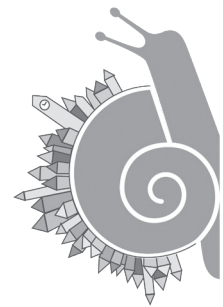
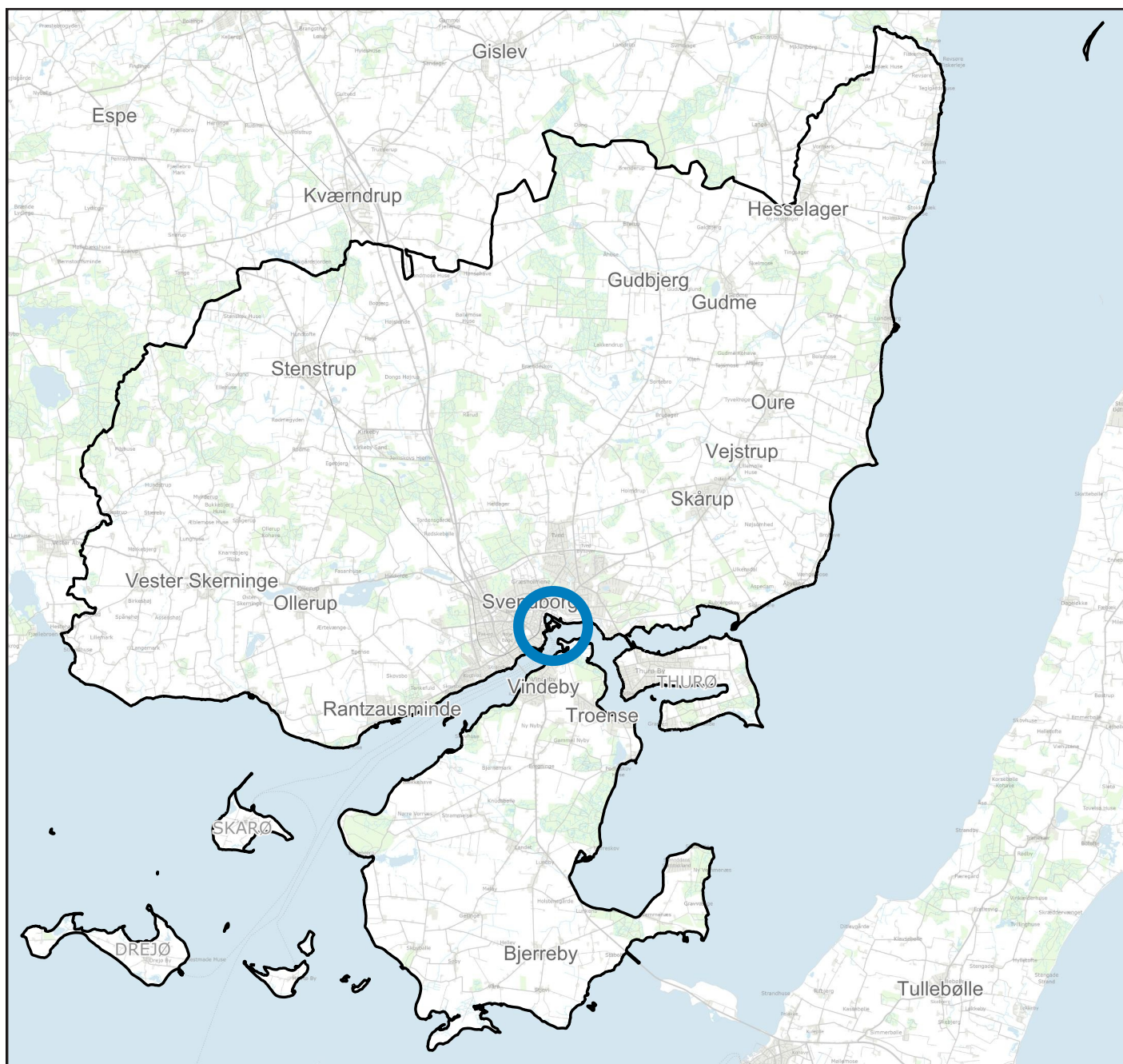


Lokalplan 699

Stålhallen Teater
på Frederikssø i Svendborg



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er godkendt til offentliggørelse på Plan- og Lokalsamfunds-udvalgets møde d. 3. marts 2026.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 4. marts til den 10. april 2026.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes, så vi har modtaget det senest d. 10. april 2026. Det sendes til:

- plan@svendborg.dk
- Svendborg Kommune, Plan, Frederiksborg 4a, 5700 Svendborg
- Digital post (via din digitale postkasse fx eboks)

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Hvad er en kystprofil?

Redegørelse

6	Baggrund og formål
8	Beskrivelse af lokalområdet
10	Lokalplanens indhold
15	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
21	Miljøvurdering

Bestemmelser

22	§ 1 Formål
22	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
22	§ 3 Anvendelse
23	§ 4 Udstykning
23	§ 5 Vej- og parkeringsforhold
23	§ 6 Omfang og placering
25	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
29	§ 8 Ubebyggede arealer
31	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
31	§ 10 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
32	§ 11 Retsvirkninger

Bilag

33	1. Matrikelkort
34	2. Lokalplankort
35	3. Visualiseringer; Kystnær del af byzonen

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan udformes efter reglerne herom i Planlovens kapitel 5. En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovligt etablerede forhold kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Hvornår skal der laves lokalplan?

Før større bebyggelser eller væsentlige ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan, hvis der ikke allerede er en lokalplan, der regulerer området. Det er Kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt, der er tale om en væsentlig ændring, og der dermed er lokalplanpligt.

Lokalplaners indhold

Lokalplanen består af en redegørelse og en række bestemmelser. Redegørelsen indeholder bl.a. en beskrivelse af planens forhold til andre planer og love. Redegørelsen indeholder også en uddybende beskrivelse af, hvad formålet og hensigten er med planens bestemmelser. Det er alene lokalplanens bestemmelser samt de kortbilag, der beskriver lokalplanens bestemmelser, der er bindende. Lokalplaners bestemmelser, dækker over emner som fx anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvordan færdslen indrettes i området og meget andet.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan en dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper, som navnligt består af formål, anvendelse, og overordnet disponering af området.

Anden lovgivning

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.

Gældende for lokalplaner er:

- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser, men ikke lempe dem.
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 4 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører (i særlige tilfælde kan høringen være 2 uger).
- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse.
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder midlertidige retsvirkninger for området. De fremgår af lokalplanforslaget (§ 12).
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag, redegørelse og bestemmelser, er det bestemmelserne, der gælder.

Hvad er en kystprofil?

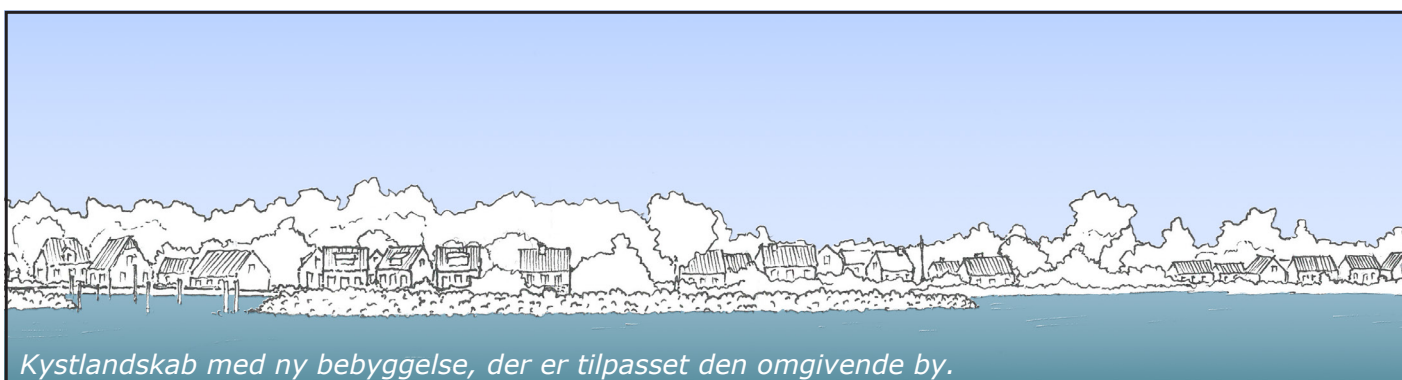
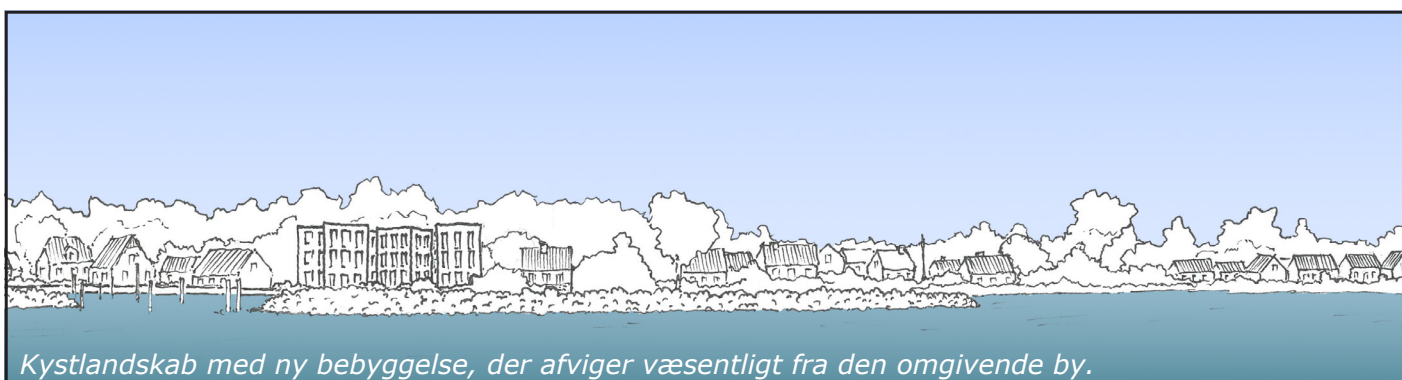
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilen.

Hvis det, planen giver mulighed for, kan ses i kystlandskabet, skal der i byzone redegøres for, hvordan det påvirker kysten. Hvis det afviger væsentligt fra den omgivende by, skal det begrundes, hvorfor det kan tillades. I det øvrige kystlandskab skal der oplyses om den visuelle påvirkning af kystlandskabet og det skal begrundes, hvis bebyggelse kan gives en højde, der er højere end 8,5 m.

Derudover skal der redegøres for andre natur- og friluftsinteresser, som er relevante, fx offentlighedens adgang til kysten.

Formålet med redegørelsen for kystprofilen er at gøre det muligt for offentligheden at vurdere, hvordan kystlandskabet påvirkes af planlægningen. Derfor skal redegørelsen typisk ledsages af illustrationer/fotos og visualiseringer.

Nedenfor er vist 3 illustrationer af kystprofilen i et kystlandskab. I det midterste eksempel, vil man skulle begrunde, hvorfor der kan etableres ny bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by.



Redegørelse

Baggrund og formål

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre opførelse af et nyt teaterhus på Frederikshavn på Svendborg havn i form af genanvendelse/ombygning og eller nybyggeri. Til det formål har Svendborg Kommune stillet den eksisterende stålhal, Frederikshavn 16F, til rådighed. Stålhallen har senest været anvendt til Danmarks Museum for Lystsejls, som nu er fraflyttet.

Teaterhuset skal huse BaggårdTeatret, som siden 1976 har holdt til på Caroline Amalie Vej sammen med Rottefælde revyen. BaggårdTeatret har siden 2007 haft status som egnsteater, hvilket betyder at teatret er lokalt forankret med et fast spillested, egenproducerede forestillinger og støtte fra de fire sydøstlige kommuner.

Med placering på Frederikshavn centralt i Svendborg vil teatret indgå i det aktive, pulserende bymiljø i området, mens nye udvidede rammer vil give forbedrede muligheder for både forestillinger, events, workshops, talentudvikling og undervisning.

Lokalplanen tager afsæt i en ombygning/genanvendelse af stålhallen i kombination med nybyggeri der lever op til nutidige krav om eks. tilgængelighed, isolering og brandforhold.

Stålhallens rå og upolerede udtryk vidner om et havne- og erhvervsmiljø, der er med til at give både bygningen og hele Frederikshavn en særlig identitet og urban karakter, hvilket er direkte medvirkende til, at området i Svendborgs kommuneplan er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Udviklingen af et teaterhus på Frederikshavn skal derfor ske i samspil med det eksisterende miljøes særlige kvaliteter, særpræg, skala og materialitet, således at området forsat fortæller en historie om tidligere tiders brug og samtidig tilføres relevans og attraktionsværdi for et nyt publikum.

Lokalplanen ligger i forlængelse af den gældende lokalplan 598 fra 2016, der udlægger området med en anvendelse til kultur, kreative og maritime aktiviteter og erhverv. Lokalplan 598 har til hensigt at sikre, at de gamle erhvervsbygninger på Frederikshavn kan anvendes til kulturelle formål, men indeholder dog ikke mulighed for nybyggeri, hvorfor byggeri til et nyt teater ikke kan opføres uden udarbejdelse af en ny lokalplan. Det primære formål med denne lokalplan er således at tillade nybyggeri.

Lokalplanen tager udgangspunkt i visions- og skitsemateriale udarbejdet af Praxis Arkitekter for BaggårdTeatret. Den endelige udformning af teatret ligger ikke fast og kan afvige fra de viste eksempler og referencer.



Luftfoto med lokalplanområdet markeret med rød priksignatur.



Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger på Frederiksø i Svendborg Havn midt i Svendborg by.

Frederiksø var oprindeligt en holm, som målrettet blev udvidet for at udvikles som et centrum for skibsbyggeri og derfor har en betydning, der er vævet tæt sammen med byens historie og identitet.

Der har været flere værfter på Frederiksø. De to største er træskibsværftet Ring-Andersen, som fortsat ligger på øen, og stålskibsværftet Svendborg Værft, som lå hvor Kammerateriet ligger nu. Kammerateriet er et eksempel på en succesfuld transformation af en gammel bygning til spillested og bar - og Frederiksøen er i dag en livlig bydel med et miks af kultur, havn og erhverv.

Den nordlige og vestlige del af Frederiksø domineres fortsat af havnevirksomhed hvoraf Petersen & Sørensen Motorværksted A/S er den største.

Lokalplanområdet udgør en mindre men central del af Frederiksø omfattende Stålhallen med adresse Frederiksø 16F samt de nærmeste tilgrænsende ubebyggede arealer. Området er kommunalt ejet og udgør et areal på knap 1.900 m².

Anvendelse

Den centrale/vestlige del af Frederiksø består i dag af en blanding af kultur- og bylivsfunktioner samt kontorerhverv mens den østlige del fortsat er forbeholdt havnefunktioner såsom skibsværfter.

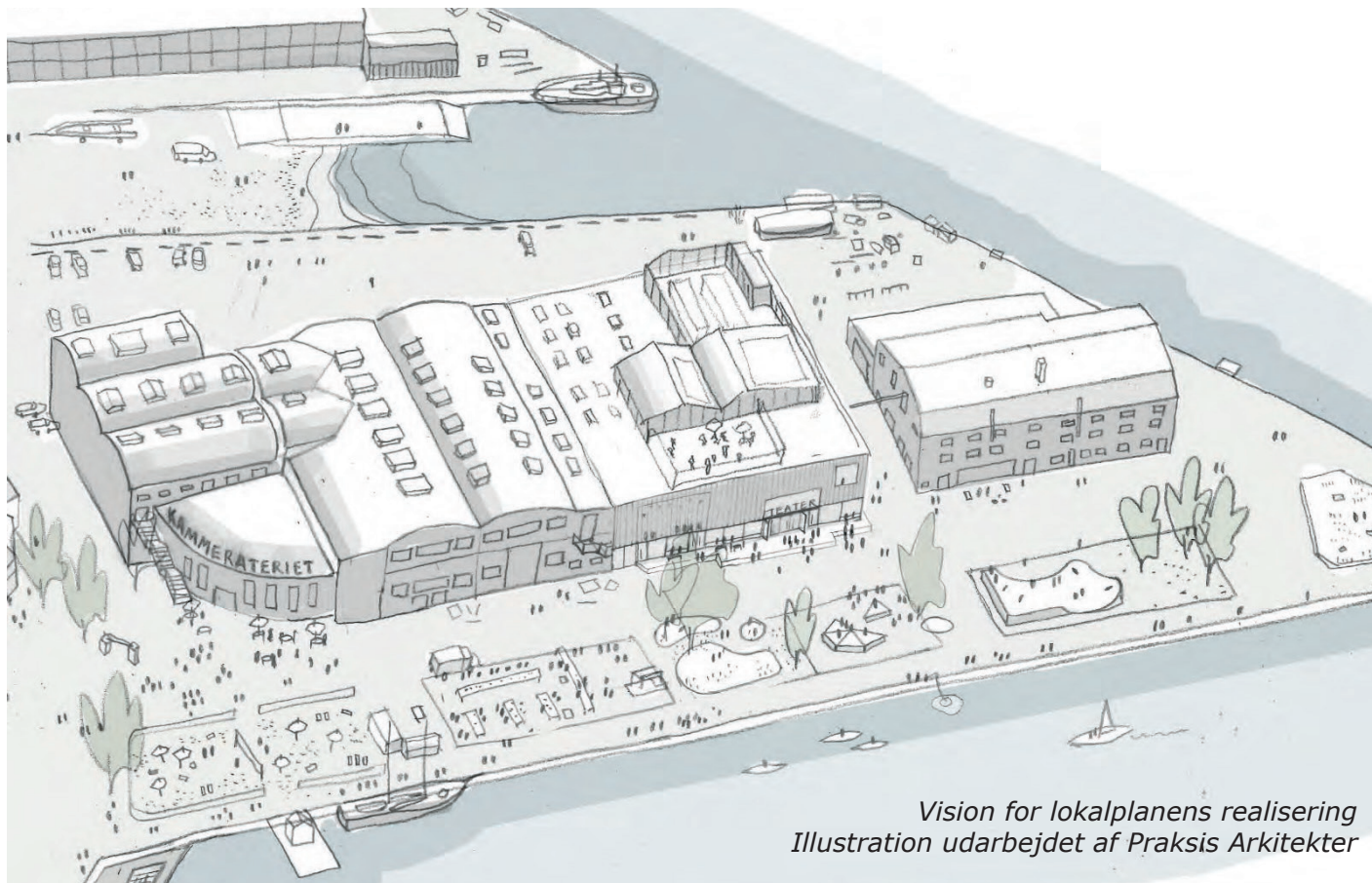
Arealet langs Udrustningskajen mod vest anvendes til offentlige byrum såsom plads og promenade til gående, stående eller siddende ophold, leg, sport og andre kulturelle, fritidsmæssige aktiviteter.

Herudover er der fastlagt areal til varelevering, brand og renovation jf. lokalplan 654.

Bebyggelsen i området er fastlagt med en anvendelse til kulturelle, kreative og maritime aktiviteter og erhverv jf. lokalplan 598 og anvendes i dag primært til diverse serviceerhverv, kultur og events.

Udstykning

Som det fremgår af bilag 1, består nærområdet af én stor matrikel, som er ejet af Svendborg kommune.



*Vision for lokalplanens realisering
Illustration udarbejdet af Praxis Arkitekter*

Vej- og stiforhold

Frederikssø har vejforbindelse via Frederiksbroen til Havnepladsen og Jessens Mole. Ad denne vej kommer en del tung trafik, som betjener Frederikssø's erhvervsvirksomheder i særligt den nordlige og østlige del af Frederikssø.

I særligt den vestlige del af Frederikssø færdes gående og cyklister, som især bruger områdets aktiviteter og tilbud langs den vestvendte kaj.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet findes større arealer indrettet med offentlig parkering, der betjener de forskellige funktioner og anvendelser på Frederikssø. Ligeledes er det muligt for virksomheder hjemmehørende på Frederikssø at erhverve parkeringstilladelser til parkeringen.

Bebyggelsesstruktur

Stålhallen indgår som del af et større bygningskompleks sammen med Kammerateriet og Rundbuehallerne – alle tidligere værfts- og værksteds-haller i 12-14 m højde. Bygningsværket har en tydelig forside med en markant sammenhængende facadelinje mod den vestvendte kaj. Bygningerne fungerer ligeledes som støjskærm for den rekreative anvendelse af udrustningskajen og i forhold til Svendborg midtby.

Bygningernes tidligere anvendelse som værfts- og værkstedbygninger kommer bl.a. til udtryk ved store porte mod kajen og at kajniveauet fortsætter uhindret uden overgang/trin ind i bygningernes indre.

Mod øst har bygningsværket bagsidekarakter mod parkeringsarealer og den gamle bedding.



Foto fra området: Byliv på kajen med den eksisterende stålhall i baggrunden.

Arkitektur

Selve Stålhallen, Frederikssø 16F er opført i 1975 og fremstår med fladt tag og en relativ lukket facade med beklædning af profilerede stålplader. Indvendig består bygningen et stort åbent volumen med en stålkonstruktion. Bygningen er ikke vurderet bevaringsværdig.

Stålhallen har de seneste år rummet Danmarks Museum for Lystsejls, som nu er fraflyttet.

Grønne og ubebyggede arealer

Områdets ubebyggede arealer er kendetegnet ved at være menneskeskabte havnearealer med fuld belægning af primært asfalt og beton. Der er ingen eller kun meget sparsom beplantning i området.

Kollektiv trafik

Der findes ingen kollektiv trafik på Frederikssø. Lokalplanens område ligger i gåafstand fra Svendborg trafikterminal, hvor der er adgang til bybusser, regionale busser og togforbindelse til Odense.

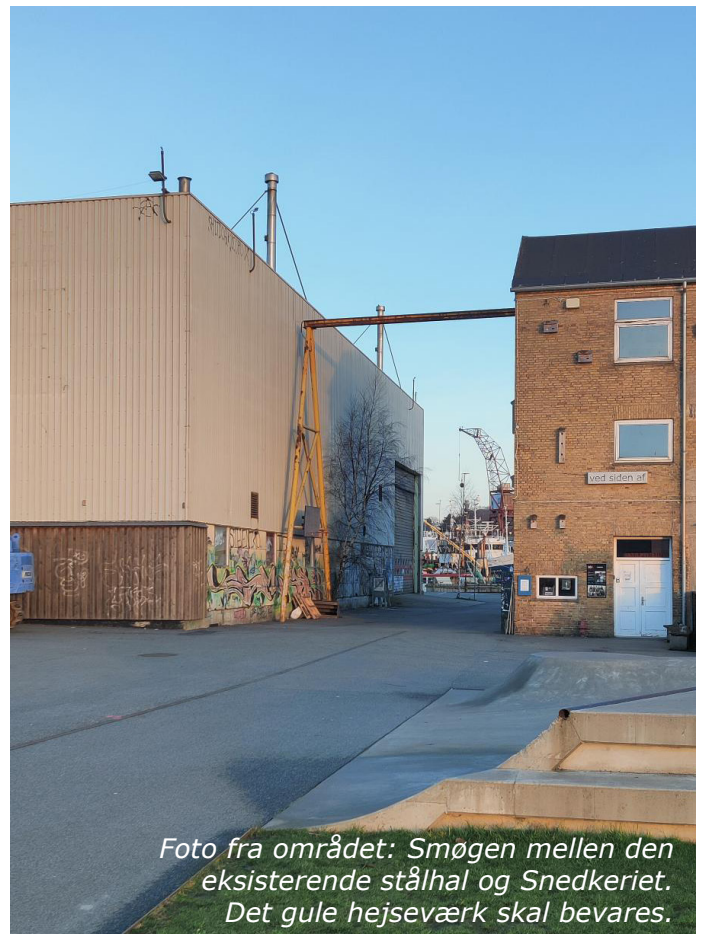


Foto fra området: Smøgen mellem den eksisterende stålhall og Snedkeriet. Det gule hejseværk skal bevares.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning (§ 2)

Lokalplanområdet har et areal på knap 1.900 m² og består af del af matr.nr. 653b af Svendborg Bygrunde, der udgør den offentligt ejede havn.

Lokalplanområdets afgrænsning følger mod nord stålhallens interne bygningsskel til Rundbuehallerne. Mod henholdsvis øst, vest og syd indgår en kantzone langs Stålhallens facade i varierende bredde til afvikling af bla. adgangsforhold, tilgængelighed og brandveje.

Anvendelse (§ 3)

Anvendelsen af området fastlægges til kulturelle, kreative og maritime aktiviteter og erhverv:

- teater og museum,
- foreningslokaler,
- rekreative formål og fritidsaktiviteter,
- kontor- og serviceerhverv herunder café og restaurant,
- virksomheder i form af værksteder og mindre fremstillingsvirksomheder
- butik/salg i forbindelse med den overordnede anvendelse

Anvendelsen er en videreførelse fra eksisterende gældende planlægning.

Udstykning (§ 4)

Lokalplanen fastlægger ikke særlige bestemmelser om udstykning, og det er derfor udstykningslovens almindelige bestemmelser, der gælder.

Vej-, sti- og parkeringsforhold (§ 5)

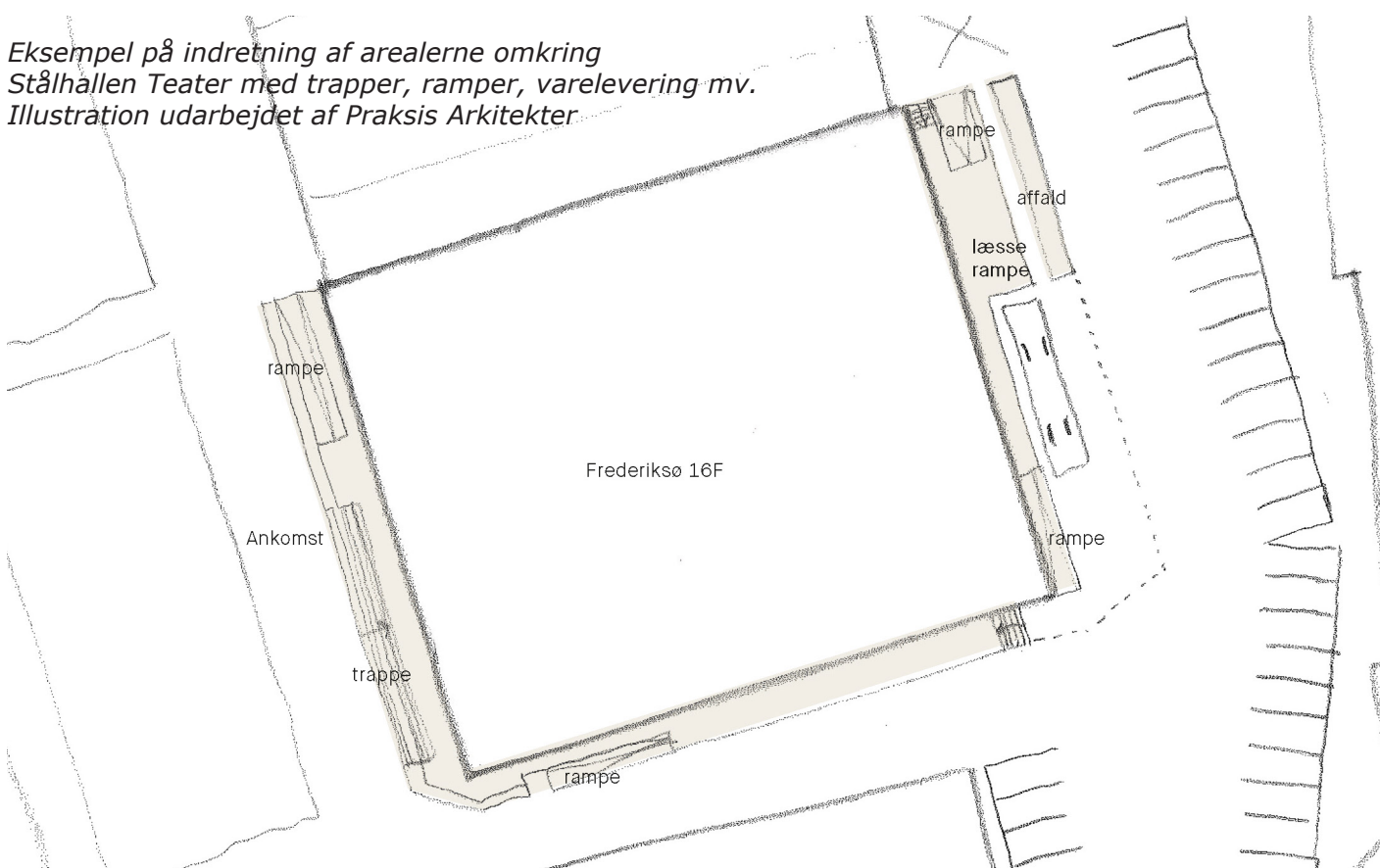
Den nuværende trafikale situation fastholdes. Frederiksbroen og de bagvedliggende arealer bag Stålhallen skal fortsat afvikle personbilstrafik og tung trafik.

Etablering af teater afstedkommer ikke krav om etablering af særskilt parkering. Den daglige drift vurderes at afstedkomme et parkeringsbehov på ca. 10-18 parkeringspladser tilsvarende den tidligere anvendelse af bygningen til museum. Ved forestillinger og events ligger Svendborg trafikterminal i gåafstand fra området, lige som gæster kan benytte offentlig parkering på Frederikssø.

Ved andre anvendelser end teater fastlægger lokalplanen ikke et parkeringskrav, hvorfor et parkeringskrav vil blive fastlagt efter en konkret vurdering i forbindelse med byggeansøgning.

Lokalplanområdet omfatter 13 nuværende offentlige parkeringspladser. Parkeringspladserne kan opretholdes eller nedlægges i medfør af lokalplanen.

Eksempel på indretning af arealerne omkring Stålhallen Teater med trapper, ramper, varelevering mv. Illustration udarbejdet af Praxis Arkitekter



Bebyggelsesstruktur (§ 6)

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende bygningsvolumen og fodaftryk og/eller et tilsvarende bygningsvolumen/fodaftrek fastholdes.

Overordnet giver lokalplanen mulighed for en primær bebyggelse, hvis højde og omfang svarer omtrent til den eksisterende stålhal – samt mulighed for en mindre bebyggelse på taget af den primære bebyggelse, som er højere end den eksisterende stålhal men til gengæld er begrænset i omfang og fortsat harmonerer med bygningshøjder på det øvrige Frederiksø.

Lokalplanen fastlægger ét byggefelt, der er identisk med fodaftrykket af den eksisterende stålhal plus et tillæg på 0,5 m, og bestemmer at de 3 frie facader maks. må trækkes 0,5 m tilbage fra byggefeltets afgrænsning svarende til den eksisterende stålhal fodaftryk. Facade i stueetage må dog opføres som tilbagetrækket facade eks. i forbindelse med indgange.

Formålet med byggefeltets tillæg på 0,5 m i forhold til den eksisterende bebyggelses fodaftryk er, at der ved hel eller delvis genanvendelse af eks. den eksisterende bygnings konstruktion kan være behov for "art bygge udenpå" med henblik på opfyldelse af byggetekniske krav til eks. isolering.

Der må inden for byggefeltet opføres maks. 4.200 m² bruttoetageareal.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bygningshøjder for ny bebyggelse, for at sikre en hensigtsmæssig tilpasning til den eksisterende bebyggelse og harmonisk oplevelse af området både oplevet fra Svendborg by og fra kystområdet.

Lokalplanen tillader bebyggelse i 3 etager op til kote 14.50 svarende til en bygningshøjde på ca. 12,5 m, herudover kan der på tagfladen af bebyggelsen i 3 etager opføres bebyggelse og anlæg op til kote 18.50 svarende til en bygningshøjde på ca. 16,5 m. Lokalplanen stiller krav om at ny bygning skal opføres op til kote 13.50 for at sikre et bygningsvolumen tilsvarende med den eksisterende stålhal.

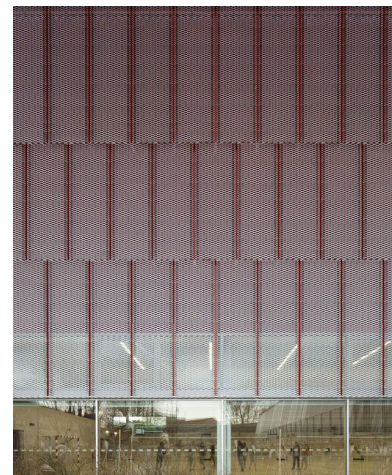
På tagfladen af bebyggelse i 3 etager skal tekniske anlæg og bebyggelse trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning, for at forhindre at disse kan fremstå som en forlængelse af facader på den underliggende bygning. Ligeledes er omfang af bygning på tagfladen begrænset til maks. 300 m², således at den øgede højde kun i begrænset omfang vil kunne udnyttes – hertil kommer tekniske anlæg. På den vestlige del af tagfladen må der etableres tagterrasse, hvorfra der er udsigt mod Svendborg by.

Samlet vurderes de tilladte bygningshøjder ikke at afvige væsentligt fra den eksisterende omgivende bebyggelse. Bebyggelse op til kote 14.50 svarer nogenlunde til højden af den eksisterende stålhal. Lokalplanen tillader herudover bebyggelse og anlæg på tagfladen af bebyggelse op til kote 18.50, men denne bebyggelse er begrænset til et mindre omfang, hvorfor den øgede bygningshøjde ikke vurderes at ændre væsentligt på oplevelsen af området, som fortsat vurderes at fremstå harmonisk.

Lokalplanen indeholder illustrationer der viser ny bebyggelses tilpasning til nabobebyggelserne samt bebyggelsens oplevelse fra kysten.



Lokalplanens byggemuligheder set i forhold til nabobebyggelserne - facade mod vest/Udrustningskajen. Vejledende illustration udarbejdet af Praxis Arkitekter.



Referencefotos - eksempler på arkitektonisk udtryk og materialitet.

Lokalplanen fastsætter, at opvarmet bebyggelse skal udføres/indrettes på en sådan måde, at bygningen tåler havvandsstigninger op til kote 3.00. Dette kan ske på flere forskellige måder – eks. ved at hæve gulvkoten i stueetagen til kote 3.00 eller ved at bruge robuste materialer og hæve eks. el-installationer, så bygningen kan tåle at blive oversvømmet i stueplan.

Arkitektur (§ 7)

Det eksisterende kulturmiljø har en rå, industriel og urban karakter præget af soliditet og en vis grad af slitage. Området udstråler en robusthed, der kan tåle en del – her er alt andet end pænt og nydeligt.

Områdets karakter og tilstedeværende materialitet ønskes afspejlet i den kommende bebyggelses materialevalg hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres i metal, beton, glas og tegl som de primære materialer.

Udover glas må der ikke anvendes blanke reflekterende materialer. Lokalplanen stiller krav om at anvendte materialet skal have en mat overflade (glansgrad må ikke overstige 10) for at sikre at materialerne ikke giver refleksi.



For at sikre bygningens åbenhed mod omgivelser skal særligt den vestvendte facade i stueetagen udføres med en høj grad af glas, der giver mulighed for indblik til aktiviteterne inde i bygningen for forbipasserende.

Øvrige facader og etager over stueetage må udføres med en mere lukket karakter suppleret med vinduespartier. Hvis der etableres vinduespartier stiller lokalplanen krav til størrelsen af disse for at sikre at udtrykket tilpasses et havnemiljø. I et havemiljø ses enten store vinduespartier som harmonerer med volumen på de store bygningskroppe eller meget små vindueshuller/lysskakte.

Lokalplanen stiller desuden krav om at bygninger og anlæg på den vestlige del af taget skal opføres som et taglandskab sammensat af flere individuelle tagformer enten rundbuetag, pyramidetag, symmetrisk saddeltag eller asymmetrisk saddeltag. Dette med henblik på at nedbryde skalaen af byggeri og anlæg på taget og skabe en mere oplevelsesrig og mindre kompakt afslutning af byggeriet.



Referencefotos
Eksempler på udformning
af indgangsparti og overdækning.



Referencefotos - eksempler på udtryk for bygning på tagfladen over teater.

Taglandskabet vil især være synligt fra Svendborg by og kan blive et særkende for bebyggelsen. For den østlige del gælder ingen bestemmelser om tagform.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om bl.a. skiltning og belysning, der medvirker til at bygningen får en synlighed, der er tilpasset omgivelserne og ikke medfører blændingsgener eller lign.

Som udgangspunkt må der ikke være belysning af facaden for at hindre unødige gener i form af lysforurening – især fordi området er placeret ud til et kystlandskab. Der må heller ikke opsættes projektorer og lign. med lys rettet mod himlen.

Der må opsættes belysningsarmaturer på facaden/ under evt. udhæng over indgang til oplysning af den omkringliggende kantzone, trapper ramper mv. Ligeledes må der etableres belysning af tagterrasse, hvor belysning skal placeres bag værn og ikke må overstige værnets højde.

Lokalplanen beskriver dog mulighed for at meddele dispensation til effektbelysning i form af eks. farvet lys på facaden, der skaber en særlig oplevelse. Dispensation bør ske under hensyn til at overholde kommuneplanens retningslinje om at undgå stærk vedvarende lysforurening.

Grønne og ubebyggede arealer (§ 8)

Lokalplanen indeholder bestemmelser for udnyttelse og indretning af de ubebyggede arealer omkring byggefeltet for den kommende bebyggelse og opdeler disse i tre kategorier, som vist på bilag 2.

- Kantzone mod vest (blå)
- Kantzone mod passage (grøn)
- Kantzone mod øst (orange)

Inden for blå kantzone må der etableres trappe/plint/rampe i forbindelse med hovedindgang.

For den blå kantzone gælder, at denne skal indrettes med henblik på at være offentlig tilgængelig uden afskærmning fra den omkringliggende kaj. Dette med henblik på at det samlede kajareal opleves som et sammenhængende offentligt byrum.

Af denne årsag må afslutningen på trappe-/plint-/rampeanlæg mod kajen ingen steder have en højde der overstiger 45 cm svarende til et siddetrin. På denne måde vil anlægget kunne etableres uden behov for værn/adskillelse men fremstå tilgængelig fra byrummet langs kajen.



Referencefoto - eksempel på effektbelysning

Desuden må der i kantzonen etableres mulighed for bygningsnært ophold og servering i sammenhæng med foyeren og med kajen i øvrigt.

Kantzonen skal bearbejdes landskabeligt med det sigte at skabe sammenhæng mellem byen, havnen, kajen og teaterhuset, så kantzonen falder naturligt ind i det omkringliggende miljø og dermed understøtter visionen om et sammenhængende "byens gulv".

Inden for grøn kantzone må der etableres trappe/rampe/repos dels i tilknytning til indgang på vestfacaden og dels som flugtveje fra bebyggelsen. Herudover må der etableres cykelparkering.

For den grønne kantzone gælder desuden, at det eksisterende gule hejseværk, der betjener nabobebyggelsen Snedkeriet, skal bevares men må afkortes og flyttes.

Inden for orange kantzone må der etableres trappe/rampe i forbindelse med sekundær adgang til teatret herunder varelevering. Der må herudover etableres areal til renovation samt offentlig parkering.

Fælles for alle kantzoner er:

- Primær belægning og materialer skal være asfalt, beton og stål
- Der må ikke opsættes skiltning, flagstænger, beachflag og lign inden for kantzonerne, dog kan maks. 2 stk. A-skilte tillades.

Hensigten er at anlæg udføres med en rå, industriel karakter og materialitet, der afspejler det eksisterende kulturmiljø. Indretning af kantzoner er fastlagt med henblik på at opnå sammenhængende arealer uden opdeling og afskærmning.

Betingelser (§ 9)

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret løsning til opbevaring og afhentning af affald.

Kystprofil

Lokalplanområdet ligger helt ud til kysten og dermed i kystnær byzone. Der gives ikke mulighed for anlæg, der skiller sig væsentligt ud fra omgivelserne eller medfører en væsentlig ændring af kystprofil.

Lokalplanen indeholder visualiseringer til illustration af det bygningsvolumen, der tillades opført i medfør af lokalplanen. Visualiseringer findes som bilag 3 bagerst i lokalplanen.

Foto fra området: Byliv på Udrustningskajen.



Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2025

Lokalplanens forhold til kommuneplanens retningslinjer er beskrevet under de enkelte overskrifter i dette afsnit, hvor det er relevant.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen rammebestemmelser.

Der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen (tillæg nr. 2025.02) omhandlende rammeområde 01.01.C4.985.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne for området hvad angår bebyggelsesprocent og bygningshøjde samt en ændring af parkeringsnormen der er knyttet til rammeområdets anvendelse til centerområde.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplanen.

Detailhandel

Lokalplanen giver alene mulighed for salg af varer som en underfunktion i tilknytning til den overordnede anvendelse af området – eksempelvis som integreret del af reception/billetsalg. Areal til udstilling og salg af varer må ikke overstige 50 m².

Kysten

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af Planlovens §16, stk. 4. Efter denne bestemmelse skal lokalplanen indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af i de kystnære dele. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdets nærmest omgivende eksisterende bebyggelse er ca. 12-14 m høj – mens den højeste værftshal på Frederiksø er 16m høj.

Lokalplanen muliggør opførelse af ny bebyggelse med samme fodaftryk og nogenlunde samme volumen som den eksisterende stålhal svarende til en maks. kote på 14.50 svarende til ca. 12,5 m. Herudover må der på tagfladen af bebyggelse i 3 etager opføres maks. 300 m² bygning op til kote 18.50 svarende til en samlet bygningshøjde på ca. 16,5 m. Der må på taget desuden opføres tekniske anlæg.

Til illustration af ny bebyggelses påvirkning af kystlandskabet er der udarbejdet før- og efter visualiseringer, som ses bagerst i lokalplanen som bilag 3. Samlet vurderes lokalplanens realisering alene at påvirke kystlandskabet i ubetydelig grad.

Dette begrundes med:

- at ny bebyggelse er indpasset i den kystlandskabelige helhed og hverken volumen eller højde afviger væsentligt fra den omgivende bebyggelse.
- At ny bebyggelse i volumen og placering indpasser sig i den bevaringsværdige helheder i bystrukturen for det udpegede kulturmiljø på Frederiksø
- at forholdene omkring nødvendige infrastruktur anlæg, herunder havne, og offentlighedens adgang til kysten er uændret.

Cittaslow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslow bevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke. Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Den eksisterende stålhal er en gammel værksteds- og værftshal, hvis anvendelse ikke længere er aktuell. Ved at muliggøre en ny livgivende anvendelse i området i form af et kulturelt kraftcenter med lokal produktion, indpasset i det eksisterende kulturmiljø, underbygges de hensigter om livskvalitet og "det gode liv", som ligger til grund for Cittaslow.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er i dag omfattet dels af lokalplan 598 for et område til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv Frederiksø, Svendborg og dels lokalplan 654, Den Blå Kant ved Havnepladsen, Frederiksbro og Udrustningskaj. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses begge lokalplaner for de dele, der omfatter nærværende lokalplanområde.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Vest for lokalplanområdet er der anløb for Højstene-færgen (som sejler mellem Svendborg, Skarø og Drejø) og vest for denne Ærøfærgen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser eller bebyggelse som begrænser færgedriften.

Inden for en afstand af 500 m fra lokalplanens område er der registreret produktionsvirksomheder.

Virksomhederne er følgende:

- Petersen & Sørensen Motorværksted A/S
- J, Ring-Andersen Skibsværft A/S
- Valsemøllen A/S
(driften forventes at ophøre juni 2026)
- DLG Fabrik Svendborg/FAF
(driften forventes at ophøre ved udgang 2026)

Lokalplanen giver mulighed for ikke-støjfølsom anvendelser i form af publikumsorienteret serviceerhverv til kulturformål (som fx, teater, museum eller biograf) eller café og restaurant, foreningslokaler, virksomheder i form af værksteder og mindre fremstillingsvirksomheder, kontor (administration) i forbindelse med den overordnede anvendelse og butik/salg i forbindelse med den overordnede anvendelse.

Nord og syd for lokalplangrænsen er der eksisterende blandede funktioner i form af centerformål (ikke boliger).

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke produktionsvirksomhederne, da planen ikke giver mulighed for nye miljøfølsomme anvendelser.

Fredninger/Kulturarv

KULTURMILJØ

Frederiksborg er udpeget som kulturmiljø hvor målet bl.a. er, at udviklingen indenfor sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet.

De bærende bevaringsværdier som er relevante i denne sag er:

- Svendborg Værfts tidligere område rummer for den sydvestlige dels vedkommende en helhed af karakteristiske værkstedsbygninger og haller, administrationsbygning og bedding, som bør bevares og udvikles i sin helhed
- den ubebyggede og klart afgrænsede vestvendte kaj

Stålskibsværftets værkstedsbygninger og haller langs den vestvendte kaj er karakteristiske for det tidlige stålskibsværft, men samtidig af en sådan tyngde og robusthed, at der med den nødvendige indlevelse kan ske en omdannelse og fornyelse samtidig med at kulturmiljøet fortsat kan forstås og opleves.

Som følge af udpegningen som kulturmiljø har der i lokalplanlægningen været særligt fokus på følgende:

1. Mulighed for at bevare, ombygge, transformere og/eller genbruge dele af den eksisterende stålhal. Alternativt at ny bebyggelse opføres med et tilsvarende fodaftryk og volumen.
2. Bygningens møde med terræn herunder landskabsbearbejdning, materialer og karakter
3. Bygningshøjder og volumen herunder byggefelt, facadelinjer og taglandskab
4. Bygningens materialitet og karakter herunder særlige forhold i stueetagen, solafskærmning, udhæng, skiltning og belysning

Planlægningen giver mulighed for at Stålhallen – som er en del af den karakteristiske helhed langs den vestvendte kaj – kan nedrives og erstattes af en ny bebyggelse. Stålhallen er ikke udpeget som bevaringsværdig og planlægningen sikrer at den ny bebyggelse opføres, så helheden i den karakteristiske bebyggelse langs den vestvendte kaj bevares og så den ny bebyggelse tilpasses i omfang og udtryk til det oprindelige miljø.

Lokalplanen giver mulighed for, at et nærmere afgrænset areal foran den ny bebyggelse på den vestvendte kaj kan indrettes med et rampe- og trappeanlæg. Anlægget skal sikre bebyggelsen niveaufri adgang og være offentligt tilgængeligt. Det vurderes at den vestvendte kajs afgrænsning og ubebyggede udtryk fortsat vil være det dominerende udtryk, hvorfor oplevelsen af kulturmiljøet ikke vil blive forringet heraf.

Det vurderes samlet, at kulturmiljøet ikke påvirkes i væsentlig grad og at oplevelsen af kulturmiljøet ikke vil blive væsentligt forringet, herunder at de bærende bevaringsværdier er opretholdt.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen beskyttede naturtyper i eller i nærheden af lokalplanområdet.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev, som ligger ca. 6 km sydøst for lokalplanområdet. Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder.

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har besøgt området med særlig fokus på den eksisterende stålhal og har ikke fundet bilag IV-arter, tegn på bilag IV-arter eller egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. På grund af bygningens konstruktion og hidtidige anvendelse er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er yngle- eller rastested for bilag IV-arter. Dog kan det ikke udelukkes, at der er forbiflyvende flagermus i området, da flere arter er almindelige i Svendborg, eller at odder og marsvin forekommer i havområdet nær bygningen.

På baggrund af data og besigtigelsen vurderes det at nedrivningen af stålhallen ikke kan udsætte flagermus eller andre bilag IV-arter for individdrab, væsentlige forstyrrelser eller at kunne medføre beskadigelse eller ødelæggelse af et yngle- eller rastested.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor "område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)", og uden for "indvindingsoplande udenfor OSD", hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Der er ingen vandforsyningsinteresser indenfor eller nær lokalplanområdet. Den planlagte anvendelse af arealerne anses ikke for at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer i udgangspunktet ikke på forureningspotentialet for området.

Særligt vedr. grundvandssænkning:

Hvis et konkret projekt medfører, at der skal etableres grundvandssænkning, kan dette kræve tilladelse efter vandforsyningslovens §26. Grundvandssænkning kan samtidig medføre mobilisering af forureningskomponenter, hvilket kan medføre krav om udledningstilladelse og mulige rensningskrav, hvis vandet skal bortledes til recipient.

Grundvandssænkning kan desuden medføre sætningsskader på nabobygninger og tekniske anlæg

ved arbejder under sætningsgivende forhold. Bygherre er både ansvarlig for at foretage relevante undersøgelser af de geologiske forhold, samt for undersøgelse og fotoregistrering af nabobygninger. I udgangspunktet er bygherre også erstatningspligtig for skader på bestående forhold, der kan tilskrives sætningsskader som følge af grundvands-sænkning.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret efter Lov om forurennet jord, § 50a.

Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet, jf. Lov om forurennet jord, § 72b. Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Området er en del af Frederiksborg, som historisk har været et område med værftsaktiviteter, det skal derfor forventes at der i planområdet kan findes jordforurening med olieprodukter og andre typisk brugte midler for et værft gennem historien.

Bygherre har fået udført en geoteknisk undersøgelse, hvor der er registreret kraftig forurening i fyldjorden i dybdeintervallet 0,75-2,5 m – især olieforurennet og forurennet med tungmetaller. Øvrig zone af sandfylden – til ca. 0,5 meters dybde er generelt uforurennet.

Regionerne kortlægger areal på vidensniveau 2, hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Ejendommen forventes på baggrund af den geotekniske undersøgelse at blive kortlagt af Region Syddanmark som forurennet på V2 (vidensniveau 2).

Inden for V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven (såkaldt § 8-tilladelse) til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (skifte til bolig, have eller legeplads)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord).

Før der kan gives tilladelse skal man belyse forureningsforhold, derfor skal der påregnes udgifter til undersøgelser, risikovurderinger og om nødvendigt; oprensning af forurennet jord.

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde ved syn eller lugt opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Støjforhold

Virksomhedsstøj

Det er et ønske at omdanne Frederiksborg til et område med en mangfoldighed af aktiviteter og skabe en levende bydel, sammen med eksisterende havneerhverv.

Lokalplanområdet er støjpåvirket af erhvervsstøj fra en havnevirksomhed beliggende øst for lokalplanområdet. Støjpåvirkningen udgør op til 60 dB på facaden mod øst jf. havnevirksomhedens miljøgodkendelse.

Af denne årsag muliggør lokalplanen ikke etablering af støjfølsom anvendelse inden for området ligesom udearealer, der anvendes i tilknytning til de ovennævnte anvendelser såsom en tagterrasse, heller ikke vil udgøre støjfølsom anvendelse. Lokalplanen muliggør etablering af støjafskærmning omkring evt. tagterrasse, hvis det ønskes.

Idet lokalplanen ikke tillader støjfølsom anvendelse, er planen i overensstemmelse med planlovens § 15a, hvorfor lokalplanen ikke indeholder krav om støjafskærmning.

Idet lokalplanen alene omfatter anvendelser, der ikke er støjfølsomme, vil lokalplanens realisering således heller ikke vil medføre indskrænkninger af støjvilkårene for havnevirksomhederne.

Havnevirksomheden ønsker at udvide med en ny hal i beddingen øst for lokalplanområdet. Denne udvidelse forventes ikke at ændre på støjvilkårene for havnevirksomheden.

Den eksisterende stålhal fungerer i dag som støjskærm fra den bagvedliggende havnevirksomhed mod for den rekreative anvendelse af udrustningskajen og ift. Svendborg midtby.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bygning med henblik på opførsel af det nye teaterhus. Det er jf. planlovens bestemmelser ikke muligt at stille krav om i en lokalplan, at bebyggelsen skal genopføres ved nedrivning. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse skal opføres med minimum samme omfang som den nuværende stålhals omfang. Dette skal sikre at den bagvedliggende havnevirksomheds støjvilkår ikke påvirkes.

Spildevand og regnvand

Området er i spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret. Det er i praksis dog kun et mindre område som reelt p.t. er separatkloakeret.

Hovedparten af området er spildevandskloakeret og tag- og overfladevand er ledt ud til Svendborg Sund.

Området forventes at ville blive ændret til spildevandskloakeret ved næste revision af spildevandsplanen.

Det skal bemærkes, at hvis der sker ændringer af aktiviteterne f.s.v. angår tag- og overfladevandet kan der blive tale om, at der skal indhentes en ny udledningstilladelse.

Klimasikring og ekstremregn

Da lokalplanområdet omfatter arealer langs kysten med et terrænniveau under kote 3 (DVR90), kan disse påvirkes ved havvandsstigninger og stormflod.

Lokalplanen fastsætter, at opvarmet bebyggelse skal udføres/indrettes på en sådan måde, at bygningen tåler havvandsstigninger op til kote 3.00. Dette kan ske på flere forskellige måder – eks. ved at hæve gulvkoten i stueetagen til kote 3.00 eller ved at anvende robuste materialer og hæve eks. elinstallationer, så bygningen kan tåle at blive oversvømmet af havvand i stueplan.

Vandforsyning og affald

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S // Vores Elnet A/S.

Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S // Vores Elnet A/S.

Det må forventes, at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S // Vores Elnet A/S.

Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Varmeforsyning

Området er i den strategiske Varmeplan 2030 udpeget som fjernvarmepotentiale.

I den gældende, juridisk bindende varmeplan er området udlagt til kollektiv varmforsyning baseret på naturgas uden tilslutningspligt. Der er etableret gasledning i nærheden af lokalplanområdet, men etablering af gasfyr til nybyggeri vurderes ikke at være forenelig med bygningsreglementets energikrav. Der kan etableres individuel varmforsyning i form af fx varmepumper.

Museumsloven

Planområdet er udbygget og der er ikke registreret fortidsminder, diger eller arkæologiske interesser inden for området.

Findes der, under jordarbejde, spor af fortidsminder, som berøres af jordarbejdet, skal arbejdet standses og Svendborg Museum kontaktes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Servitutter

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en servitutundersøgelse til vurdering af de tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet.

Der er ingen servitutter, der aflyses i medfør af lokalplanen.

Vej og parkering

De overordnede trafik- og parkeringsforhold på Frederiksø er uændrede.

Vedr. trafikforhold

Som grundlag for vurdering af trafikale forhold på Frederiksø er der i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan for Stålhallen Teater gennemført en Trafikanalyse v. ekstern rådgiver.

I trafikanalysen illustreres forskellige muligheder for indretning af arealerne til håndtering af leverancer med store køretøjer. Analysen konkluderer, at det er mest hensigtsmæssige er, at opretholde eksisterende færdselsveje, hvor store køretøjer har adgang fra østsiden af stålhallen og cirkulerer gennem smøgen umiddelbart syd for stålhallen.

I særlige tilfælde kan der aftales midlertidige afspærringer eller eventuel tidsbegrænsning ift. leverancer via parkeringsarealerne bag Stålhallen/mod øst. Ligeledes kan der fastlægge tidsbegrænsninger ift. leverancer (som det gælder eksempelvis gågaden), hvis der opstår konflikter eller yderligere behov for regulering.

Vedr. parkering

I forbindelse med realisering af og udarbejdelse af forslag til lokalplan for Stålhallen Teater har Svendborg Kommune foretaget en analyse og vurdering af parkering til den nye funktion i relation til hhv. eksisterende parkeringsforhold og fremtidige behov på Frederiksø som helhed.

Analysen viser, at kapaciteten på Frederiksø på nuværende tidspunkt er tilstrækkelig med en god re-strummelighed i antallet af offentligt tilgængelige parkeringspladser.

Stålhallen Teater vurderes ved daglig drift at have et parkeringsbehov på 10-18 p-pladser, hvilket svarer til parkeringsbehovet for den tidligere anvendelse af stålhallen (Danmarks Museum for Lystsejlsads), som havde 19 parkeringstilladelser.

Der vurderes derfor at være tilstrækkelige parkeringspladser i området i et hverdagsscenario.

Samtidig vurderes der at være et uudnyttet potentiale for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, idet Frederiksøs øvrige virksomheders primære behov parkeringsbehov er i dagtimerne på hverdage, mens behovet for pladser i forbindelse med service og kultur primært vil være i eftermiddagstimer, aften og weekend.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, selvom dispensationen strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år. En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet, der dispenseres til, reelt er midlertidigt og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

En dispensation forudsætter forudgående orientering af naboer og andre berørte efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter Kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven indebærer bl.a., at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er, for en række planer, pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til miljøvurderingslovens brede miljøbegreb.

KONKLUSION

By- og kulturmiljø

Planerne vurderes kun at have mindre indvirkning på arkitektoniske værdier og kulturarv. By- og kulturmiljøet påvirkes ikke væsentligt.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Ny bebyggelse med større tæthed end tidligere, men tilpasset eksisterende skala og omfang.
- Maksimal bygningshøjde øges fra 12 m til ca. 16,5 m, dog kun punktvist. Materialer skal afspejle områdets industrielle karakter.
- Kulturmiljøet Værftshavnen på Frederiksø bevares i sin helhed, selvom den eksisterende stålhal kan nedrives og en ny bygning kan opføres med samme omtrentlige omfang.

Ingen væsentlig forringelse af kulturmiljøet.

Landskab (kystprofil)

Påvirkningen af kystprofilen vurderes som ubetydelig.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Planområdet er plant (kote 2.0) med mulighed for rampe- og trappeanlæg til kote 3.0 som kystbeskyttelse.
- Ny bebyggelse op til kote 14.50 (plus taglandskab op til kote 18.50) giver kun mindre visuel påvirkning.
- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og afviger ikke væsentligt fra omgivelserne.

Forurening (lysforurening)

Lysforurening vurderes ikke at have væsentlig indvirkning.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Facadebelysning er efter lokalplanen forbudt som udgangspunkt, men indeholder bestemmelser som giver mulighed for belysning af kantzonen omkring bygningen og af tagterrassen. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser for skiltning på facaderne i form af coronabelyste skilte og/eller LED skilte. Lokalplanen giver mulighed for at der kan dispenseres effektbelysning af facaderne.
- Blanke/reflekterende materialer (med en glansgrad over 10) er ikke tilladt efter lokalplanen, dog kan der anvendes glas som kan give refleksioner.
- Gener fra lys og refleksion vurderes som ubetydelige.

Trafik

Trafikale forhold vurderes ikke at medføre væsentlige gener.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Trafikanalyse viser tilfredsstillende kapacitet og afvikling, også ved forestillinger.
- Ingen trafiksikkerhedsproblemer.
- Nedlæggelse af 12-13 p-pladser vurderes ikke at forringe samlet kapacitet væsentligt.
- Parkeringsbehov dækkes via eksisterende pladser med dobbeltudnyttelse. Stationsnær beliggenhed understøtter kollektiv trafik.

Øvrige emner

Øvrige forhold omkring Landskab, Forurening, Natur og grønne områder, og Befolkning og sundhed er ikke vurderet væsentlige.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Bestemmelser

Noter og illustrationer er forklaringer til bestemmelserne, og er ikke en del af de bindende bestemmelser.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- muliggøre omdannelse og genanvendelse af områdets eksisterende stålhal og/eller nybyggeri der minimum svarer til den nuværende stålhals eksisterende omfang;
- sikre, at ny bebyggelse og anlæg udføres i materialer som giver en god helhedsvirkning med det eksisterende havnemiljø;
- sikre offentlig adgang til de vestvendte udearealer, og at de indrettes så de er offentligt tilgængelige og ikke afskærmede fra den omgivende kaj

Note:

Formålsbestemmelsen er en del af, hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 653B Svendborg bygrunde samt alle matrikler, der efter 03.03.2026 udstykkes herfra inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til kulturelle, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv.

Indenfor denne overordnede anvendelse kan der etableres ikke-støjfølsomme anvendelser i form af:

- Publikumsorienteret serviceerhverv til kulturformål (som fx, teater, museum eller biograf) eller café og restaurant,
- Foreningslokaler,
- virksomheder i form af værksteder og mindre fremstillingsvirksomheder,
- Kontor (administration) i forbindelse med den overordnede anvendelse,
- butik/salg i forbindelse med den overordnede anvendelse.

Butik/salg i forbindelse med den overordnede anvendelse må etableres eks. som integreret del af reception/billetsalg. Areal til udstilling og salg af varer må ikke overstige 50 m².

Note § 3:

Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Note til §3.1:

Der kan ikke etableres støjfølsomme anvendelser som selvstændige kontorer – fx- domiciler – eller lignende støjfølsomme serviceerhverv. Andre kontorer kan etableres i forbindelse med den overordnede anvendelse (fx kontorer til brug for teater eller museum) og er ikke at betragte som støjfølsomme.

§ 3.2

Der må inden for lokalplanområdet ikke opstilles tele-/radiomaster.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser.

Note § 4:

Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder udstykningslovens almindelige bestemmelser.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

VEJ

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra den offentlige vej Frederiksø, som vist på bilag 2.

Note til § 5.1

Den angivne placering vist på bilag 2 er ikke eksplícít og må afviges inden for kantzonen. Se også § 8.3

§ 5.2

Ved en anvendelse af området til teater stilles der ikke krav om etablering af parkering til biler eller cykler.

Note til § 5.2:

Parkeringskravet er fastlagt på baggrund af en konkret vurdering af parkeringsbehov ved daglig drift. Parkeringsbehovet vurderes at være direkte sammenlignelig med tidligere anvendelse af området til Museum for lystsejlad, hvorfor parkeringssituationen i området ved etablering af teater ved daglig drift vurderes at være uændret.

§ 5.3

Bilparkering må kun etableres inden for området markeret som orange kantzone vist på bilag 2.

Cykelparkering må kun etableres inden for områderne vist som henholdsvis orange og grøn kantzone på bilag 2.

Al parkering, som etableres inden for lokalplanområdet, skal være offentlig tilgængelig.
Se også §§ 8.2 og 8.3

§ 6 Omfang og placering

BEBYGGELSESPROCENT

§ 6.1

Der må inden for byggefeltet vist på bilag 2 opføres maks. 4.200 m² bruttoetageareal.

Note til § 6.1

Det angivne bruttoetageareal svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 220% for lokalplanområdet under ét.

ETAGEANTAL

§ 6.2

Bebyggelse må opføres i maks. 4 etager.

Note til § 6.2

De 4 etager er inklusiv bebyggelse/anlæg samt tagterrasse på tagfladen jf. § 6.9.

HØJDER

§ 6.3

Bygning skal opføres i minimum kote 13.50 (højdesystem DVR90).

Bygningens samlede højde må ikke overstige kotehøjde 18.50 (højdesystem DVR90).

§ 6.4

Facadehøjden for bygningens 3 nederste etager må ikke overstige kotehøjde 14.50 (højdesystem DVR90).

PLACERING

§ 6.5

Bygninger skal placeres inden for byggefeltet vist på bilag 2.

§ 6.6

Facader på bygningens 3 nederste facader skal placeres i byggefeltets afgrænsning og må maks. være trukket 0,5 m tilbage fra byggefeltets afgrænsning. Dog gælder ingen begrænsning af tilbagetrækning for facade i stueetage, som må opføres med større tilbagetrækning fra byggefeltets afgrænsning eks. i forbindelse med indgange.

§ 6.7

Der må på facade mod vest etableres en overdækning/baldakin over hovedindgang, som må overskride byggefeltets afgrænsning med maks. 2,0 m. Overdækning/baldakin må maks. udgøre 20 m² ud over byggefeltets afgrænsning.

§ 6.8

Fast solafskærmning såsom vandrette gitre, lameller og lign. må udkrage maks. 0,5 m fra facaden. Solafskærmning som har en temporær karakter – eks. faldarmsmarkiser, markisoletter og/eller skodder, der åbnes/lukkes, må udkrage op til 1 m fra facaden

ANLÆG PÅ TAGFLADEN

§ 6.9

Der må på tagfladen på bygning i 3 etager etableres maks. 300 m² bruttoetageareal.

Hertil kommer tekniske installationer som ventilationsanlæg, varmepumpe mv.

Bebyggelse og anlæg på tagfladen må kun etableres inden for den viste afgrænsning markeret T1/T2 på bilag 2.

Note til § 6.3

Kotehøjde 18.50 svarer til en samlet bygningshøjde på 16-17 m alt efter placering i terræn.

Note til § 6.4

Facadehøjden måles fra terræn til skæring mellem facade- og tagfladen eller overkant af facadebrystning.

Note til § 6.5

Byggefeltet svarer til fodaftrykket for den eksisterende stålhal samt et tillæg på 0,5 m.

Formålet med byggefeltets tillæg på 0,5 m i forhold til den eksisterende bebyggelses fodaftryk er, at der ved hel eller delvis genanvendelse af eks. den eksisterende bygnings konstruktion kan være behov for "art bygge udenpå" med henblik på opfyldelse af byggetekniske krav til eks. isolering.

Trapper og rampeanlæg samt tekniske anlæg til renovation, transformerstationer og lign. er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Note til § 6.6

Hensigten med bestemmelsen er at sikre at eksisterende bygningsvolumen/fodaftryk - eller et tilsvarende bygningsvolumen/fodaftryk ved nybyggeri - fastholdes. Bestemmelse om facaders placering gælder ikke bebyggelse og anlæg på tagfladen jf. § 6.9.

Note til § 6.9

Afgrænsningen for bebyggelse/anlæg på tagfladen vist på bilag 2 er trukket 10 m tilbage fra byggefeltets afgrænsning mod vest og 2 m fra øvrig afgrænsning.

Bebyggelse på tag kan hensigtsmæssigt placeres således at de samlet skærmer en evt. tagterrasse på den vestlige del af tagfladen.

§ 6.10

Der må kun etableres tagterrasse inden for afgrænsningen vist på bilag 2.

KLIMATILPASNING

§ 6.11

Bygning inden for byggefeltet skal sikres til kote 3.0 (højdesystem DVR 90).

Sikring kan ske ved at gulvkoten ikke må være under kote 3.0 (højdesystem DVR 90), at bygningen indrettes på en måde så bygningen kan tåle lejlighedsvis oversvømmelse af havvand eller på anden vis beskyttes mod oversvømmelse.

Note til § 6.11

Bestemmelsen skal sikre bygningen mod stormflodshændelser.

Indretning af bygningen, så det kan tåle lejlighedsvis oversvømmelse, kan bla. handle om at benytte robuste materialer, etablere vandtætte membraner, højtstående elinstallationer mv.

SOLENERGI

§ 6.12

Der må kun opsættes solceller og solfangere inden for den viste afgrænsning T1 og T2 på bilag 2. Højden for solenergianlæg må ikke overstige 1,0 m over tagfladen.

TEKNISKE ANLÆG

§ 6.13

Tekniske anlæg til eks. renovation, transformerstation, rørskabe mv må kun etableres på terræn inden for området vist som orange kantzone på bilag 2.

Anlæg til renovation må ikke overstige 25 m².

§ 6.14

Varmepumper må kun opsættes på tagfladen af bebyggelse i 3 etager inden for T2 vist på bilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Eksisterende bebyggelse inden for byggefeltet vist på bilag 2 må nedrives i sin helhed, ombygges og/eller dele heraf genanvendes i ny bebyggelse.

TAGE

§ 7.2

Tag på bygning i 3 etager skal opføres som fladt tag. Dele af taget må anvendes til bebyggelse, anlæg og tagterrasse jf. §§ 6.9, 6.10, 6.11 og 6.12.

§ 7.3

Tage på bebyggelse og anlæg på tagfladen, der opføres inden for område T1 vist på bilag 2, skal udføres så de samlet består af mindst 2 tage eksempelvis som vist på illustrationen overfor.

Alle tage i T1 skal udformes som enten rundbue-tag, pyramidetag, symmetrisk saddeltag eller asymmetrisk saddeltag og må både være udført ens – eks. 2 rundbuetage – eller med en variation af de nævnte tagformer.

Tage skal orienteres således at gavle er parallelle med byggefeltets afgrænsning mod vest. For bebyggelse/anlæg, der opføres inden for område T2 vist på bilag 2, gælder ingen krav om tagformer.

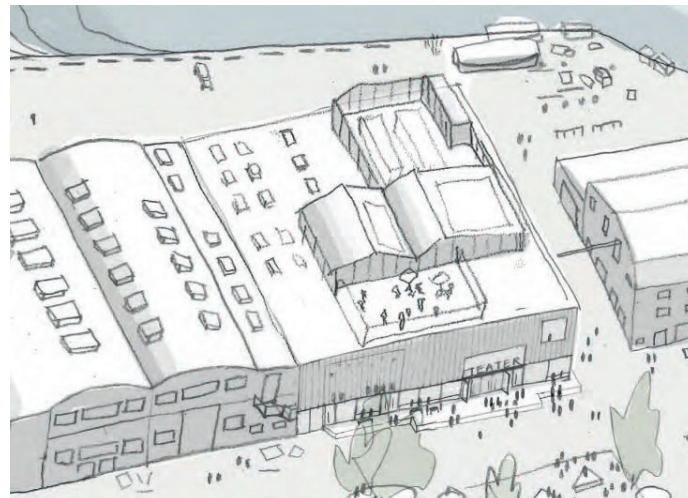


Illustration til § 7.3

På illustrationen ses en sammenhængende bygning på tagfladen med to tage - et symmetrisk saddeltag og et asymmetrisk saddeltag. Gavlene er placeret parallelt med bygningens hovedfacade, hvorved tagformerne er synlige fra vest/Svendborg by.

§ 7.4

Tagbeklædningen på bebyggelse og anlæg, der opføres inden for område T1 vist på bilag 2, skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap på trekantlister, skifer eller matte umalede metalplader. Orangeri og lign. må desuden opføres med glastage.

§ 7.5

Værn på tagfladen skal placeres min. 1 m bag facade/brystning og må gives en højde på maks. 1,2 m. Se også § 8.9 vedr. støjafskærmning.

FACADER

§ 7.6

Facader på bebyggelse skal være af metal, beton, glas eller tegl som de primære materialer.

Metal skal være profilerede og/eller perforerede plader, strækmetal, gitre og lign. Tegl skal være enten blankt murværk eller hængte tegl. De nævnte materialer må suppleres af andre materialer, når omfanget af disse ikke overstiger 5% af den enkelte facade.

Udover glas må der ikke anvendes blanke, reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

§ 7.7

Facade på stueetage mod vest og 10 m omkring hjørnet som vist på bilag 2 skal udføres med glas svarende til minimum 70% af den samlede stueetagefacade langs den viste linje.

Glas skal være klart og transparent og må ikke blændes eller tilklæbes med folie og lign.

Note til § 7.4

Der gælder ingen krav om tagmateriale for bebyggelse og anlæg, der opføres inden for område T2 vist på bilag 2.

Note til § 7.5

Placering af værn måles fra forkant af facade/brystning.

Note til § 7.6

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014 Maling og lakker – Bestemmelse af glansværdi ved 20°, 60° og 85°.

§ 7.8

Vindueshuller skal gives en størrelse på enten maks. 0,25 m² eller min. 2 m².

Note til § 7.8

Skala er vigtigt. På havne er der enten store vinduesåbninger eller meget små huller/skakter.

§ 7.9

Ved anvendelse af ét facademateriale på hele facaden, skal facadematerialet fremstå med variation – eks. forskelle i farve, overflade, detaljering, profilering og/eller perforering.

INDGANGE

§ 7.10

Bygning skal udføres med hovedindgang fra facaden mod vest.
Daglig drift, varelevering mv. skal ske fra sekundær indgang fra bebyggelsens facade mod øst.
Placering af indgange er vist på bilag 2.

Note til § 7.10

Angivne placeringer er ikke eksplicit og må afviges inden for kantzonen.

Der må desuden etableres flugtveje mod alle 3 kantzoner.

SKILTE OG FLAG

§ 7.11

Der må opsættes skiltning på bygningens facade mod vest, mod syd og mod øst.

Skiltning skal begrænses til bygningens navn/anvendelse og/eller logo, og skiltning skal udformes som facadeskiltning uden udhæng.

Skiltning skal udformes som enkeltstående bogstaver og må ikke placeres, så skiltningen overskrider facadehøjden på bygningen.

Facade mod vest:

Der må kun opsættes skiltning i form af enten:

- Maks. 1 coronabelyst skilt; højde for logo/bogstaver maks. 2 m, maks. areal 15 m²

Eller

- Maks. 2 skilte (både coronabelyst og LED) med følgende størrelser:
 - 1 skilt; højde for logo/bogstaver maks. 1m, maks. areal 8 m²
 - 1 skilt; højde for logo/bogstaver maks. 0,4 m og maks. 5 m²

Facade mod henholdsvis syd og øst:

Der må på hver facade kun opsættes skiltning i form af enten:

- Maks. 1 coronabelyst skilt; højde for logo/bogstaver maks. 1 m, maks. areal på 8 m²

eller

- Maks. 1 LED skilt; højde for logo/bogstaver maks. 0,5 m, maks. areal på 5 m²

Note til § 7.11

Facadeskiltning må kun opsættes på den primære bebyggelse i op til 3 etager og ikke på bebyggelse/anlæg på tagfladen.

Coronabelysning er en betegnelse, der anvendes om bagudrettet lys, som gør at kanten på bogstav/logo lyses op.

LED er en betegnelse for indbygget lys, hvor det er det enkelte bogstav/logo, der lyser.

Areal af skiltning måles som skiltets samlede areal/samlede højde x bredde.

§ 7.12

Der må kun opsættes digital/elektronisk og/eller analog skiltning i stueetagen på facade mod vest – enten udvendig i niveau med den øvrige facade eller bag vinduer.

Skiltning må maks. gives en størrelse svarende til en stor højformat plakat – 100x140 cm.

Der må maks. opsættes 2 elektroniske skilte, mens der for analoge skilte ikke er begrænsning af antal.

§ 7.13

Ud over den nævnte facadeskiltning i § 7.11 og 7.12 må der inden for området kun opsættes fælles oplysnings- og henvisningsskilte på facader.

Skilte skal udformes med henblik på at orientere og størrelsen på det enkelte skilt må ikke overstige 0,5 m².

§ 7.14

Der må i området ikke opsættes fritstående skiltning, flag, reklame eller lign. udover maks. 2 flytbare A-skilte inden for blå kantzone vist på bilag 2 samt færdselsskiltning.

Note til § 7.14

Bestemmelsen gælder for skilte, flag og lignende som opstilles varigt og får permanent karakter.

TEKNISKE ANLÆG

§ 7.15

Tekniske anlæg på tagfladen af bebyggelse i 3 etager jf. § 6.11 skal inddækkes og afskærmes med materialer som kan overholde krav til materialer angivet i § 7.6.

BELYSNING

§ 7.16

Der må etableres belysningsarmaturer på facaden til oplysning af kantzonen omkring bygningen.

Der må desuden etableres belysning under overdækning/baldakin jf. § 6.9.

Belysning skal være nedadrettet og belysningsarmaturer må ikke placeres højere end etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal. Belysningsarmaturer/lyskilder må ikke placeres på terræn.

§ 7.17

Der må etableres belysning af tagterrasse jf. § 6.10. Belysning skal være nedadrettet og skal placeres bag værn jf. § 7.5 og eller evt. støjafskærmning jf. § 8.9.

Belysningsarmaturer/lyskilder må ikke placeres højere end værn jf. § 7.5.

§ 7.18

Der må ikke etableres udvendig belysning i form af projektorer rettet mod himlen.

§ 7.19

Facader må ikke belyses.

Dog kan der dispenseres til effektbelysning af facader.

Note til § 7.19

Det følger af kommuneplanens retningslinje 7.2.0.7 om lysforurening, at der ikke må etableres stærk vedvarende lysudsendelsen i form af dominerede belysning, der hindrer oplevelsen af nattemørke.

Fast belysning af facader – herunder effektbelysning – kan give en varig lysforurening mod nattehimlen, og vil kræve en konkret vurdering på baggrund af et konkret projekt.

Effektbelysning bruges til at skabe stemning, fremhæve arkitektur, kunst eller landskabselementer ved hjælp af lysmønstre, farver og skygger, f. eks. i forbindelse med forestillinger, som en del af den samlede teateroplevelse, og derfor gives mulighed for at dispensere fra forbuddet om belysning af facaden.

Der kan tillades effektbelysning så længe det er nedtonet og ikke er i konflikt med kommuneplanens retningslinje.

§ 8 Ubebyggede arealer

KANTZONER

§ 8.1

Der skal være offentlig adgang til blå kantzone vist på bilag 2.

Der må inden for kantzonen kun etableres trappe/rampeanlæg med reposer i forbindelse med indgang til bygningen samt evt. flugtveje. Indgang og reposer må maks. etableres i kote 3.0 (højdesystem DVR 90).

Højde på trappe-/rampeanlægs afslutning mod kanten må ingen steder overstige 45 cm svarende til et sidde trin.

Der må på bygningsnære reposer indrettes/møbleres med henblik på ophold herunder mulighed for udeservering.

Der må udover støttegelænder langs trappetrin og rampe ikke etableres afskærmning eller værn, der hindrer fri bevægelighed i kantzonen.

Se også § 7.14 vedr. skiltning.

§ 8.2

Inden for grøn kantzone vist på bilag 2 må der kun etableres trappe/rampe/repos i tilknytning til hovedindgang inden for blå kantzone jf. § 8.1 samt i tilknytning til flugtveje fra bygningen. Der må herudover etableres cykelparkering.

Trappe/rampe/repos må maks. etableres i kote 3.0 (højdesystem DVR 90).

For den grønne kantzone gælder desuden at det eksisterende gule hejseværk, der betjener nabo-bebyggelsen (Snedkeriet, Frederiksø 18), skal bevares men må flyttes op til 0,5 m såfremt det er nødvendigt ift. til facade på bebyggelse jf. § 6.6.

§ 8.3

Inden for orange kantzone vist på bilag 2 må der kun etableres trappe/rampeanlæg, repos/læsse-rampe i forbindelse med sekundære indgange og flugtveje til bygningen herunder varelevering. Der må herudover etableres anlæg til renovation samt offentlig parkering.

Indgang, læsserampe og repos må maks. etableres i kote 3.0 (højdesystem DVR 90).

Anlæg til renovation må maks. udgøre 25 m² og skal afskærmes. Afskærmning skal udføres med samme beklædning som hovedbygning jf. § 7.6 eller sortmalet bræddebeklædning. Der må desuden etableres en transformerstation jf. § 8.7.

§ 8.4

Fælles for de tre kantzoner vist på bilag 2 er:

- at primær belægning og materialer skal være asfalt, beton eller stål
- at belysning af kantzoner skal udføres i henhold til § 7.15

Note til § 8.4

Hensigten er at anlæg i kantzonerne udføres med en rå, industriel karakter og materialitet, der afspejler det eksisterende havnemiljø.

TERRÆNREGULERING

§ 8.5

Der må ikke foretages terrænregulering.

Note til § 8.5

Terrænkoter kan ses på bilag 1.

HEGN

§ 8.6

Affaldshåndtering skal hegnes, hvis ikke inddækket i en bygning. Derudover må der ikke etableres hegn på terræn.

TEKNISKE ANLÆG

§ 8.7

Der må etableres en transformerstation til områdets forsyning. Transformerstation må kun placeres inden for orange kantzone vist på bilag 2.

§ 8.8

Der må etableres areal til renovation – opbevaring, sortering og afhentning af affald som vist med principiel placering på bilag 2. Se også §§ 6.13 og 8.3.

STØJAFSKÆRMNING

§ 8.9

Der må etableres støjafskærmning omkring tagterrasse.

Støjskærm må gives en højde på maks. 2,0 m og skal placeres med en afstand på min. 2 m fra forkant af facade/brystning.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

- Affaldsløsning til betjening af den pågældende bebyggelse er etableret.

Note til § 9.1

Vedr. affaldsløsning kan der gives dispensation, såfremt der opnås aftale om fælles affaldsløsning uden for lokalplanområdet.

§ 10 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

OPHÆVELSE AF PLANER

§ 10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 699 ophæves lokalplan 598, for et område til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv Frederiksø, Svendborg, og lokalplan 654, Den Blå Kant ved Havnepladsen, Frederiksbro og Udrustningskaj for det område, der er omfattet af lokalplan 699.

Note § 10

Dette afsnit indeholder bestemmelser om ophævelse af servitutter og lokalplaner samt bestemmelser om bonusvirkning i landzone og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, som er indeholdt i lokalplanen.

Relevante servitutter, som ikke ophæves og respekteres af lokalplanen, fremgår af redegørelsens afsnit om servitutter.

§ 11 Retsvirkninger

§ 11.1

Lokalplanens retsvirkninger

Når Svendborg Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

§ 11.2

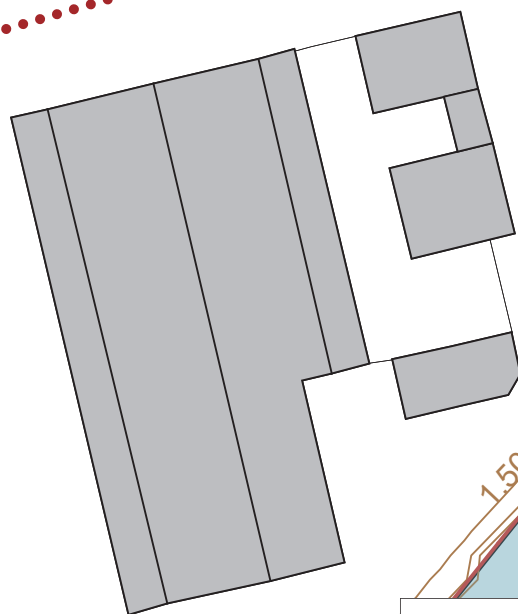
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Signaturforklaring

- Lokalplanaforgrænsning
- Matrikelskel
- 653b Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse
- Højdekurver
- 1.50 Kurvetal

653b



33
Bilag

FORSLAG 16.02.2026

Lokalplan 699
BILAG 1 - Matrikelkort
Målforhold 1:500





BILAG 3: Visualiseringer; Kystnær del af byzonen 1/3

Området set fra Skarøfærgen - eksisterende forhold.



Området set fra Skarøfærgen - visualisering af bygningsvolumen muliggjort med lokalplanen.



BILAG 3: Visualiseringer; Kystnær del af byzonen 2/3

Området set fra Ærøfærgen - eksisterende forhold.



Området set fra Ærøfærgen - visualisering af bygningsvolumen muliggjort med lokalplanen.



BILAG 3: Visualiseringer; Kystnær del af byzonen 3/3

Området set fra Skansen - eksisterende forhold.



Området set fra Skansen - visualisering af bygningsvolumen muliggjort med lokalplanen.





Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksbø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33