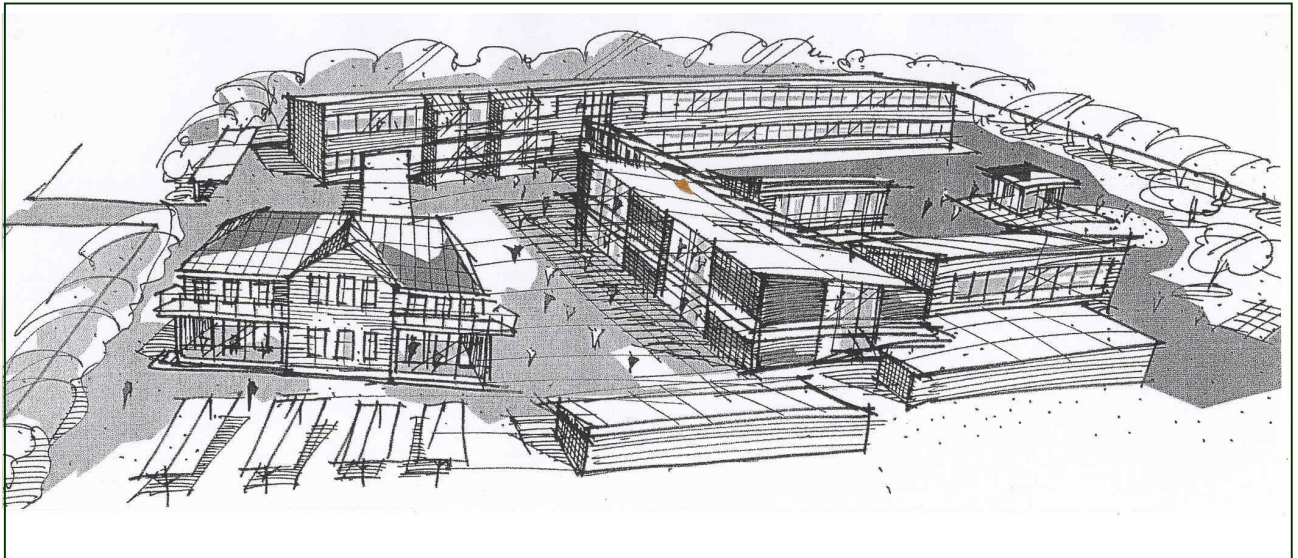




Lokalplan D1, Madeskovskolen

(lb.nr. 69)



Madeskovskolen efter ombygningen (skitseforslag fra Udviklingsplanen udarbejdet af Friis-Moltke A/S)

Februar 2005

INDHOLD

Beskrivelse og redegørelse	3
Indledning	3
Formålet med lokalplanen	3
Områdets afgrænsning	3
Eksisterende forhold og lokalplanens indhold	3
Forholdet til Kommuneplanen	4
Forholdet til Regionplanen	4
Forholdet til øvrig planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Lokalplanens bestemmelser	7
Vedtagelsespåtegning	9
Tinglysningspåtegning	10
Kortbilag 1 Matrikulære forhold	11
Kortbilag 2 Lokalplanens adgangsforhold og bebyggelsesforhold	12

Nakskov Kommune
Agenda 21 – Plan & Udvikling

Toldboden
Nørrevold 2
4900 Nakskov

Beskrivelse og redegørelse

Indledning

Madeskovskolen er i dag ligesom de øvrige folkeskoler i Nakskov Kommune temmelig nedslidt og umoderne.

Nakskov Kommune har derfor vedtaget en udviklingsplan for folkeskolerne i kommunen. Udviklingsplanen er udarbejdet af arkitektfirmaet Friis-Moltke A/S i nov. 2003 – marts 2004.

Formålet med lokalplanen

Det er formålet med lokalplanen at tilvejebringe planmæssige rammer der sikrer Madeskovskolen mulighed for om- og tilbygning i henhold til arkitektfirmaets udviklingsplan.

I udviklingsplanen foreslår arkitektfirmaet at tilbygge skolen med nye rum til henholdsvis bibliotek, personalerum og administrationslokaler i mellemrummet skolegård og den nuværende vandrehal, der forbinder skolens faglokaler med skolefløjen fra 1963/1985. Derved skabes ekstra plads på skolen til at kunne indeholde i alt 6 nye klasserum, som ellers stod for at skulle opføres, fordi den nuværende skolepavillon ikke længere er egnet til klasserum og bør rives ned. (kortbilag 2)

Det er selve hovedideen med udviklingsplanen, at i stedet for at tilbygge med 6 nye klasser som erstatning for pavillonbygningerne, at tilføre skolen et ”løft” med de nye rammer.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet er sammenfaldende med Madeskovskolens område, som omfatter ejendommen Tårsvej 118. Området er beliggende i et boligkvarter mellem Tinghusvej og Christiansdalsvej, samt Tårsvej og den offentlige sti mellem Tinghusvej og Christiansdalsvej.

Eksisterende forhold og lokalplanens indhold

Madeskovskolen er bygget over flere forskellige tids- og stilperioder. Den første skolebygning fra 1917 er en klassisk stilfuld bygning.

Den resterende bygningsmasse er fortrinsvis opført i perioden 1963 til 1985.

Skolen har for nuværende 5-6 klasser placeret i et midlertidigt pavillonbyggeri, som en tilstandsrapport i 1995 gav ca. 5 års levetid tilbage.

Skolen er temmelig umoderne i sin opdeling af lokaler. Der mangler i udpræget grad samlingsarealer og rum, der ikke blot er beregnet til at fordele trafikken mellem de forskellige lokaler.

Det er meningen at opføre en tilbygning på ca. 289 m² i mellemrummet skolegård og den nuværende vandrehal, som forbinder skolens faglokaler med skolefløjen fra 1963/1985.

De nybyggede rammer vil med den centrale placering i skolegården generere nye tværfaglige sammenhænge:

- Multisalen med teater og musikarrangementer for alle skolens elever.
- Pædagogisk servicecenter med edb- og elevarbejdspladser for de store elever.
- Administrations- og personalefaciliteter med kontor- og møderum for at kunne samle alle de ledende funktioner i én sammenhængende og velfungerende enhed.

Den gamle skolebygning fra 1917 udvides på sydsiden i stueplan med ca. 2x 20 m². Der etableres en arbejdsterrasse med trappe til det fri, som både løser flugtveje og åbner bygningen op for de nærliggende udearealer.

Skolefløjen fra 1963 udvides i sydfacaden i stueplan og 1. sals plan med ca. 4x 21 m² til mindre grupperum.

Der etableres nye omklædningsrum i en tilbygning ved gymnastiksalen på ca. 56 m²

I den østlige del af skolens område etableres ad åre et grønt område, med en evt. indplacering af et uopvarmet naturhus på ca. 36 m². (kortbilag 2)

Forholdet til Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1998 – 2009. Størstedelen af området er beliggende i rammeområde D1 og en mindre del i rammeområde B21.

En lokalplan, der træffer bestemmelse for område D1, skal sikre:

- a. at området anvendes til offentlige formål (skole og lignende)
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 60 %
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og at bygningshøjden ikke overstiger 13 m
- d. at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

En lokalplan, der træffer bestemmelse for område B21, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlig og privat service. Til områdets daglige forsyning kan indrettes mindre butikker på max. 100 m² bruttoetageareal pr. enhed og max. 200 m² bruttoetageareal for området som helhed. Andre erhvervstyper kan indrettes, når de kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. At bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til beboelse ikke overstiger 25% og til andre formål ikke overstiger 40%
- c. At bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5m

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer.

Forholdet til Regionplanen

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er, som størstedelen af kommunen, beliggende indenfor kystnærhedszonen på 3 km, og som sådan omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystnærhedszonen.

Efter lovens §16 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen oplyses om forslagets påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Lokalplanen omfatter en eksisterende skole, hvor der skal udføres mindre om- og tilbygninger. Skolens område er sammenfaldende med lokalplanens område. Området er indeholdt i Kommuneplanens rammeområde D1, et område udlagt til offentlige formål. Området er beliggende omkranset af eksisterende og fuldt udbyggede boligområder. Der er altså ikke tale om inddragelse af nye arealer i forbindelse med om- og tilbygninger på Madeskovskolen.

Der må indenfor område D1 tillades en bygningshøjde af 13 m. Den eksisterende skole er i dag bebygget med ca. 13 m i højden. Med de planlagte om- og tilbygninger forøges højden ikke.

Det er formålet med den foreslåede om- og tilbygning af skolen, at forbedre forholdene på skolen og gøre skolen mere tidssvarende. Det er ikke formålet med de nævnte tiltag, at udvide elevantallet på skolen.

Det antages derfor, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Forholdet til øvrig planlægning

Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som ovenfor nævnt omfatter lokalplanen en eksisterende skole, hvor der skal udføres en mindre om- og tilbygning.

Det er formålet med den foreslåede om- og tilbygning af skolen, at forbedre forholdene på skolen og gøre skolen mere tidssvarende. Det er, som tidligere nævnt, ikke formålet med de nævnte tiltag at udvide elevantallet på skolen.

Lokalplanens gennemførelse antages derfor ikke, at have væsentlig indvirkning på det omgivende miljø, og derfor er kravet om en miljøvurdering ikke gældende ved denne lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

De midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter Planlovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af fristen efter § 24 kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

De permanente retsvirkninger

Når der efter Planlovens § 30 er foretaget offentlig bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation.

Lokalplanen er derimod ikke til hinder for, at den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med formålet eller principperne i planen. Mere vidtgående afvigelser kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at tilvejebringe planmæssige rammer, der sikrer skolen mulighed for om- og tilbygning, i henhold til Udviklingsplanen for folkeskolerne i Nakskov Kommune nov. 2003 – marts 2004.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning

2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedlagte kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1b Nakskov markjorder, samt alle parceller der efter den 10. juni 2004 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Området er beliggende i byzone

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole og lignende)

§ 4 Adgangsforhold

4.1

Adgangen til området sker fra Tårsvej og Tinghusvej. Der er ligeledes adgang for gående og cyklende trafik ad den offentlige sti fra Christiansdalsvej. For motorkøretøjer sker adgangen til området fra Tårsvej og Tinghusvej. Adgangsforhold til området er i princippet som vist med pile på kortbilag 2

§ 6 Bebyggelsens omfang

6.1

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten beregnet under ét ikke overstige 60.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 13 m.

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Ændringer af og tilbygninger til eksisterende byggeri skal foretages med hensyntagen til bygningernes oprindelige arkitektoniske udtryk.

Blanke eller reflekterende materialer skal så vidt muligt undgås.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden med oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nakskov Byråd, den 11. oktober 2004 i henhold til Planlovens § 24

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Nakskov Byråd, den 21. februar 2005 i henhold til Planlovens § 27

Nakskov Byråd, den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af den endelig vedtagne plan, den 21. marts 2005

Tinglysningspåtegning

Lokalplanen tinglyses i henhold til Planlovens § 31, stk. 2 på matrikel nummer 1b, Nakskov markjorder.

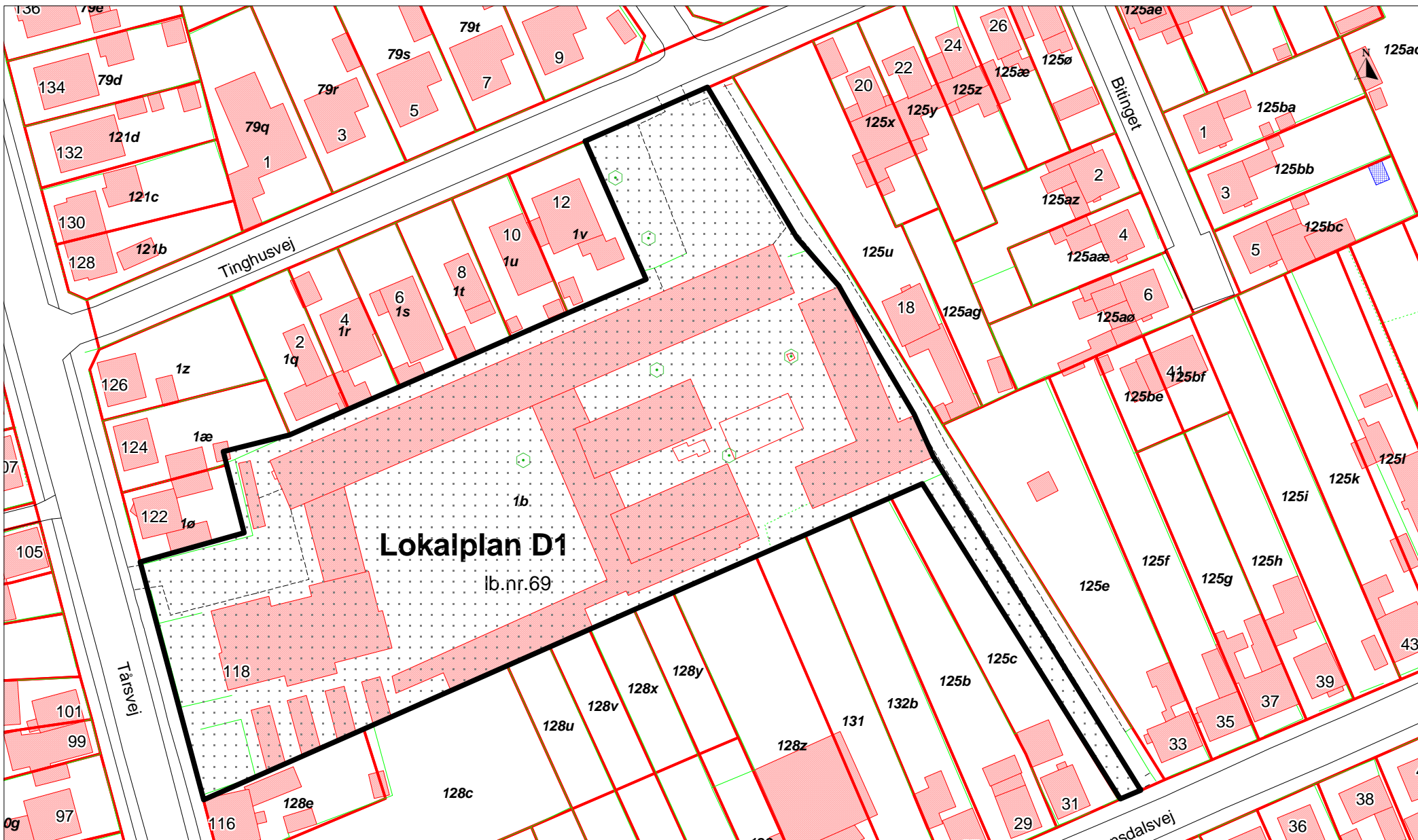
Med hensyn til de på ejendommene hvilende byrder, hæftelser og servitutter henvises til tingbogen.

Nakskov Byråd, den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

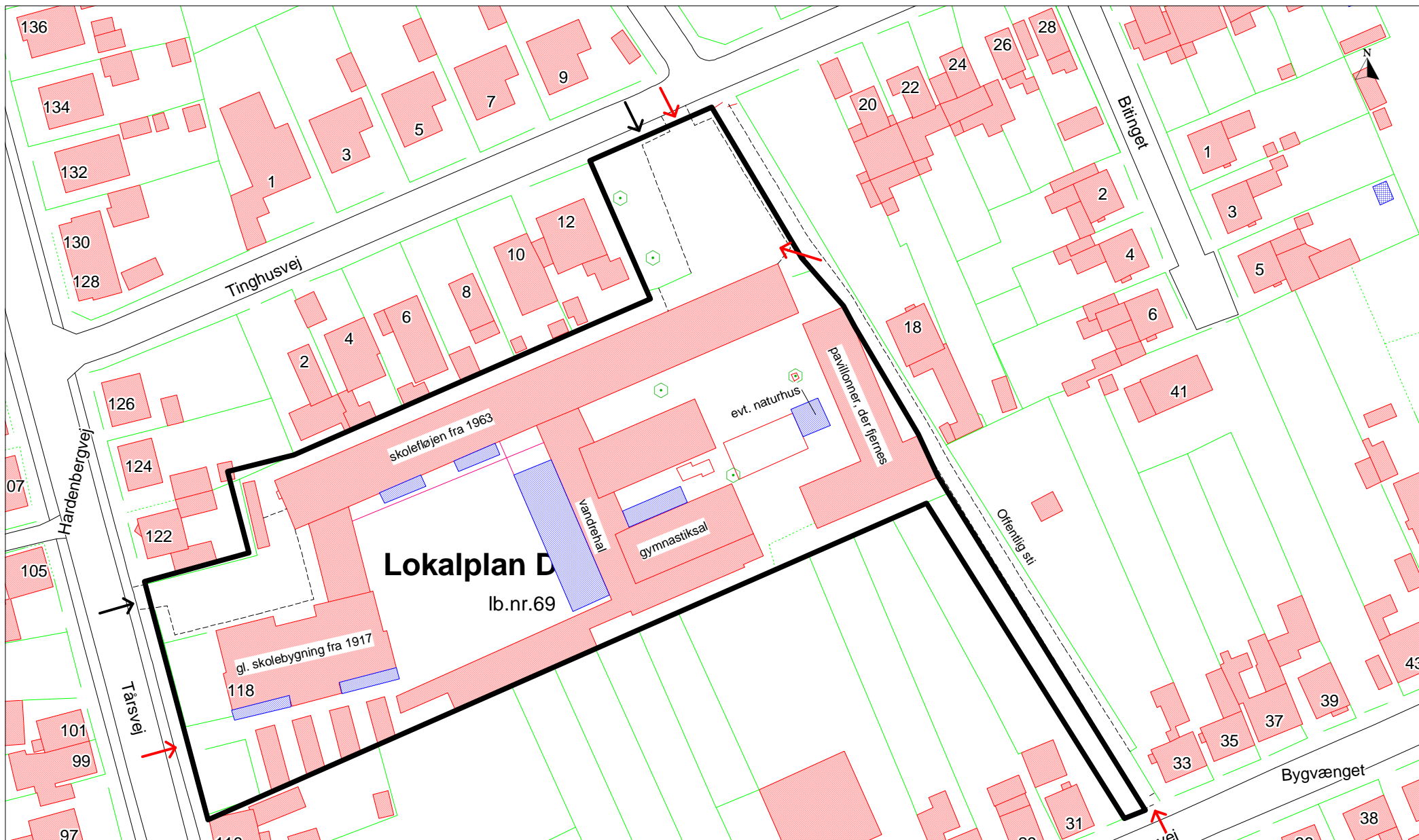
Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør



Lokalplan D1

lb.nr.69

Matrikulære forhold



Adgangsforhold

- ← Adgang for motorkøretøjer
- ← Adgang for gående og cykler

Bebyggelsesforhold

- Tilbygning

Lokalplan D1 Madeskovskolen (lb.nr.69)

Nakskov Kommune
Agenda 21 - Plan & Udvikling

Målforhold 1:1000 februar 2005

Kortbilag 2