



Lokalplan nr. 241

Institutionsboliger ved Grejsdalen i Nyborg

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens 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.....	5
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger	11
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	13
2.0 Område og zonestatus.....	13
3.0 Anvendelse	13
4.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
5.0 Bebyggelsesn placering og omfang.....	14
6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
7.0 Ubebyggede arealer	15
8.0 Forudsætninger for ubrugtagen	16
9.0 Servitutter.....	16
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	17
Kortbilag 2 - Delområder	18
Kortbilag 3A - Retningsgivende illustrationsplan	19
Kortbilag 3B - Retningsgivende illustrationsplan	20

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet i forbindelse med Region Syddanmarks ønske om at etablere erstatningsbyggeri for institutionen Strandvænget på Skaboeshusevej i Nyborg.

Strandvænget er Region Syddanmarks eneste tilbud indenfor det sociale område med over 100 pladser, og det er besluttet at erstatte dette tilbud af flere nye mindre og tidsvarende tilbud.

I de mindre tilbud er der forventning om, at ledelsen er tæt på de enkelte medarbejdere og beboerne i hverdagen, så der sikres en bedre organisation. Sideløbende med organisationsændringerne skal der skabes nye og forbedrede fysiske rammer for beboerne. Målet er, at alle beboere får tidssvarende boliger, der opfylder den enkeltes behov for privatliv, fællesskab og støtte.



Den eksisterende kollegiebebyggelse, der nedrives

Der skal i lokalplanområdet etableres botilbuddet "Lilleskov" med 48 boliger på den tidligere kollegiegrund, og øst for Grejsdalen ved Nyborg Sygehus ønskes etableret 16 boliger til botilbuddet "Skovhuse".

Boligerne kommer dermed til at indgå i en fin sammenhæng med det eksisterende aktivitetstilbud "Låddenhøj", der er beliggende for enden af Grejsdalen.

Det er hensigten at etablere de to bebyggelser, så de indgår i harmoni med den karakter området har i dag.

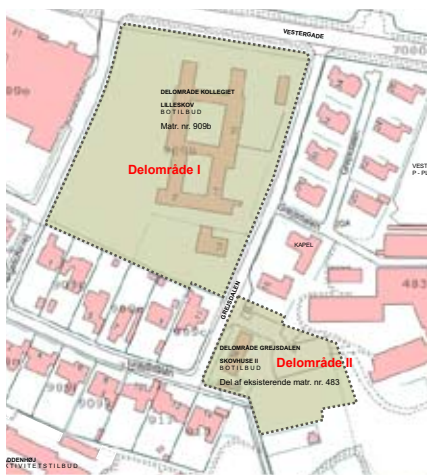
LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på forsiden og på kortbilag 1. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 2,1 ha i byzone.

På arelaet vest for Grejsdalen (Delområde I) ligger det tidligere kollegium for døve, der er opført i gule blødstrøgne tegl med tagbeklædning i skifer. Bebyggelsen er karaktergivende for området. Farverne går igen i bebyggelsen overfor, hvor de tidligere lægeboliger også er udført med facader i gule teglsten. Kollegiegrunden afgrænses op mod Vestergade af en fin række høje platantræer og mod Helgetoftevej af mere blandet, men høj beplantning.

Hovedadgang til området sker fra Grejsdalen.

Til trods for kollegiebygningernes fine arkitektoniske karakter er de ikke egnede til en renovering og ombygning til tidsvarende botilbud for handicappede. Bygningerne er ikke fredet, og Nyborg Kommune har besluttet at tillade, at bebyggelsen nedrives, bortset fra en mindre central del med fællesskøkken, der genanvendes.



Lokalplanområdet og delområder

Eksisterende villa (Grejsdalen 13) er heller ikke egnet til genanvendelse og renovering. Denne bygning nedrives ligeledes.

Grunden ved Nyborg Sygehus øst for Grejsdalen (Delområde II) støder op til det store parkområde omkring det fredede voldterræn. Her er to store solitære egetræer særligt bevaringsværdige.

Bygningerne på Nyborg Sygehus ud mod parken er med facader i hvid puds i to etager. De bagvedliggende ældste bygninger er i rød tegl i et og to plan.

Den eksisterende barakbygning i området har ingen værdi og nedrives.

Hovedadgang til området sker fra Grejsdalen.



Den eksisterende karakter præget af gule tegl i grønne omgivelser ønskes genskabt i den nye bebyggelse

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres 64 tidssvarende boliger til handicappede i området, og at disse indpasses harmonisk i de eksisterende omgivelser.

Lokalplanen skal sikre, at områdets kvaliteter udnyttes til at give bebyggelserne en særlig karakter, samtidig med at den eksisterende beplantning respekteres.

Bebyggelsen opføres som to selvstændige enheder (*Delområde I og Delområde II*).

Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan i overensstemmelse med principperne i de vejledende bebyggelsesplaner (kortbilag 3A og 3B).

Delområde I opføres overvejende i gule blødstrøgne tegl kombineret med andre tilpassede materialer, så der sikres et spændende arkitektonisk udtryk. Bebyggelsen i *Delområde II* opføres som muret byggeri med lyse facader i harmoni med sygehuset.

Tage kan opføres som "aktive tage", dvs. at tage kan udnyttes til energiproduktion (solfangere/solceller mv.), kan udformes til ophold, kan være "grønne" tage med jorddække og beplantning, kan være sort tagpap, - eller en kombination heraf. Tage skal udformes som en integreret del af den arkitektoniske helhed.



Inspiration til materialer, farver og stemning



Inspiration til arkitektur, materialer, farver og stemning

Eksisterende gule teglsten vil så vidt muligt blive genanvendt.

Bebyggelsen i begge delområder disponeres i ét plan med omgivende haveanlæg.

Hver bolig gives adgang til egen terrasse.

I *Delområde I* bevares en del af den tidligere kollegiebebyggelse, der integreres i den nye bebyggelse og anvendes til produktionskøkken med tilhørende faciliteter, administration samt fællescafé (se Kortbilag 3A).

Den nye bebyggelse omkranser den bevarede bebyggelse i ét plan og sammenbindes med denne via pergolaer.

Den nye bebyggelse integreres i områdets faldende terræn. Nødvendig supplerende terrænregulering udføres med respekt for den samlede haveplan for området.

Begge bebyggelser skal respektere de udpegede bevaringsværdige træer og beplantninger.

Beplantning af de ubebyggede arealer skal ske med en naturlig overgang til de nærrekreative havearealer.

For bebyggelsen i *Delområde II* skal lokalplanen sikre en naturlig grøn afgrænsning og overgang imellem den offentlig park omkring voldterrænet og bebyggelsen. Indenfor delområdet kan der opføres 8 boliger.

Bebyggelsens fællesfaciliteter og 4 af boligerne indrettes i den eksisterende røde hospitalsbygning, der ikke længere anvendes til formålet. Sammen med 4 øvrige boliger opføres denne del inden for rammerne af den tilgrænsende lokalplan nr. 135 for Nyborg Sygehus.

Bebyggelsen disponeres som vist på Kortbilag 3B.

Anlæg af adgangsforhold og friarealer skal ske på en ældre- og handicapvenlig måde.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger i lavenergiramme klasse 2015.

Den eksisterende offentlige tilgængelighed gennem området skal så vidt muligt bibeholdes.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009, - rammeområde "1.O.15 Nyborg, sygehus m.m.". Området er udlagt til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner i max

3 etager og en bygningshøjde på max 12,5 m.
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Lokalplaner

Delområde I er omfattet af lokalplan nr. 136. Med nærværende lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 136 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

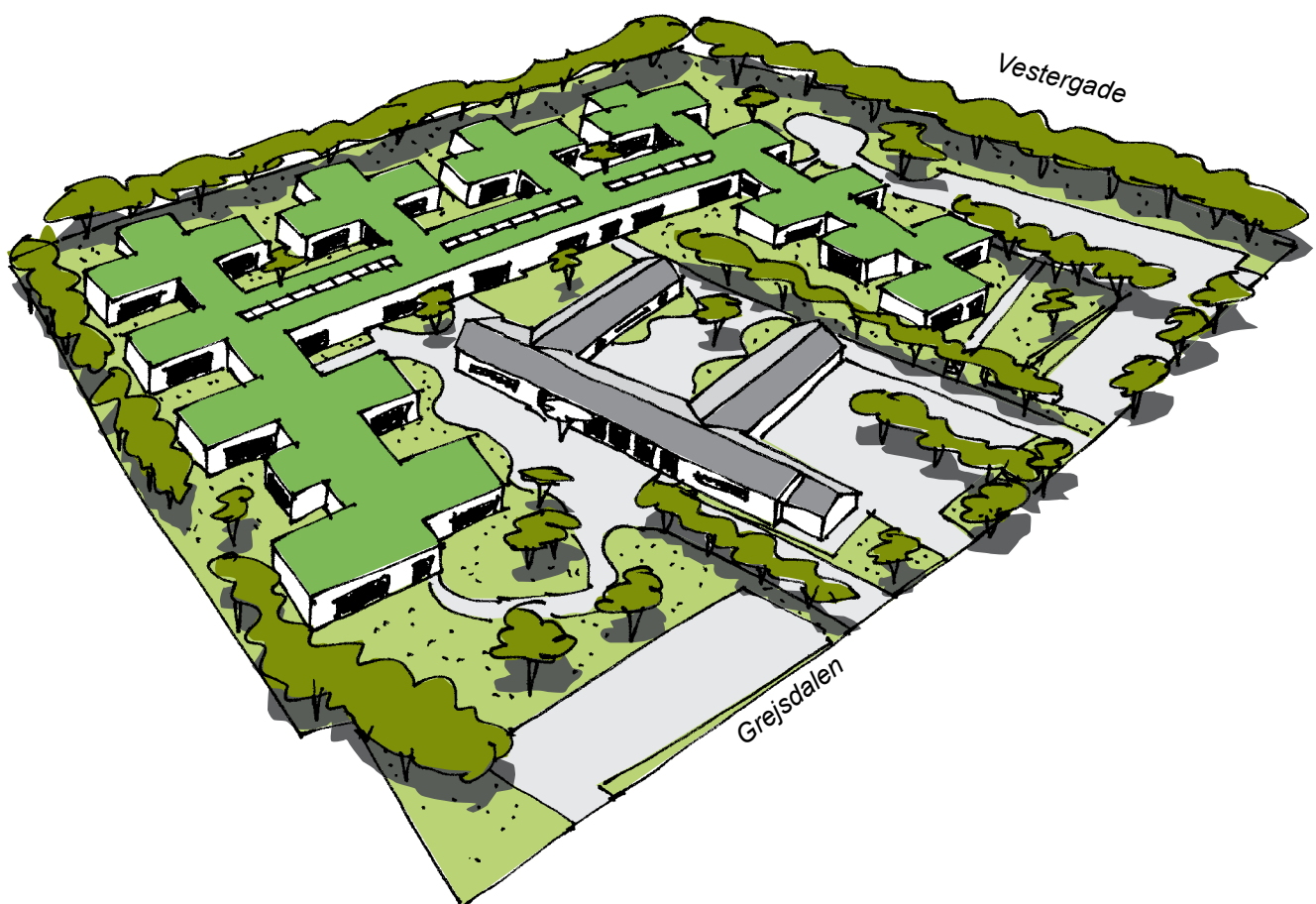
Delområde II er omfattet af lokalplan nr. 135. Med nærværende lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 135 for den del, der er omfattet af lokalplanen.

Zonestatus

Området er beliggende i 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.



Luftperspektiv af bebyggelsen i Delområde I

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Grejsdalen som vist på kortbilag 3A og 3B.

Byrådet vil arbejde for at finde en løsning i samarbejde med regionen og de lokale beboere i området til forhindring af gennemkørende trafik i Grejsdalen.

Beskyttelseszone omkring fortidsminde

Lokalplanens Delområde II er beliggende indenfor 100 m beskyttelseszonen omkring fredet fortidsminde (voldanlægget), jf. § 18 i Naturbeskyttelsesloven. Bebyggelsen berører i begrænset omfang de beskyttede arealer. Kulturstyrelsen har vurderet, at der vil kunne udstedes en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18.

Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Støj

Det planlagte område vil primært blive belastet af trafikstøj fra Vestergade, der er beliggende umiddelbart nord for området. Fra Vestergade til nærmeste bygningsfacade er der en afstand på ca. 20 meter. Ifølge trafiktællinger fra 2011 er der 12.000 køretøjer pr. døgn på Vestergade. En overslagsmæssig beregning viser at der en støjbelastning ved bygningsfacaden på Lden 61 dB. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 - "Støj fra vej", skal kommunen planlægge for overholdelse af den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB, for områder til beboelse.

Idet området mellem Vestergade og bygningsfacaden er parkeringsareal, kan overskridelsen i dette område accepteres. Den primære del af boligernes haver ligger i læ af bygninger for trafikstøj fra Vestergade. Ved boligerne liggende nærmest Vestergade i den vestlige og østlige del af hovedbygningen, kan der være behov for opførelse af en støjvæg, således at støjgrænseværdien på Lden 58 dB i opholdsarealerne (haverne) er overholdt. Grænseværdien Lden 58 dB er generelt overholdt i området når afstanden er mere end 50 meter fra Vestergade.

Ifølge bygningsreglementet skal der i beboelserne overholdes en støjgrænseværdi på Lden 33 dB for lukkede lukkede vinduer. På baggrund af trafikstøjen fra Vestergade, kan der være behov særlige støjdæmpende konstruktioner i boligerne.

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. 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.

Håndtering af regnvand skal forsøges indtænkt rekreativt og æstetisk.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra offentligt vandværk.

Nedrivning af eksisterende bebyggelse

Kollegiebebyggelsen er ikke medtaget i Kommuneatlas Nyborg, da den er opført efter 1940. Umiddelbart vurderes bebyggelsen at være et fint eksempel på dansk efterkrigs-funktionalisme.

Ejeren Region Syddanmark kan ikke finde tidssvarende anvendelse til de tomme bygninger og ønsker derfor bebyggelsen nedrevet for at skabe rum for nye handicapboliger. Indretning og dimensionering af bebyggelsen i op til 3 etager vil medføre uforholdsmæssig store udgifter ved renovering til tidssvarende formål i form af boliger til svært handicappede.

Byrådet har derfor på baggrund af en helhedsvurdering besluttet ikke at pålægge bebyggelsen bevaringsværdi.

Nedrivning, bortskaffelse, fragmentering og genbrug af bygningsmaterialer skal ske efter gældende regler

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder på en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne - dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser 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 skal opføres som lavenergibygninger 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.

Forurening/Jordforureningslov

I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot nogle enkle gode råd følges. Flytning af jord væk fra ejendommen skal anmeldes til kommunen, så spredning af forureningen undgås.

Lokalplanområdet er et "Områdeklassificeret areal". Dette betyder, at jorden er udpeget som lettere forurenet, og jordflytning skal anmeldes, og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvssty-



Delområde I: Illustration af bebyggelsens karakter - gult byggeri i grønne omgivelser

relsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Der ønskes gennemført arkæologiske forundersøgelser i de viste 2 områder.



Områder hvor der skal laves forundersøgelser

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. 232. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 3. januar 2012.

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:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig 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 2 selvstændige boenheder til handicappede.
- 1.2 at sikre at området disponeres, bebygges med respekt for den eksisterende karakter i området omkring Grejsdalen.
- 1.3 at sikre, at eksisterende karaktergivende beplantning bevares og integreres i den nye bebyggelse.
- 1.4 at bæredygtige og klimatilpassede løsninger indtænkes i forbindelse med udformning og indretning af bebyggelsen samt ved befæstelse af området.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 909 b og del af matr. nr. 483 a Nyborg Bygrunde, samt alle parceller inden for lokalplanområdet, der udstykkes fra de pågældende ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i Delområderne I og II, som vist på Kortbilag 2.

3 ANVENDELSE

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

4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Grejsdalen, som vist på kortbilag 3A og 3B.
- 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 skal have en placering i princippet som vist på Kortbilag 3A og 3B.
- 4.4 Eksisterende offentlige stiforbindelser skal opretholdes.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for Delområde I må ikke overstige 35.
- 5.2 Inden for Delområde I kan der etableres max 48 boliger.
- 5.3 Inden for Delområde II kan der opføres et etageareal på max 500 m².
- 5.4 Inden for Delområde II kan der etableres max 8 boliger. *
- 5.5 Boenheder, fællesarealer, café og køkkenfaciliteter skal opføres med en beliggenhed og disponering i princippet som vist på Kortbilag 3A og 3B.
- 5.6 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etager ekskl. kælder, og bygningshøjden må ikke overstige 5 m.
- 5.7 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger i lavenergiramme klasse 2015.

** 8 boliger samt fællesfaciliteter i forbindelse med bebyggelsen i Delområde II etableres inden for rammerne af lokalplan nr. 135 for Nyborg Sygehus, som vist på Kortbilag 3B.*

6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Bebyggelse i Delområde I skal udføres med facader i en kombination af gule blødstrøgne tegl og lette partier i glas og træ. Hovedindtrykket af de gule teglsten skal fastholdes.
- 6.2 Bebyggelse i Delområde II skal udføres med facader i gule blødstrøgne tegl, der enten fremstår som blank mur eller med hvid vandskuring/pudsning, kombineret med lette partier i glas og træ.

*** "aktive tage": - dvs. tage der kan udnyttes til energiproduktion (solfan- gere/solceller mv.), kan udformes til ophold, kan være "grønne" tage med jorddække og beplantning mv.*

- 6.3 Tage skal udføres som lette tage med variation og be- arbejdnings som "den 5. facade", fx en kombination af flade tage og tagflader med hældning belagt med ski- fer, sort tagpap eller udført som aktivt tag. **
- 6.4 Der må ikke anvendes reflekterende bygningsmate- rialer.
- 6.5 Alle boliger skal være orienteret mod syd, øst eller vest, i princippet som vist på Kortbilag 3A og 3B.
- 6.6 Tagrender og nedløb skal udføres af zink.
- 6.7 Tekniske anlæg som fx ventilationsanlæg og lign skal integreres i den arkitektoniske helhed.
- 6.8 Materialegårde, affaldsøer og lign skal være afskær- mede og indgå som en integreret del af arkitekturen og helheden i området.
- 6.9 Der må opstilles 1 skilt i forbindelse med den enkelte boenhed med institutionens navn og logo.
Internt på grunden må opsættes nødvendige henvis- ningsskilte, der ikke overstiger 0,25 m².
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 lokal- planområdet. P-arealer, haveanlæg og øvrige friarea- ler disponeres i princippet som vist på Kortbilag 3A og 3B.
- 7.2 Eksisterende platantræer mod Vestergade (Delområde I) og to solitære egetræer (Delområde II) skal bevarer og integreres i helheden.
Den øvrige karakteristiske træbeplantning i Delområ- de I skal så vidt muligt bevarer og integreres i helhe- den.
- 7.3 Lang sydske i Delområde I skal der etableres fast heg- ning min 1 m fra skel, og etableres beplantning i skel- bræmmen, så der sikres en grøn afgrænsning mod det tilstødende boligområde og indbliksgener undgås.
- 7.4 Anden nødvendig fast hegning skal beplantes og in- tegreres i det grønne helhedspræg.
- 7.5 Befæstede arealer skal så vidt muligt etableres på en

måde, som muliggør nedsivning af regnvand og med en belægning som tilgodeser kørestolsbrugere.

- 7.6 Belysning skal udformes med hensyntagen til den eksisterende karakter i kvarteret i et ensartet design.
- 7.7 Der skal udarbejdes en terrænreguleringsplan, der skal godkendes af kommunen.

8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 8.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

9 SERVITUTTER

- 9.1 Med endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 241 ophæves Lokalplan nr. 135 og 136 for de dele der er omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 28. maj 2013.

P. b. v.

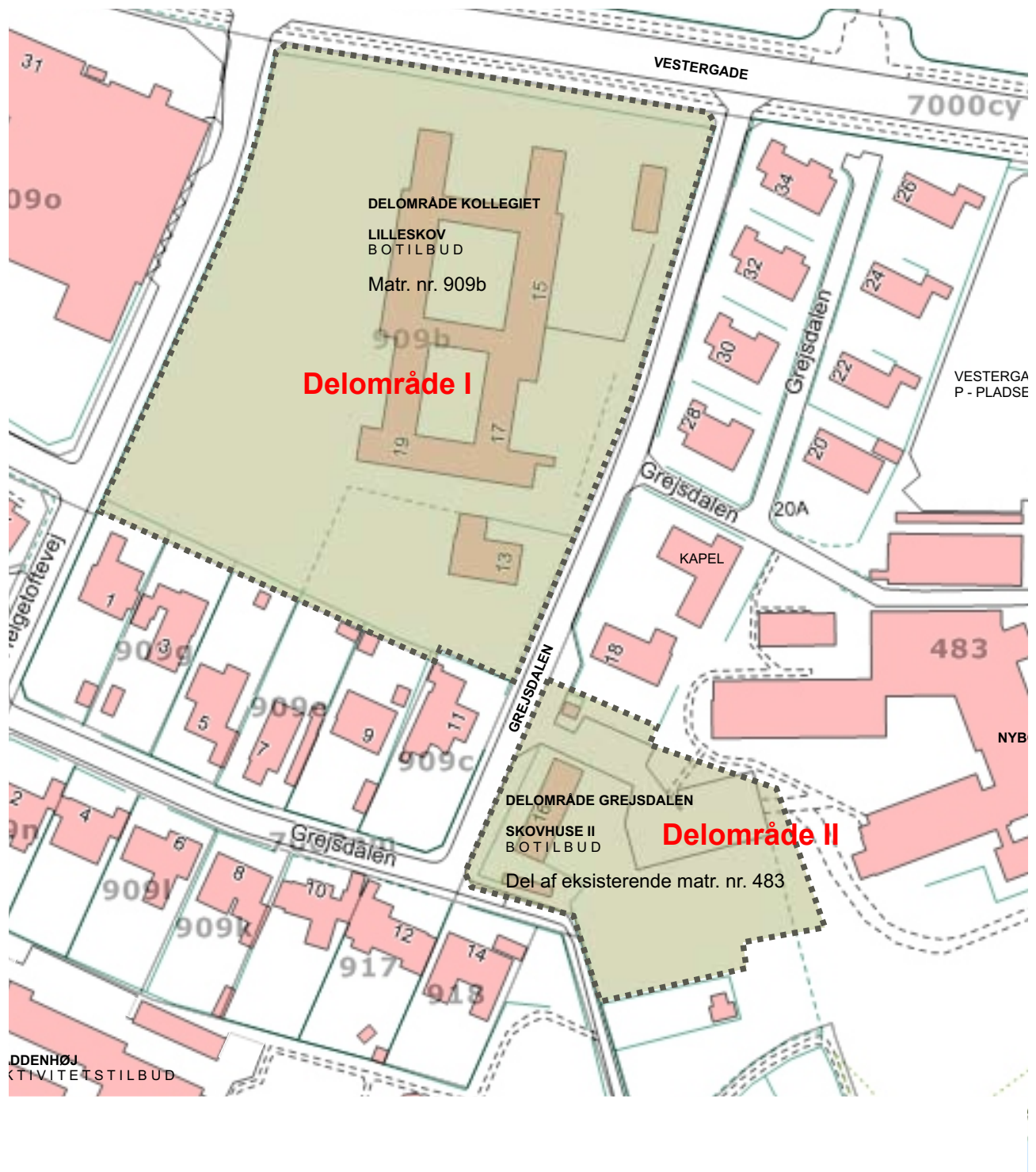
Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold

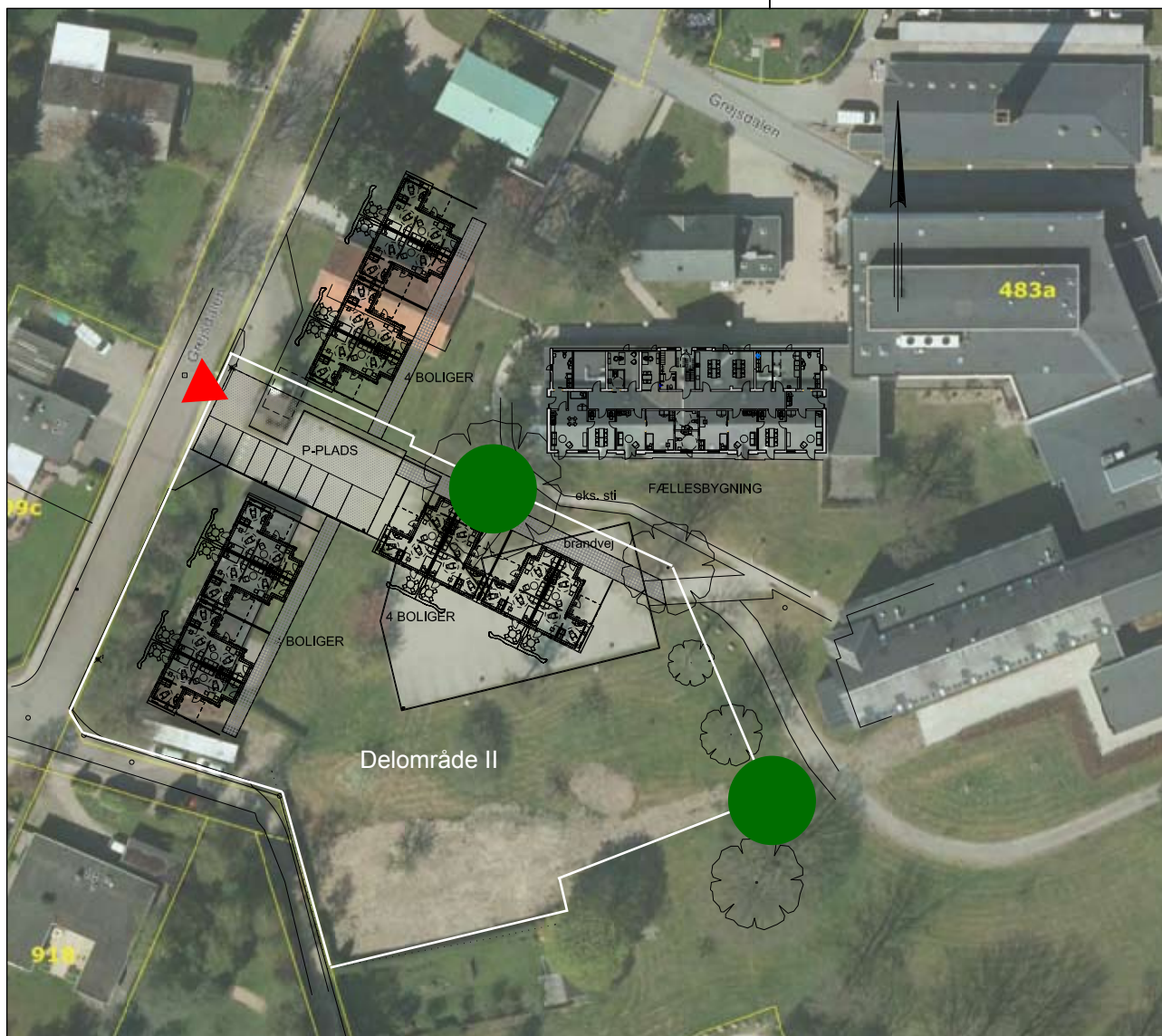
mål 1:2000



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3A - Retningsgivende illustrationsplan Delområde I



Der etableres 8 boliger inden for lokalplanens Delområde II.

Bebyggelsens fællesfaciliteter og 4 boliger indrettes i eksisterende hospitalsbygning, og de 4 nordligste boliger opføres som erstatning for eksisterende bygning inden for rammerne af lokalplan nr. 135 for Nyborg Sygehus..

 Eneste vejadgang for kørende trafik til Delområde II

 Træer der bevares

Kortbilag 3B - Retningsgivende illustrationsplan Delområde II



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk