

NÆSTVED KOMMUNE

Lokalplan D4.1- 1 for et område ved Centralsygehuset i Næstved

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 518 af 11 juni 2000 og senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for de i § 2.1 nævnte ejendomme.

2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre en fortsat udbygning af Centralsygehuset i Næstved.
- at sikre at ny bebyggelse respekterer de i områdets bevaringsværdige bygninger.
- at udlægge parkeringsarealer til områdets drift.
- at give mulighed for opførsel af et parkeringshus.
- Der gives mulighed for at udlægge en ny forbindelsesvej mellem område 6 og 4.
- at overføre et areal til byzone.

§2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter ejendommene:

Næstved Bygrunde:

Matr.nr.55, 56c, 160d (del af), 331 (del af).

Herlufsholm Hgd., Herlufsholm.:

Matr.nr. 1el (del af), 1fa, 3g, 3m, 3n, 3ab, 3ae, 3af, 3ba, 3bo, 4e, 4ay, 4bu, 4bv, 4bæ og del af vejareal med vejlitra "h".

2.2 Området ligger i byzone, med undtagelse af et mindre område af matr. nr. 1fa, Herlufsholm Hgd, der ligger i landzone (vist på kortbilag 1). Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan overføres matr.nr. 1fa, Herlufsholm Hgd til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde 2 udlægges til boliger og bygninger til undervisningsformål, sygehusdrift og lign.

3.2 Delområde 3 udlægges til sygehusdrift og boligformål.

3.3 Delområde 4 udlægges til sygehusdrift og parkering.

3.4 Delområde 5 vil kunne overgå til parkeringsformål for Centralsygehuset.

3.5 Delområde 6 udlægges til sygehusdrift og parkering.

3.6 Delområde 7 udlægges til parkering og grønt område.

§ 4 Udstykninger

4.1 Området må ikke udstykkes yderligere uden kommunens særlige tilladelse.

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

5.1 Vejadgang for ambulance, varekørsel og lign. til området sker fra Ringstedgade og fra Rådmandshaven.

5.2 Hovedindgang for besøgende (gående og kørende) til Centralsygehuset skal fortrinsvis ske fra Ringstedgade.

5.3 Adgang til øvrige bebyggelser sker via private overkørsler, primært fra Ringstedgade.

5.4 Ny forbindelsesvej mellem område 6 og 4, udlægges i bredde af minimum af 6 meter, se anvendelsesplanen, kortbilag nr.2.

Stier

5.5 Eksisterende stier i grønne anlæg bibeholdes. Der kan udlægges og anlægges stier efter kommunens godkendelse.

Parkering

5.6 I delområde 2 udlægges $\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig-enhed og 1 parkeringsplads pr. 75 m² erhvervsareal.

5.7 I delområde 3 udlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. boligenhed.

Der skal i dette område skabes gode forhold for parke-ring, da vejarealet benyttes som tilkørselsvej for ambu-lancer.

5.8 I delområde 4 udlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal.

5.9 I delområde 5 gives der mulighed for opførsel af et parkeringshus.

5.10 I delområde 6 udlægges 1 parkeringsplads pr 100 m² bruttoetageareal.

5.11 I delområde 7 gives der mulighed for anlæggelse af parkeringspladser til områdets brug. (1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal).

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområde under et må ikke overstige 95.

6.2 Ændringer i terræn skal ske ud fra en samlet plan, der skal godkendes af kommunen.

Bygningernes placering på grunden/byggefelterne og til-pasning til terrænet skal godkendes af kommunen, inden byggetilladelse kan udstedes.

6.3 Mindre bygninger kan placeres uden for de på kort-bilag nr. 2 viste byggefelter.

6.5 Bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej, nabo-skel og anden bebyggelse reguleres gennem nærværende lokalplan. Bygningsreglementet kapitel 3 vedr. bebyggelsens højde- og afstandsforhold finder således ikke anvendelse inden for lokalplanområdet.

For alle byggefelter gælder:

6.6 Nye bygninger og evt. overdækninger skal placeres inden for de udlagte byggefelter.

For byggefelt B1 gælder:

6.7 Bebyggelse må højest opføres i 15 etager. Dog kan enkelte bygningsdele tillades som højere byggeri.

6.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 54 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.9 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.

For byggefelt B2 gælder:

6.10 Bebyggelse må højest opføres i 2 etager. Dog kan enkelte bygningsdele tillades udført med en større højde.

6.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9,0 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.12 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.

For byggefelt B3 og B6 gælder:

6.13 Bebyggelse må højest opføres i 3 etager. Dog kan der i B6 tillades udført med 4 etager.

6.14 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 14,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.15 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.

For byggefelt B4 gælder:

6.16 Parkeringshus må højest opføres i op til 2 etager over terræn. Dog kan enkelte bygningsdele tillades udført med en større højde.

6.17 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.18 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.

For byggefelt B5 gælder:

6.19 Bebyggelse må højest opføres i 1 etage. Dog kan enkelte bygningsdele tillades udført med en større højde.

6.20 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.21 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.

For byggefelt B7 gælder:

6.25 Bebyggelse må højest opføres i 3 etager.

6.26 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 meter over den eksisterende hovedbygning, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.27 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.

For byggefelt B8 gælder:

6.28 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 m. over tærræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For alle byggefelter gælder:

7.1 Ny bebyggelse skal respektere den eksisterende bygningsarkitektur og styrke områdets arkitektoniske kvaliteter.

7.2 Tagbeklædning og ydervægge skal udføres i materialer, der respekterer den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.

For byggefelt B3 og B6 gælder:

7.3 Udvendige vægoverflader skal fremstå som blankt eller pudset murværk.

7.4 Tag skal udformes som saddeltag.

7.5 Udformning af døre og vinduer, samt andre mindre bygningsdele skal ske under hensyntagen til de nærmeste bygninger.

7.6 Bygningsform og formsprog skal samlet forelægges Teknisk Forvaltning for godkendelse.

For byggefelt B4 gælder:

7.7 Parkeringshus skal i formsprog respektere den øvrige bygningsmasse langs Ringstedgade.

7.8 Bygningsform og formsprog skal samlet forelægges Teknisk Forvaltning for godkendelse.

§ 8 Bevaring af eksisterende bebyggelse

8.1 Fredede og bevaringsværdige bygninger på lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden fredningsmyndighedernes eller kommunens tilladelse.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Eksisterende bevaringsværdig beplantning, se udsnit af kort fra Næstved Kommuneatlas, må ikke fjernes uden Byrådets godkendelse.

9.2 Beplantning skal i byggeperioder beskyttes med hegn i træets drypzone.

9.3 Ubebyggede fælles arealer skal anlægges ud fra en samlet plan, som skal godkendes af kommunen.

Planen skal redegøre for:

- Vej-, sti- og parkeringsarealer.
- Tilkørsels og opholdsarealer.
- Afskærmning mod parkerings- og tilkørselsarealer.
- Fri- og opholdsarealer, samt beplantning.
- Terrænregulering, befæstigelser og belysning.

9.4 Belysning af vej, sti, parkeringsarealer og tilkørselsveje må kun ske ved parkbelysning, max. 3 m.

9.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Støjforhold

10.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejstøj påfører støjfølsom erhvervsbebyggelse f. eks. kontorer, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

10.2 Det skal sikres, at støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

10.3 Det indendørs støjniveau i bygningernes opholdsrum må ikke overstige 30 dB(A) i forhold til vejstøj.

§11. Varmeforsyning

11.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning senest ved ibrugtagning.

11.2 Der kan tillades anvendelse af alternative energiformer i overensstemmelse med lov om varmforsyning.

§12. Kloakering

12.1 Ny bebyggelse i området tilsluttes det offentlige kloaksystem i området efter kommunens nærmere godkendelse.

12.2 Evt. påtrufne ledninger, der måtte befinde sig i området, skal enten omlægges, sløjfes eller sikres i fornødent omfang efter anvisning fra ledningsejeren. Omkostninger hertil er ledningsejeren uvedkommende.

§ 13 Elforsyning

13.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler.

13.2 Højspændingskabler, der måtte befinde sig inden for området, skal respekteres.

13.3 Inden for området kan der opføres transformerstationer. Disse skal placeres og udformes i overensstemmelse med omgivelserne. En sådan station vil kunne lægges uden for de i denne lokalplan anviste byggefelt.

§ 14 Vandløb

14.1 Der må ikke bygges hen over vandløb, rørledninger og dræn.

14.2 Der må ikke plantes træer så tæt på rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.

14.3 Enhver omlægning af og tilslutning til alle former for vandløb, herunder dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

14.4 Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømning og afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

§ 15 Antenne

15.1 Udvendige antenner og parabolantenner inden for området kan kun opsættes med kommunens tilladelse.

§ 16 Renovation

16.1 Affald skal sorteres og håndteres i henhold til gældende regulativer for husholdninger og erhverv.

Der skal etableres plads til beholdere/containere for affald og genanvendelige materialer.

Pladserne skal indrettes, så affaldshåndteringen kan udføres i henhold til gældende AT-anvisning om manuel håndtering og transport af dagrenovation.

§ 17 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

17.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal interne veje, stier og parkeringsanlæg, friarealer, beplantning samt antennetilslutning være etableret eller sikret på anden måde efter kommunens godkendelse.

17.2 Før ibrugtagning skal der søges de nødvendige miljøgodkendelser fra Næstved Kommune.

§ 18 Servitutter

Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende servitutter vil være i strid med lokalplanens formål og derfor bortfalde i henhold til Planlovens §42.

Måtte nogen af de af servitutterne omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettigede om ændring af servitutforholdet, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til planlovens §43.

§ 19. Tilladelse fra anden myndighed

Uanset foranstående bestemmelser må matr. nr. 56c ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre dette er godkendt af Storstrøms Amt, samt at Miljøstyrelsen har afmeldt eller frigivet arealet til den pågældende anvendelse.

§ 20 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

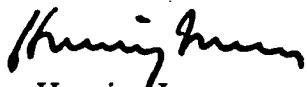
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen i øvrigt ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

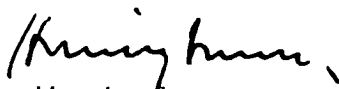
Næstved Byråd har den 08.10.2002
vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.

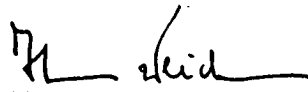

Henning Jensen


Hermann Weidemann

I henhold til planlovens §27
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Næstved Byråd, den 27.04.2004


Henning Jensen


Hermann Weidemann

Nærværende eksemplar af lokalplan D4.1-1 begæres tinglyst på de i § 2.1 anførte matr.nr. 55, 56c og 331 Næstved Bygrunde, matr.nr. 1e~~l~~, 1f~~a~~, 3g, 3m, 3n, 3ab, 3ae, 3af, 3ba, 3bo, 4e, 4ay, 4bu, 4bv og 4bæ Herlufsholm Hgd., Herlufsholm, hvorfra der ikke er fraskilt arealer efter vedtagelsen den 8/10 2002 med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Næstved kommune som påtaleberettiget.

Det i § 2.1 anførte matr.nr. 160d Næstved Bygrunde er beliggende udenfor det endeligt fastsatte lokalplanområde.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes registrering i tingbogen.

Næstved byråd, den **22-07-2004**

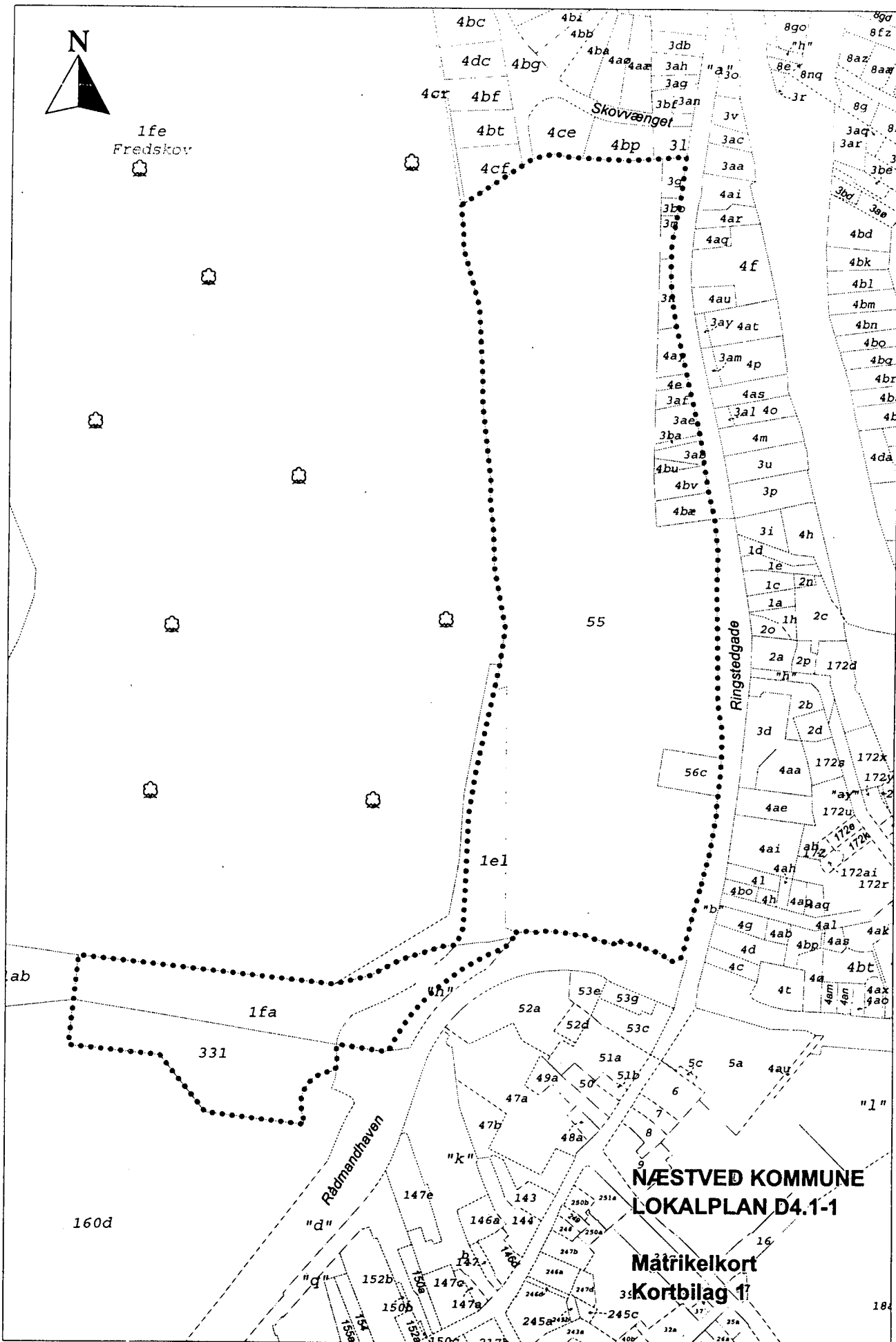
Henning Jensen

/

Hermann Weidemann



1fe
Fredskov



NÆSTVED KOMMUNE
LOKALPLAN D4.1-1

Matrikelkort
Kortbilag 1

Signaturforklaring

— Lokalplanområde

2 — Delområde

P3 Parkeringsudlæg

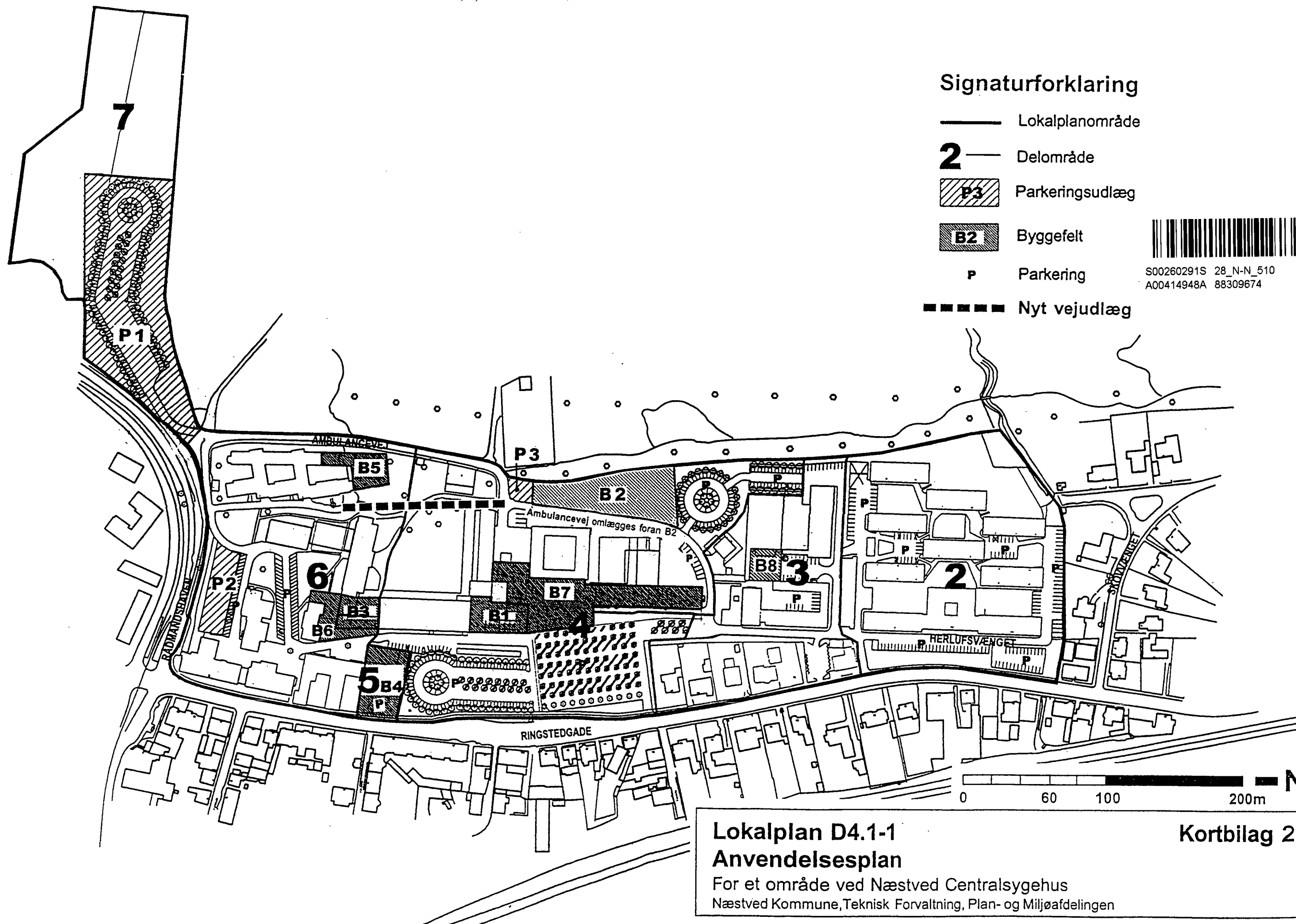
B2 Byggefelt

P Parkering

■■■■■ Nyt vejudlæg



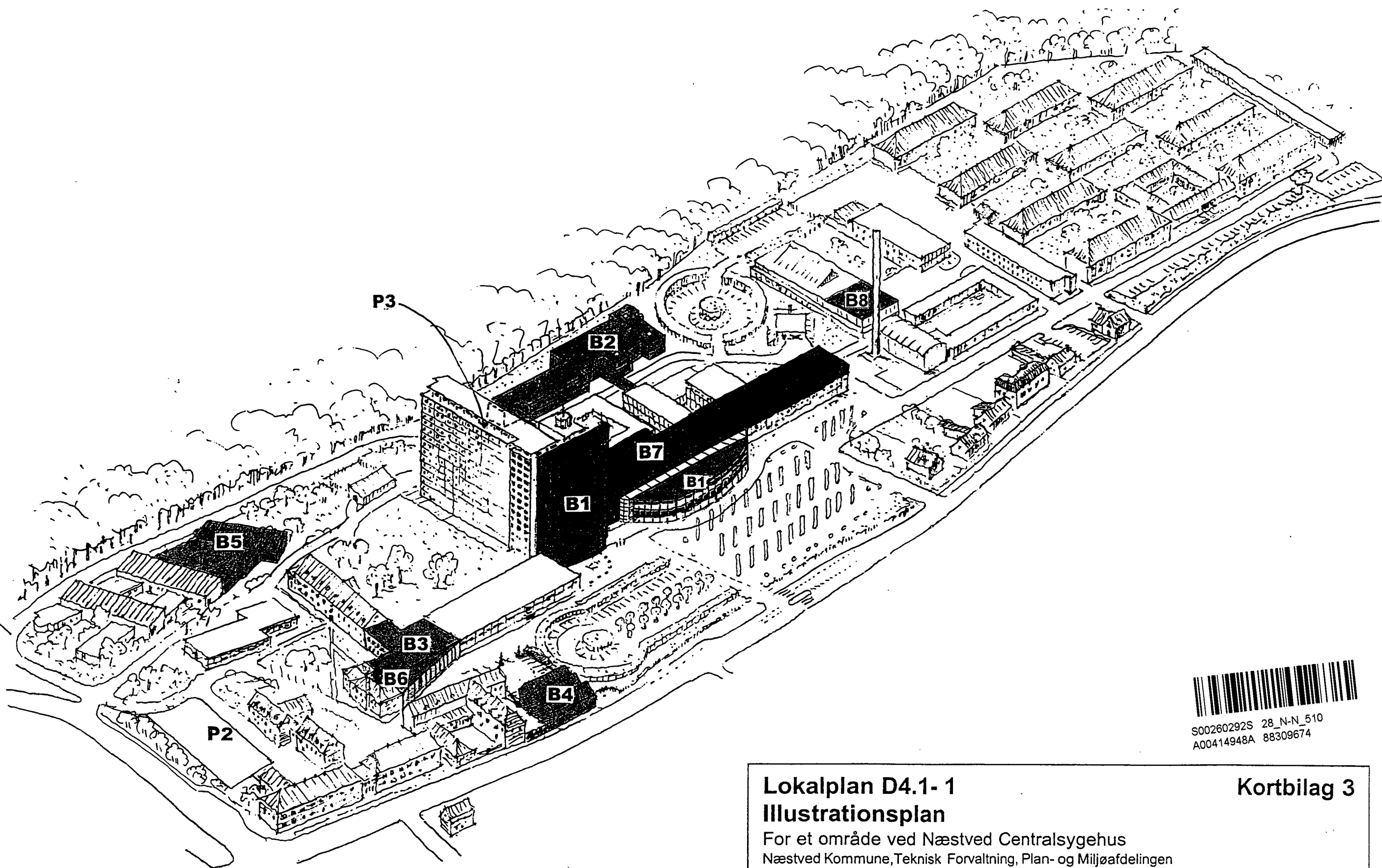
S00260291S 28_N-N_510
A00414948A 88309674



Lokalplan D4.1-1 Anvendelsesplan

For et område ved Næstved Centralsygehus
Næstved Kommune, Teknisk Forvaltning, Plan- og Miljøafdelingen

Kortbilag 2



S00260292S 28_N-N_510
A00414948A 88309674

Lokalplan D4.1- 1 Illustrationsplan

For et område ved Næstved Centralsygehus
Næstved Kommune, Teknisk Forvaltning, Plan- og Miljøafdelingen

Kortbilag 3

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Næstved

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 12

Akt.nr.:

N 510

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 55, Næstved Bygrunde

Ejendomsejer: Præstø Amts Kommune

Lyst første gang den: 02.08.2004 under nr. 29999

Senest ændret den : 02.08.2004 under nr. 29999

Retten i Næstved den 02.08.2004

Anne-Mette Pedersen