TILLÆG NR. 17 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2019 – 2031 omhandlende ny ramme til offentligt formål til realisering af Lokalplan nr. 217.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet er ikke rammelagt i Kommuneplan 2019 – 2031. Det anvendes i dag til offentligt formål og landbrugsformål. Planområdet omfatter ca. 13.370 m². Området er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljø og kystnærhedszone.

FREMTIDIGE FORHOLD

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde nr. NALS O12 til offentligt formål. Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre fremtidssikring af Skovby Friskole med mulighed for etablering af nye bygninger til skole og daginstitution, nye arealer til parkering og udeareal. Udlæg af nyt rammeområde vurderes ikke at stride mod kommuneplanens retningslinjer og udpegninger—der henvises til lokalplanens redegørelse og miljøscreening.

KULTURMILJØ

Lokalplanen er omfattet af kulturmiljøudpegningen for Skovby Landsby - kulturmiljøet 375-37 Skovby.

I Kulturmiljøregistreringen er sårbarheden bl.a. beskrevet således: Skovby landsby er sårbar over for væsentlige ændringer i byens struktur, og bygningerne er sårbare over for forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser. Byens markante beliggenhed i terrænet er sårbar over for bebyggelse og slørende tilplantning.

Da udvidelsen af skolens bebyggelse og omkransende beplantning sker i direkte forlængelse og tilknytning til den eksisterende beplantning og bebyggelse er det vurderingen af den ikke vil ændre væsentligt på byens markante placering i terrænet. Det vurderes samtidigt at der med lokalplanen er sikret at skolen fortsat bidrager positivt til oplevelsen af landsbyen og landsbymiljøet for dem der passerer på Skovby Tværvej.

Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på kulturmiljøet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser for kystområder. I henhold til § 5 b, stk. 1 i planloven (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) må der inden for kystnærhedszonen kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanen muliggør en mindre udvidelse af en eksisterende skole indenfor en eksisterende landsby. Da udvidelsen af byggeri og skærmende beplantning sker i direkte tilknytning til eksisterende byggeri og beplantning, vurderes den kystlandskabelige påvirkning at være lille. Offentlighedens adgang til kysten påvirkes ikke ved udvidelse af skolen. Byggeri kommer ikke til at have en bygningshøjde på over 8,5 meter.

Den funktionelle og planlægningsmæssige begrundelse for en udvidelse af den eksisterende skole er følgende behov for en fremtidssikring af skoledrift i Skovby:

- at kunne udvide skolens faciliteter herunder opdaterede faglokaler, der understøtter nye krav til prøver i de praksisfaglige fag.
- Et hjemområde til SFO'en,
- en generel opdatering af skolens udearealer
- samt at forbedre trafiksituationen gennem forbedrede parkeringsforhold

Dette kræver en udvidelse af skolens arealer svarende til rammeområdets udstrækning.

Skolen har ligget i landsbyen siden 1903 og er et væsentligt grundlag for at styrke bosætningen i landdistrikterne i kommunen.

HABITAT—BILAG IV ARTER

Før der træffes afgørelse, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. § 10 i Habitatbekendtgørelsen. Derudover må de dyrearter, der er optaget på bilag IV, ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter, jf. § 29a i Naturbeskyttelsesloven.

Der er i Arter.dk ikke registreret bilag IV-arter i området, og det lokalplanlagte område vurderes ikke at være egnet yngle- eller rastested for bilag IV-padder. Der er en del træer i lokalplanområdet, som potentielt kan være yngle- eller rastested for flagermus. Det er ved vedtagelsen af lokalplanen ikke fastlagt om eller hvilke træer der fældes. Hvis der skal fældes træer, skal det forudgående undersøges om træerne udgør yngle- og rasteområder for flagermus. Såfremt der fældes flagermustræer, må disse kun fældes i perioden 1. september – 31. oktober. Kan det ikke afgøres om træer udgør egnede levesteder, skal undersøgelserne suppleres med sommer- og sensommerlytninger. Hvis det ikke er muligt, skal forsigtighedsprincippet anvendes.

For at opretholde den økologiske funktionalitet for levesteder for flagermus skal tabte yngle- og rastesteder erstattes 1:2 ved veteranisering af træer, samt sikring af yderligere 1 træ mod fældning. Træer der veteraniseres skal findes i nærområdet, nærmest muligt de fældede træers placering og ikke længere væk end 500 m. Erstatningslevesteder skal være funktionelle inden det gamle levested nedlægges, for at sikre at den økologiske funktionalitet er opretholdt.



Rammeafgrænsning for nyt rammeområde til offentligt formål NALS O12

RAMMEOMRÅDE NALS 012 – SKOVBY FRISKOLE

ANVENDELSE

Offentlig formål herunder skole og institution.

BEBYGGELSESMULIGHEDER

Der kan indrettes max. 1.850 etagemeter bebyggelse.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

ZONESTATUS

Arealerne ligger i Landzone.

LOKALPLANER

For området er lokalplan nr. 217 gældende.

ANDET

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. medarbejder og 1 parkeringsplads pr. 20 elever/daginstitutionsbørn.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag til udsendelse i offentlig høring af Guldborgsund Kommunes Byråd på mødet den 14. marts 2024.

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 er fremlagt i offentlig høring fra den 18. marts 2024 til den 13. maj 2024.

Kommuneplantillæg nr. 17 er endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommune den 22. august 2024 i henhold til lov om planlægning § 27.

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK