

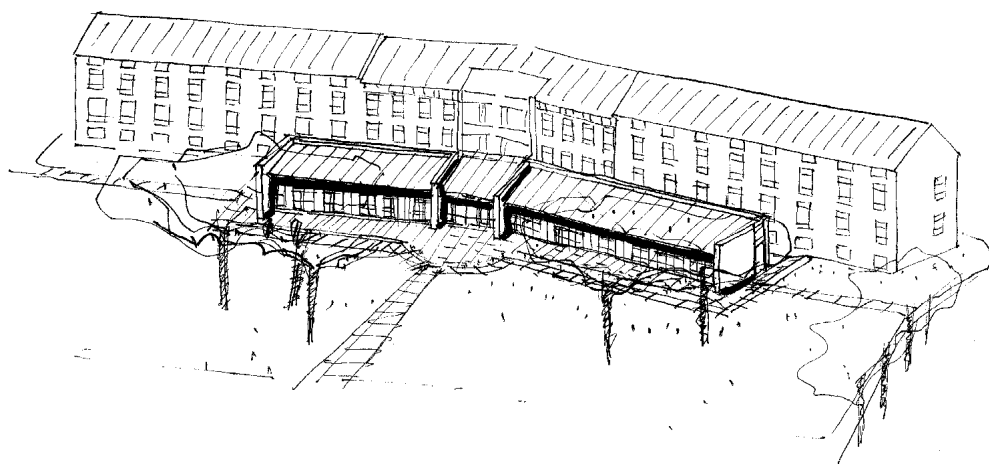


# Lokalplan nr. 135



**Nyborg Kommune**

**Teknisk Afdeling, september 2003**



**Sygehus Fyn Nyborg**

## Indholdsfortegnelse

### Lokalplanens redegørelse

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Lokalplanens baggrund .....         | 4 |
| Lokalplanens indhold .....          | 5 |
| Forhold til anden planlægning ..... | 6 |

### Lokalplanens retsvirkninger

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lokalplanens retsvirkninger ..... | 7 |
|-----------------------------------|---|

### Lokalplanens bestemmelser

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1.0 Lokalplanens formål .....                           | 10 |
| 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus .....            | 10 |
| 3.0 Områdets anvendelse .....                           | 10 |
| 4.0 Trafikale forhold .....                             | 10 |
| 5.0 Bebyggelsens omfang og placering .....              | 10 |
| 6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                  | 11 |
| 7.0 Ubebyggede arealer .....                            | 11 |
| 8.0 Støjforhold .....                                   | 11 |
| 9.0 Tilladelse fra andre myndigheder .....              | 11 |
| 10.0 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse ..... | 11 |
| 11.0 Servitutter .....                                  | 11 |
| 12.0 Påtaleret .....                                    | 11 |
| 13.0 Vedtagelsespåtegning .....                         | 11 |
| Kortbilag 1, Matrikulære forhold .....                  | 12 |
| Kortbilag 2, Delområder .....                           | 13 |
| Kortbilag 3, Illustrationsplan .....                    | 14 |

## **Lokalplanens redegørelse**

### Lokalplanen baggrund

Med henblik på at tilpasse *Sygehus Fyn Nyborg* til den nye sygehusstruktur i Fyns Amt, er der udarbejdet en samlet plan for udvikling af de bygningsmæssige rammer på *Sygehus Fyn Nyborg*.

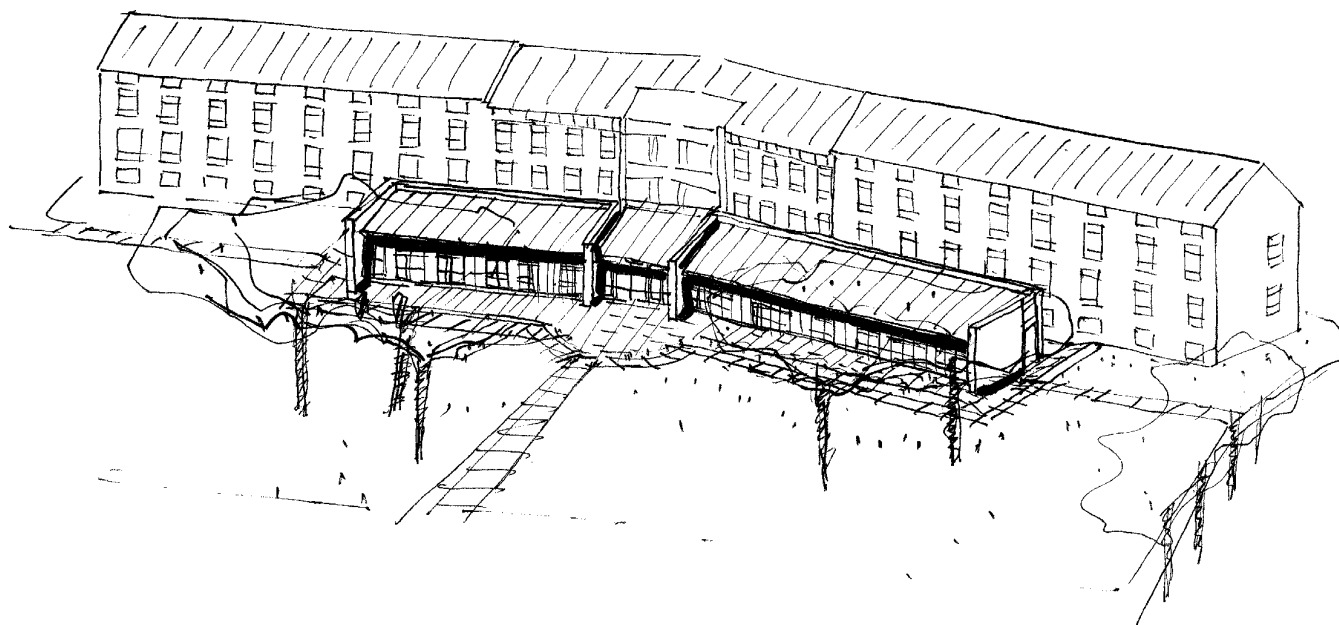
I planen indgår bl.a. etablering af et nyt „sammedags“-kirurgisk afsnit, et medicinsk dagafsnit samt en udvidelse og opdatering af sygehusets fysio- og ergoterapi.

For at gennemføre planen, så der kan opnås det fornødne areal og en optimal logistik i sygehuskomplekset, er det nødvendigt at foretage en række rokeringer i de eksisterende bygninger, men herudover vil der være behov for en tilbygning på ca. 500 m<sup>2</sup>.

Tilbygningen, der skal rumme dele af de medicinske dagafsnit og træningssale for fysio- og er-

goterapi, udføres i en etage og placeres umiddelbart syd for det eksisterende hovedkompleks i direkte tilknytning til sygehusets forhal.

Da hele sygehusområdet er beliggende i landzone, og den ønskede tilbygning er beliggende indenfor byggelinien omkring de fredede fortidsminder ved voldanlægget, har det været nødvendigt at udarbejde denne lokalplan.



*Tilbygningen set fra syd*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at den ønskede tilbygning opføres med en placering og udformning, der er tilpasset såvel det eksisterende sygehuskompleks som det rekreative område langs volden.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, der sikrer, at den nye tilbygning kan opføres langs med sygehusets eksisterende bebyggelse op mod voldterrænet.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af et etageareal på max. 600 m<sup>2</sup> indenfor byggefeltet. Tilbygningen opføres i 1 etage, og højden må ikke overstige 4,0 m målt fra eksisterende terræn.

Tilbygningen udføres i et omfang som angivet på kortbilag 2 og lokalplanens illustrationer med en gulvkote, der tilsvarende det eksisterende sygehuskompleks, ligger ca. 1,25 m under det omgivne terræn. Af denne grund

er det af redningshensyn nødvendigt at foretage en terrænregulering rundt om bygningen.

Denne terrænregulering foretages indenfor det angivne byggefelt, hvilket betyder, at der ikke foretages terrænreguleringer indenfor Delområde V.

Tilbygningen opføres i et nutidigt formsprog med hvide espalierbeklædte facader mod sygehuset, og facaderne mod volden udføres af oliebehandlet cedertræ og glas.

Da bygningen udføres i én etage med organiske facadematerialer mod volden, vil den arkitektonisk danne en naturlig og harmonisk overgang mellem voldområdet og det eksisterende hvide 3 etagers sygehuskompleks.

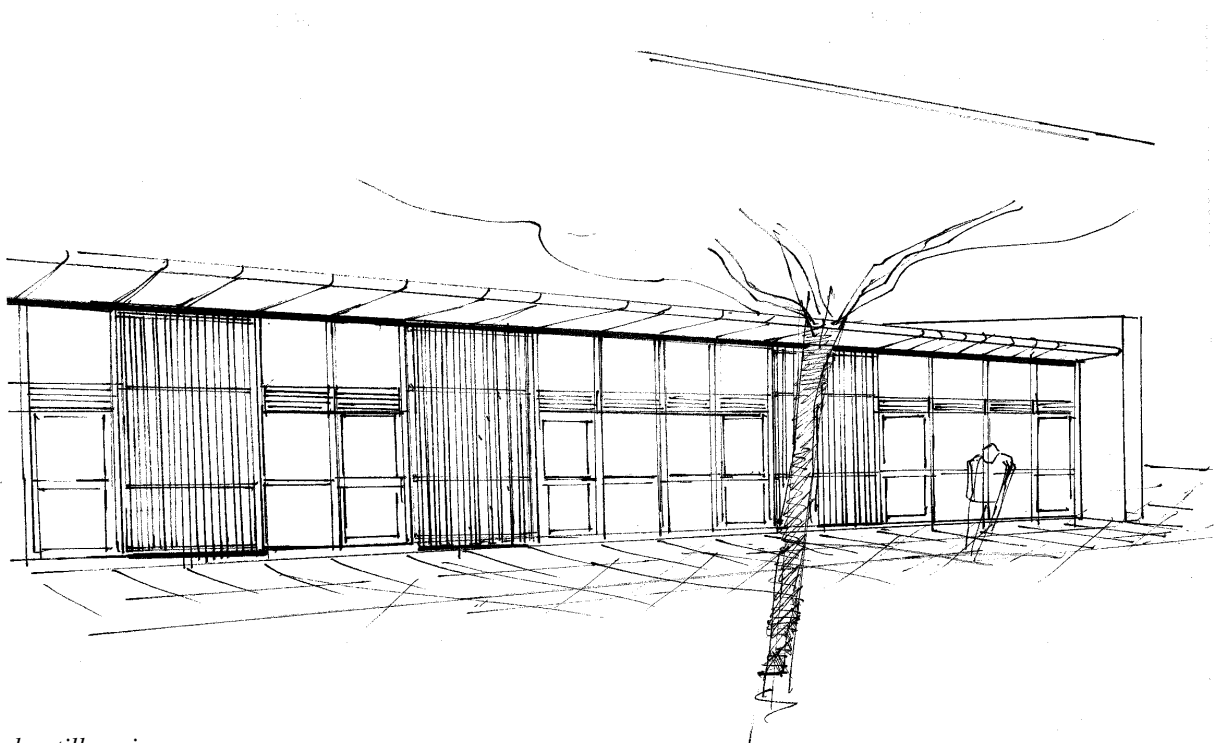
Voldområdet udenfor byggefeltet bevares med sit nuværende ud-

tryk, og der udføres solitær beplantning, der fastholder dette helhedsindtryk.

Lokalplanen omfatter ligeledes den eksisterende sygehusbebyggelse med tilhørende boliger og parkeringsarealer og sikrer, at den lovlige anvendelse til offentlige formål (sygehus m.v.) kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen fastlægger samtidig max. grænser for bebyggelse indenfor de enkelte delområder.

Den eksisterende parkeringsplads indenfor lokalplanområdet skal fastholdes til dette formål og må ikke bebygges.

I forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Facadeudtryk - tilbygning

# Forhold til anden planlægning

## Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i den nu gældende *Kommuneplan 2001*.

Rammeområde 1.O.15, er gældende for hele området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## Lokalplaner

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 2.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 2 i sin helhed og afløses af lokalplan nr. 135.

## Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 135 overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

## Fredningsforhold

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for byggelinien omkring voldanlægget (naturbeskyttelseslovens §18 vedr. fortidsminder).

Fyns Amt har den 3. april 2003 meddelt dispensation til en 400 m<sup>2</sup> tilbygning, i overensstemmelse med lokalplanen.

Yderligere ændringer i tilstanden inden for 100 m fra voldanlægget må ikke finde sted, med mindre der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

## Deklarationer

I området ligger en naturgas-distributionsledning, som er beskyttet af et tinglyst 4 m bredt bælte, der skal friholdes for bebyggelse.

## Planlægning i kystzonen

Da lokalplanområdet er beliggende som en integreret del af byområdet i Nyborg, skønner Byrådet ikke, at det i lokalplanen muliggjorte byggeri vil virke skæmmende i forhold til de landskabelige interesser i kystzonen.

## Museumsloven

Odense Bys Museer oplyser, at der er registreret møntfund fra middelalderen samt fund fra forhistorisk tid inden for lokalplanområdet. Fundene er omfattet af Museumslovens § 27.

Førend der iværksættes anlægsarbejder, skal der foretages en arkæologisk forundersøgelse til vurdering af om der skal foretages arkæologisk udgravning på området. Odense Bys Museer skal derfor inddrages på et så tidligt tidspunkt som muligt forud for bygge- og anlægsarbejder.

## Forsyningsforhold

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet i Nyborg By.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område.

I forbindelse med ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.

### Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S forsyningsområde.

### Lokalplanens 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 påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.



*Facade set fra syd*

## **Lokalplanens bestemmelser**

# Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

## 1.0 Lokalplanens formål

### 1.1 Lokalplanens formål er:

at overføre hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

at muliggøre opførelsen af en tilbygning til sygehusformål.

at sikre, at tilbygningen tilpasses de rekreative omgivelser langs voldterrænet.

at fastlægge max. bebyggelse for de viste delområder.

## 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. 483, Nyborg Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. juni 2003 udstykkes fra ejendommen.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 2.

## 3.0 Områdets anvendelse

3.1 *Delområderne I, II og III* må kun anvendes til offentlige formål (sygehus) med tilhø-

rende faciliteter og tjenesteboliger.

3.3 *Delområde IV* må kun anvendes til parkeringsplads i forbindelse med sygehuset.

3.4 *Delområde V* må kun anvendes som rekreativt friareal.

## 4.0 Vej- og stiforhold

4.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Vestergade og Grejsdalen til den eksisterende p-plads, som vist på Kortbilag 2.

4.2 Det på Kortbilag 2 viste parkeringsareal i Delområde IV skal som minimum opretholdes med det nuværende antal parkeringspladser.

4.3 Eksisterende offentlige tilgængelige stiforbindelser i lokalplanområdet skal opretholdes.

## 5.0 Bebyggelsens omfang og placering

### *Delområde I:*

5.1 Det samlede etageareal indenfor delområdet må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

5.2 Placering og udformning af ny bebyggelse i delområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Nyborg Byråd.

5.3 Der kan opføres en tilbygning på max. 600 m<sup>2</sup> indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der oversiger 8,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn. Dog max. 4,0 m for tilbygningen i det viste byggefelt.

5.5 I forbindelse med tilbygningen i det viste byggefelt må der ikke foretages terræændringer på mere end - 1,25 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

### *Delområde II:*

5.6 Det samlede etageareal indenfor delområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

5.7 Placering og udformning af ny bebyggelse i delområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Nyborg Byråd.

5.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over eksisterende terræn.

5.9 Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

### *Delområde III:*

5.10 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor delområdet, bortset fra mindre udhuse, carporte og lign.

5.11 Lokalplanen er ikke til hinder for, at delområdet kan udstykkes i enkeltparceller.

## **Delområde IV:**

- 5.12 Delområdet skal fastholdes som parkeringsplads og må ikke bebygges.

## **Delområde V:**

- 5.13 Delområdet skal fastholdes som grønt område og må ikke bebygges.

## **6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 6.1 Ny bebyggelse skal i princippet opføres med en uformning og et arkitektonisk udtryk som eksisterende bebyggelse.
- 6.2 Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.3 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.
- 6.4 Tilbygningen i det skraverede byggefelt på kortbilag 2 skal i princippet opføres med en udformning og et arkitektonisk udtryk som vist på skitserne i lokalplanens redegørelse.  
Facaden mod sygehuset og gavlene skal udføres som glatte, hvide espalierbeklædte facader.  
Facaden mod volden skal udføres med oliebehandlet cedertræ og glas. Taget skal udføres med ensidigt fald 1:40 mod voldterrænet og tagbeklædningen skal være tagpap.

## **7.0 Ubebyggede arealer**

- 7.1 Eksisterende hegn og beplantninger skal i videst muligt omfang bevares og om nødvendigt suppleres.
- 7.2 Det eksisterende grønne helhedspræg i forbindelse med Delområde V, herunder kontakten til voldanlægget skal bevares.

## **8.0 Støjforhold**

- 8.1 Det konstante udendørs trafikstøjniveau, som påføres institutionsbebyggelsen og opholdsarealer må ikke overstige 55 dB (A) på døgnbasis.

## **9.0 Tilladelser fra andre myndigheder**

- 9.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold inden for den på kortbilag 2 viste byggelinie, før der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

## **10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

## **11.0 Servitutter**

- 11.1 Med denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 2.

## **12.0 Påtaleret**

- 12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

## **13.0 Vedtagelsespåtegning**

- 13.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 15. september 2003.

P.b.v.

Jørn Terndrup  
Borgmester

/ Lars Svenningsen  
Kommunaldirektør

