



**Svendborg  
Kommune**



# **LOKALPLAN NR. 002.306**

**For et område ved Rytterhaven og Rytterskoven**

**Teknisk Forvaltning - Plan- og Udviklingsafdelingen - august 1998**

## **Hvad er en lokalplan**

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg

Ifølge lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang.

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, og byrådet skal derefter tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Svendborg Kommune,  
Teknisk Forvaltning,  
Centrumpladsen 7,  
5700 Svendborg  
Tlf. 62 21 19 04, lokal 5432  
Gennemvalg 63 21 54 32  
Telefax 62 22 88 10

## **Indholdsfortegnelse**

Lokalplanens redegørelse .....	2
Lokalplanens mål .....	2
Lokalplanens baggrund .....	2
Eksisterende forhold .....	2
Lokalplanens indhold .....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens bestemmelser .....	6
Retsvirkninger .....	7
 Kortbilag 1 Eksisterende forhold	
 Kortbilag 2 Fremtidige forhold	

## Lokalplanens redegørelse

### Lokalplanens mål

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende erhvervsområde fortsat kan udvikles med nye virksomheder, samt at der gives mulighed for at etablere en bolig i tilknytning til erhvervsvirksomheden.

### Lokalplanens baggrund

Kommunen har fået henvendelse fra en interesseret erhvervsvirksomhed, der ønsker at etablere en bolig i tilknytning til erhvervsvirksomheden.

Svendborg Kommune har ingen ledige erhvervsgrunde til salg, der indeholder denne mulighed.

Svendborg Byråd har herefter besluttet, at der inden for området af den eksisterende lokalplan 002.175 for erhvervsområde ved Rytterhaven og Rytterskoven skal gives mulighed for indretning af bolig i tilknytning til erhvervsvirksomheden. Dette kan kun lade sig gøre med en ny lokalplan. Byrådet har derfor udarbejdet denne lokalplan.

### Eksisterende forhold

Lokalplan 002.306 afgrænses mod øst af eksisterende erhvervsområde ved Ryttermarken (lokalplan nr. 146), skoven Sofielund mod syd, det åbne land mod vest og areal til fremtidig ringvej mod nord.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 002.175. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 002.306 ophæves lokalplan 002.175.

Den nordlige del af lokalplanområdet er byggeomodnet. Her har forskellige håndværksvirksomheder etableret sig. Der er stadig ledige salgsklare arealer i dette område.

Den sydlige del af området er en landbrugsejendom i privat eje. Området er ikke byggeomodnet. Området gennemskæres af en naturgasledning.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rytterhaven og Rytterskoven.

### Lokalplanens indhold

#### *Anvendelse af lokalplanområdet*

Lokalplanens hensigt er at give mulighed for at fortsætte den nuværende udbygning med

erhvervsvirksomheder som butikker, lettere industri, serviceerhverv, værkstedsvirksomhed og mindre lagervirksomhed.

Lokalplanen giver den enkelte erhvervsvirksomhed mulighed for at indrette en bolig i forbindelse med virksomheden. For at opnå tilladelse til at indrette en bolig bør det kunne dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed. Tilladelsen til indretning af en bolig i forbindelse med en virksomhed vil ikke betyde, at der stilles strengere krav til den eksterne støj fra virksomheden end den for området gældende støjgrænse på 60 dB(A).

Området vil være forbeholdt virksomheder, der kan omfattes af virksomhedsklasse 1-5, jf. Miljøstyrelsens Håndbog for Miljø og Planlægning december 1991.

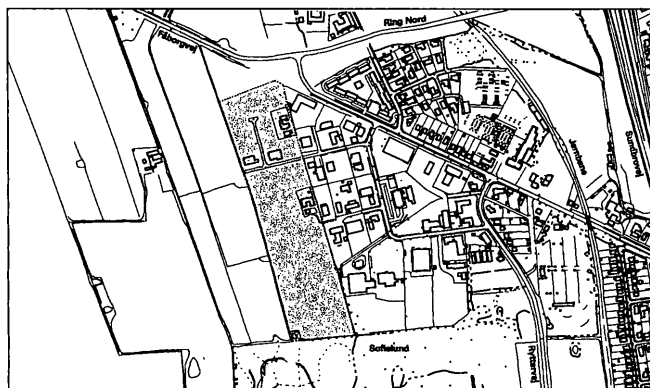
Byrådet kan dog efter en konkret vurdering af miljøbelastning og indpasning i området nægte godkendelse af virksomheder, der omfattes af virksomhedsklasse 4-5.

#### *Bebyggelsens omfang*

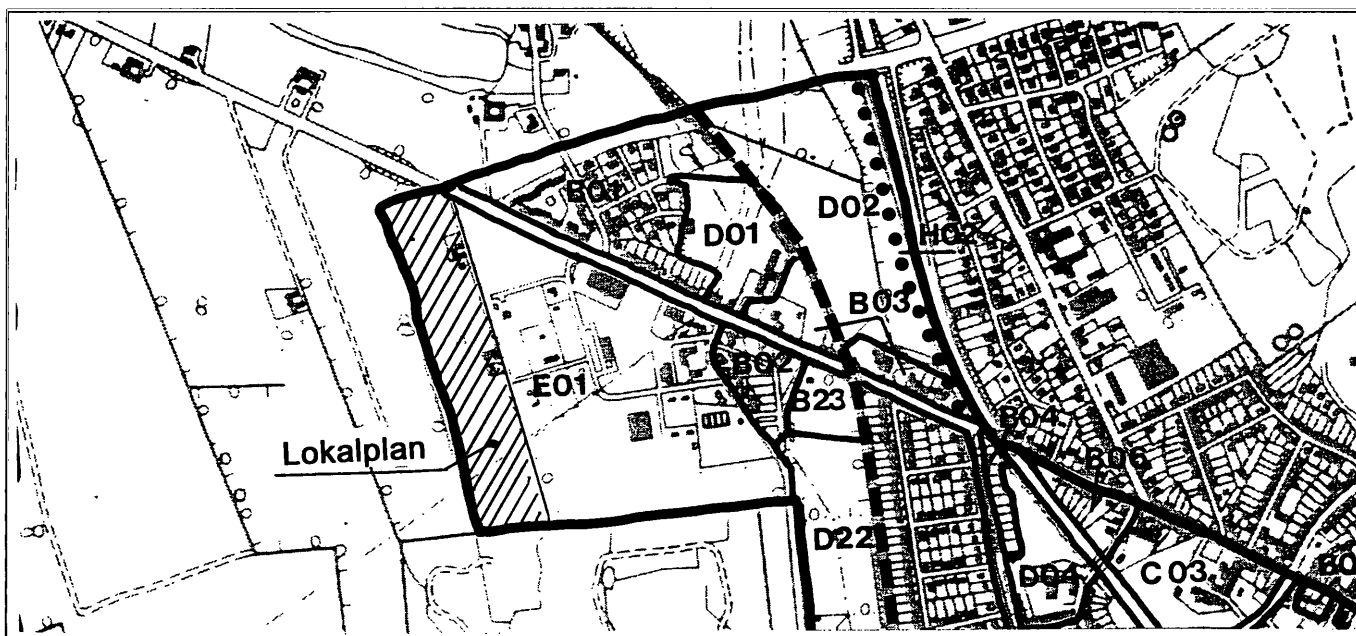
Der må ikke udstykkes grunde inden for området med en mindre størrelse end 2500 m<sup>2</sup>. Den maksimale udnyttelse af området er udtrykt ved, at der højst må bygges 3 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> grundareal, samtidig med at højst 40 % af grundarealet må bebygges. Det er således bebyggelsens volumen frem for bruttoetagearealet, der regulerer bebyggelsestætheden.

Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m over terræn.

*Lokalplanområdet*



## Lokalplanens forhold til anden planlægning



Lokalplanområdet vist på udsnit af kommunens rammekort

### Regionplanen

I følge Regionplan 1997-2009 skal der i en lokalplan optages bestemmelser om grundvandsbeskyttelse.

### Grundvandsbeskyttelse

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlig drikkevandsinteresse.

Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 m beskyttelseszone for vandværksboringer.

Hvis virksomhederne placeres inden for drikkevandsområderne, skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 m beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder. Der skal også tages hensyn til vandværkernes indvindingsoplande.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer og inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

### Kommuneplanen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Lokalplaner skal derfor være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier for arealanvendelse, trafikbetjening, serviceforsyning m.v.

### Generelle rammebestemmelser

#### Parkering

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig ved fritliggende parcelhuse og ved øvrig boligbebyggelse 1-2 parkeringspladser pr. bolig afhængig af bebyggelsesform og -anvendelse, samt 1 parkeringsplads pr. 25-100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal afhængig af erhvervstype.

#### Opholdsarealer

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til byggelovens bestemmelser.

#### Spildevand

Bebyggelser i lokalplanområdet skal tilsluttes spildevandsanlæg i henhold til bestemmelser i spildevandsplanen.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

## Støj

Støjbelastningen fra eksisterende eller planlagte veje til lokalplanområdet må ikke overstige 60 dB(A).

Nye håndværks- og industrivirksomheder skal placeres i passende afstand fra eksisterende eller planlagt støjfølsom anvendelse.

## Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 002.E01, hvori en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, oplag samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads inden for området. Der kan opføres/indrettes boliger for de til virksomheden tilknyttede personer,
- at det bebyggede areal ikke overstiger 40 % af grundarealet,
- at bygningernes rumfang ikke overstiger  $3\text{m}^3/\text{m}^2$  grundareal,
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

## Lokalplan nr. 002.175

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 002.175. Ved vedtagelse af lokalplan nr. 002.306 vil lokalplan 002.175 blive aflyst på de ejendomme, der er omfattet af lokalplan 002.175.

## Miljøforhold

### Affaldsdepot

Der er ikke registreret affaldsdepot inden for lokalplanområdet.

## Støj fra virksomheder i lokalplanområdet

Virksomheder i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder såvel inden for lokalplanområdet som i forhold til naboområderne. Støjgrænsen for virksomheder i området må ikke overstige 60 dB(A). For landzoneområdet mod vest er støjgrænsen 55/45/40 dB(A) og for erhvervsområdet mod øst er støjgrænsen 60 dB(A). Der er ikke konstateret støjproblemer, der overstiger grænseværdierne.

## Virksomhedsstøj og miljøforhold fra de omkringliggende områder

Lokalplanområdet grænser op til et lokalplanområde, der er udlagt til erhvervsformål i lighed med nærværende område. Virksomhederne her er lettere industri, der omfattes af "anmeldebekendtgørelsen" (Bekendtgørelse om anden virksomhed end liste-virksomhed, nr. 367 af 10.05.92). Der er ikke konstateret væsentlige miljøproblemer fra disse virksomheder. Dette område vil ikke påvirke lokalplanområde 002.306 med væsentlige eksterne miljøproblemer. Der er ikke konstateret støjproblemer der overstiger grænseværdien på 60 dB(A).

## Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger ved Fåborgvej, hvor der på den del af Fåborgvej, der er kommunevej, er en årsdøgntrafik på ca. 3500 enheder/døgn. På landevejen Fåborgvej er en årsdøgntrafik på ca. 5800.

Efter Vejdirektoratets generelle trafikprognoser regnes med en årlig stigning i persontrafikken frem til 2008 på ca. 1,7 %.

Området er udlagt til ikke støjfølsom arealanvendelse. Med den nuværende trafikmængde skønnes støjniveauet at være under 55 dB(A) i området. For en lille del af området kan det fremtidige støjniveau muligvis overstige 55 dB(A). Det samlede fremtidige støjniveau forventes ikke at overstige 60 dB(A). Opføres boliger i tilknytning til erhvervsvirksomheder, bør boligerne placeres således, at støjniveauet ved boligen ikke overstiger 55 dB(A).

## Fredningsforhold

Skovbyggelinien nord for skoven Sofielund er i forbindelse med lokalplan 002.175 reduceret til 100 meter. Skovbyggelinien fastholdes.

*Landbrugsejendommen i den sydlige del af lokalplanområdet.*



I området er arkæologiske interesser, der er omfattet af Museumslovens § 26. Svendborg og Omegns Museum kontaktes i god tid inden anlægsarbejdet igangsættes.

### **Kystnære arealer**

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen med en afstand til kysten på knap 3 kilometer. Da området ligger nord for skoven Sofielund, vil ny bebyggelse på maksimal 8,5 meter i højden ikke være synlig fra kysten.

### **Teknisk Forsyning**

Vandforsyningen til området varetages af Svendborg Vandforsyning.

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning.

Varmeforsyningen varetages af Naturgas Fyn.

Der henvises til ovennævnte selskabers regulativer, vedtægter m.v.

### **Vejforhold**

Området vejbetjenes af Rytterhaven og Rytterskoven. Der vil ikke kunne etableres direkte adgang fra lokalplanområdet til Fåborgvej.

### **Kollektiv Trafik**

Området betjenes af Svendborg Bytrafik linie 204, der kører ad Ryttervej.

### **Tidsfølgeplan**

Området til erhvervsformål er ikke omfattet af tidsfølgeplanen.

## Lokalplanens bestemmelser

### Lokalplan nr. 002.306 for et område ved Rytterhaven og Rytterskoven

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1. Lokalplanens formål

1. Lokalplanens formål er at udlægge arealet til erhvervsformål, såsom butikker, lettere industri og serviceerhverv.

#### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag 1 og 2 og omfatter matr. nre. 28-b, 28-c, 28-f, 28-g, 28-h, 28-i, 28-k, 28-l og del af 3-al, 3-ah og 28-d Sørup, Svendborg Jorder, samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. januar 1998.

Langs fremtidig ringvej følger områdegrænsen den byggelinie, der er tinglyst den 11. januar 1980.

2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### § 3. Områdets anvendelse

1. Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål som følgende: Lettere industri, serviceerhverv, værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed, butikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i den centrale del af en by, mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler samt formål, der efter byrådets skøn naturligt hører til i området.
2. Inden for lokalplanområdet må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder, hvortil der af hensyn til forebyggelse af

forurening må stilles betydelige afstands-krav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. Miljøbeskyttelseslovens kapitel 9.

3. Byrådet kan tillade, at der på hver enkelt ejendom opføres eller indrettes én bolig i forbindelse med erhvervsvirksomheden, så fremt det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed.

#### § 4. Udstykning

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

#### § 5. Vej- og parkeringsforhold

1. Der udlægges areal til nye veje i en bredde af 8 meter med vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2.
2. Der kan ikke forventes tilladelse til udkørsel fra lokalplanområdet til Fåborgvej.
3. Der skal udlægges areal til 1 p-plads pr. 25-100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal afhængig af erhvervstypen.

#### § 6. Byggelinier

1. Der er fastsat en byggelinie på 100 m fra skoven Sofielund.

#### § 7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af grundarealet. Rumfanget

beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

#### **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

#### **§ 9. Ubebyggede arealer**

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
2. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.
3. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte. Opholdsarealets størrelse skal svare til mindst 15% af bruttoetagearealet.

#### **§ 10. Forudsætning for ibrugtagen**

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5.3 nævnte parkeringspladser og de i § 9.3 nævnte opholdsarealer.
2. En ny bolig må ikke tages i brug, før det er sikret, at støjgrænsen på 55 dB(A) m.h.t. vejstøj kan overholdes.

#### **§ 12. Ophævelse af lokalplan og servitutter**

1. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan 002.175.

#### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 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 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) ved lokalplanen.

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

Således vedtaget af Svendborg Byråd den  
17. august 1998.

Dato for offentliggørelse af endelig vedtagen lokal-  
plan: 22. august 1998.

P.b.v.  
E.b.

Knud W. Petersen  
plan- og udviklingschef

I medfør af lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august  
1994 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendom-  
me, der er omfattet af planen jf. § 2. Der er ikke  
sket yderligere udstykning inden for lokalplanom-  
rådet efter den 1. januar 1998.

Lokalplan nr. 002.175, vedtaget af Svendborg By-  
råd den 22. juni 1987 og tinglyst den 9. juli 1987  
begæres afløst for de af nærværende lokalplan om-  
fattende arealer, jf. § 2.

Svendborg Byråd, den 22. august 1998.

P.b.v.  
E.b.

Knud W. Petersen  
plan- og udviklingschef

**Kortbilag 1 til lokalplan nr. 002.306**  
**For et område ved Rytterhaven og Rytterskoven**

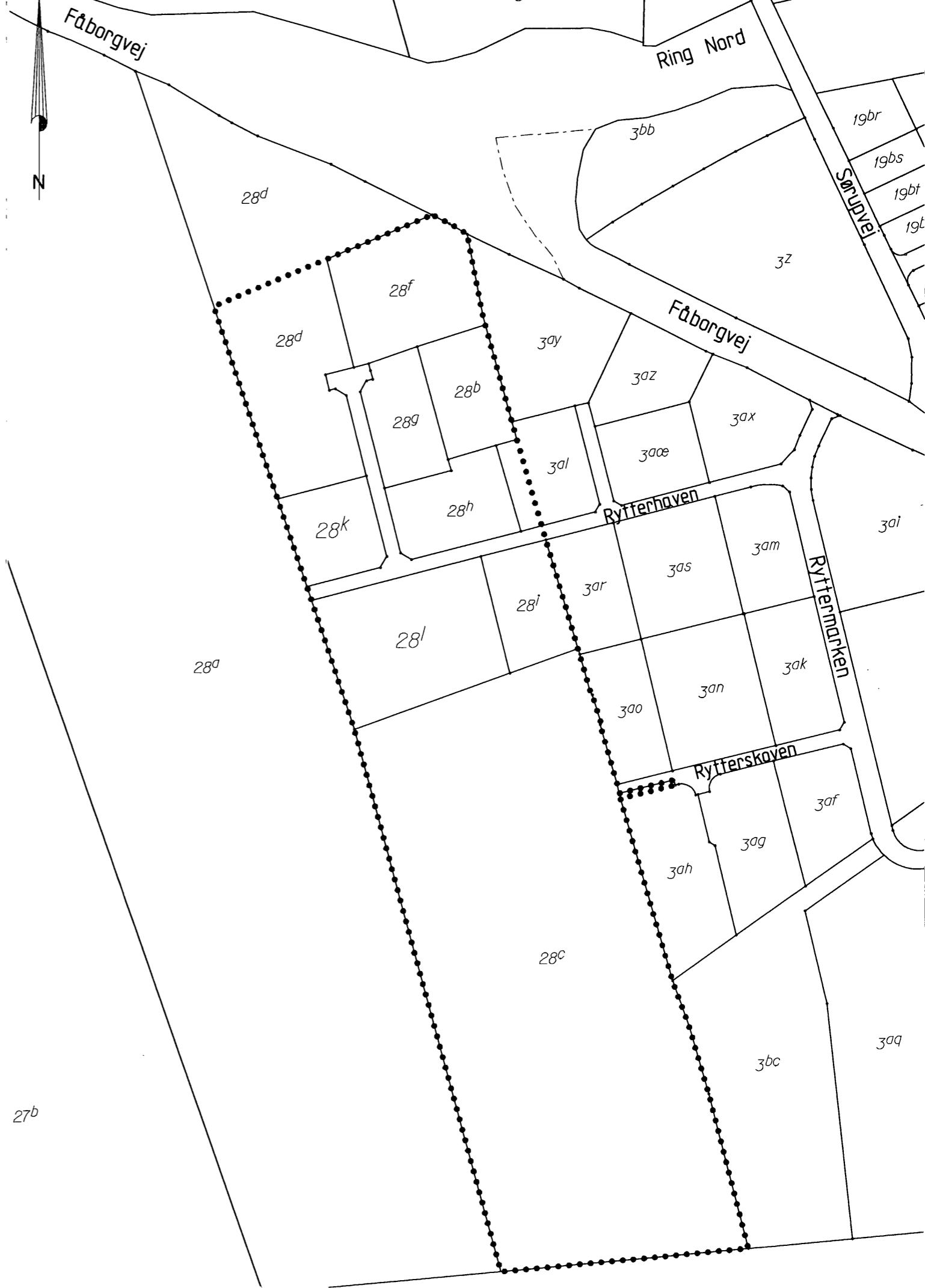
**Eksisterende forhold**

- ..... **Lokalplangrænse**
- **Matrikelgrænse**

**Alle matrikelnumre er beliggende i ejerlavet Sørup. Svendborg Jorder**

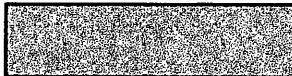
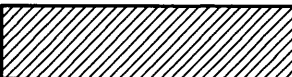
**Teknisk Forvaltning**  
**Plan- og Udviklingsafdelingen**  
**Planlægningssektionen**  
**Centrumpladsen 7**  
**5700 Svendborg**

**mål: 1:2500**  
**dato: januar 1998**



**Kortbilag 2 til lokalplan nr. 002.306**  
**For et område ved Rytterhaven og Rytterskoven**

**Fremtidige forhold**

- ..... Lokalplangrænse
-  Anlæg af nye veje
-  Eksisterende bebyggelse i lokalplanområde
- - - - - Retningsgivende skel
- - - - - Byggelinie
- - - - - Naturgasledning



**Teknisk Forvaltning**  
**Plan- og Udviklingsafdelingen**  
**Planlægningssektionen**  
**Centrumpladsen 7**  
**5700 Svendborg**

**mål: 1:2500**  
**dato: januar 1998**