

Lokalplan 512 - lokalplantillæg nr. 1



Svendborg
Kommune

Denne lokalplan nr. 512 for et område ved Svendborg Idrætscenter til rekreative formål; idræts- fritids- og kulturformål er blevet ændret i områdeafgrænsningen

Miljø, Erhverv og Teknik
Plan og Erhverv
Ramsherred 5, 2. sal
5700 Svendborg

Baggrund for ændring af områdeafgrænsning

I området umiddelbart nord og vest for denne lokalplan er lokalplan 609 (Plan ID: 3807018) vedtaget for et område til blandet bolig- og erhverv i Tankefuld, Svendborg.

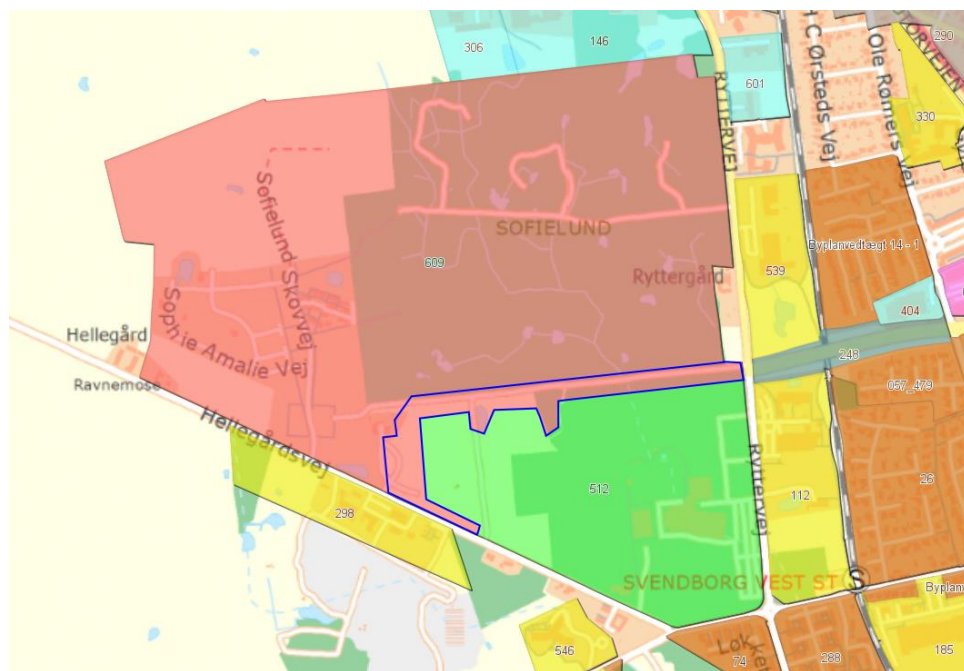
plan@svendborg.dk
www.svendborg.dk

Ændring

En del af lokalplan 512 er blevet inddraget i lokalplan 609's afgrænsning. Det drejer sig om et område langs Johannes Jørgensens Vej ned imod Hellegårdsvej som i lokalplan 609 udlægges til hhv. boliger, vejanlæg og fredskovsareal.

21. december 2017

Sagsid: 15/21349
Afdeling: Plan og Erhverv
Ref.



Rød: Lokalplan 609

Grøn: Lokalplan 512

Blå streg: Del af lokalplan 512 der overgår til lokalplan 609

Lokalplan 609 blev vedtaget 19.12.17





Svendborg
Kommune



LOKALPLAN NR. 512

Lokalplantillæg nr. 1 (2025)

For et område ved Svendborg Idrætscenter til
rekreative formål; idræts- fritids- og kulturformål.

Kultur og Planlægning - Plan og GIS - maj 2008

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. 6223 3000
Gennemvalg 6223 3051

Indholdsfortegnelse

Mindre ændring af lokalplan 512	4
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Tilladelser efter anden lovgivning	13
Lokalplanens bestemmelser	14
Lokalplanens retsvirkninger	17
Kortbilag 1 - Matrikelkort	19
Kortbilag 2 - Teknisk kort	20
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	21

Mindre ændring af lokalplan 512

Med moderniseringen af Planloven i 2017 er der åbnet mulighed for at udarbejde "lokalplaner af mindre betydning". Det fremgår af lovens forarbejder, herunder erhvervsministerens besvarelse af spørgsmål 58 g, at de nye regler betyder, at det forenkede lokalplaninstrument kan anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan.

Lokalplaner af mindre betydning kan f.eks. anvendes i tilfælde, hvor kommunen vil foretage mindre ændringer i bestemmelser om bebyggelsens udformning eller omfang. Lokalplaner af mindre betydning kan f.eks. også anvendes for at fjerne bestemmelser i lokalplaner, som ikke håndhæves, og som kommunen bruger tid på at dispensere fra.

En lokalplan af mindre betydning kan også bruges for at supplere anvendelsesbestemmelserne i en eksisterende lokalplan, så det f.eks. bliver muligt at opsætte tele- eller mobilkommunikationsmaster. Desuden vil en lokalplan af mindre betydning kunne udarbejdes i tilfælde, hvor der f.eks. alene er tale om at ændre en anvendelsesbestemmelse for en bygning fra offentlig administration til private kontorformål, når dette ikke medfører væsentlige ændringer på omgivelserne.

Nærværende lokalplan 512 - tillæg 1 vurderes at være af mindre betydning, da den alene har til formål ændre anvendelsesbestemmelserne for byggefelt B, samt specificere de byggemuligheder som er opsat for byggefelt B. Dette sker for at give bedre muligheder for fremadrettet at kunne udnytte byggefelt B.

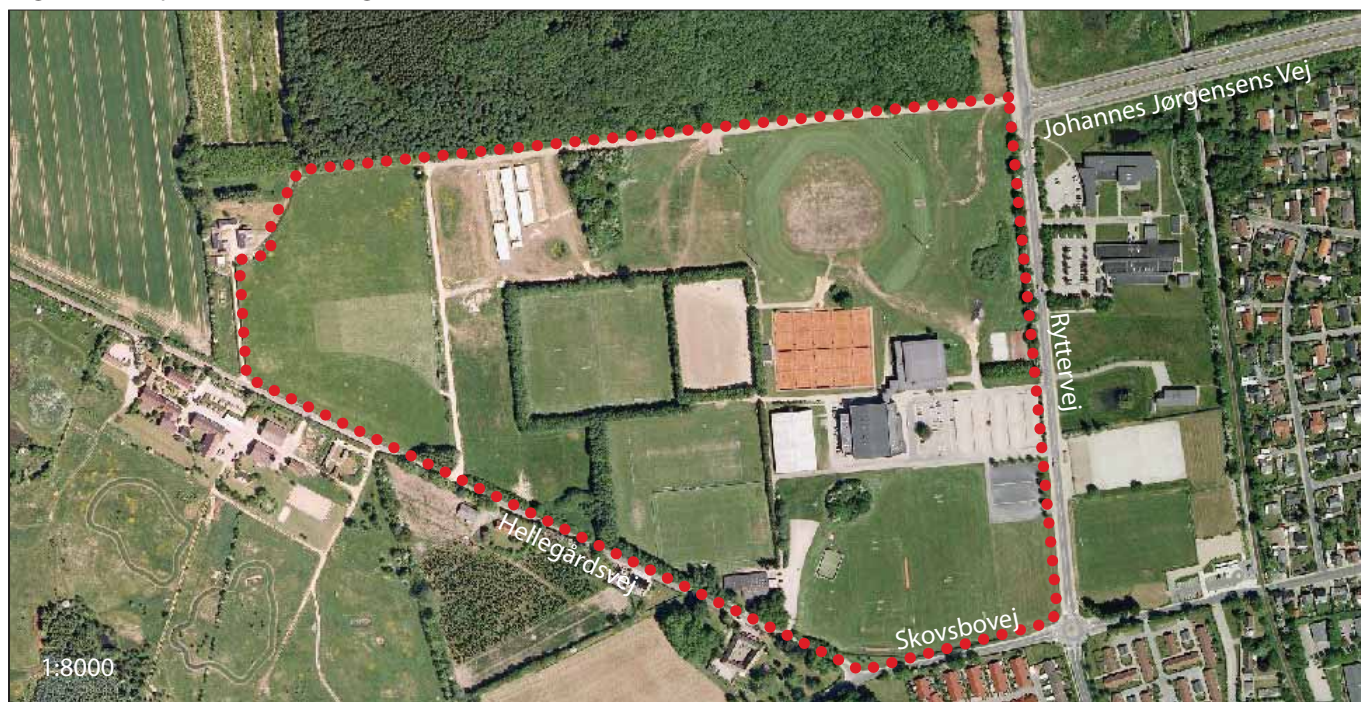
Byggefelt B har indtil nu været beliggende indenfor delområde II som er udlagt med en anvendelse til klubhuse og lignende, idrætsanlæg, grønne områder, samt parkering og regnvandsbassin. Byggefelt B vil med dette lokalplantillæg fremadrettet høre under delområde I, hvor anvendelsen er fastlagt til kultur-, fritids- og erhvervsformål herunder kultur- og idrætsfaciliteter, klublokaler, restaurationer, cafeteria, hotel/sportel, undervisning, messer, kontorer, liberale erhvervs med tilhørende parkering.

Da bebyggelsesmulighederne for byggefelt B har været sammenkoblet med byggemulighederne for byggefelt C, med et samlet maksimalt areal på 5.000 m², er der samtidig behov for at specificere de fremtidige bebyggelsesmuligheder. Omfanget af bebyggelsen vil fortsat maksimalt være 5.000 m² fordelt med hhv. 3.000 m² for byggefelt B og 2.000 m² for byggefelt C.

Ændringerne vurderes ikke at give anledning til en væsentlig ændring af det bestående miljø og bygningen, som har været anvendt til klubhus.

Eftersom en lokalplan af mindre betydning ikke forventes at have væsentlig betydning på omgivelserne og kun vil indeholde få nye bestemmelser, er det begrænset, hvor omfattende redegørelsen til lokalplanen er. Der redegøres således kun for planens baggrund, formål og for de ændringer, som er foretaget med Lokalplan 512 - tillæg 1. Lokalplan 512 - tillæg 1 er indarbejdet i den vedtaget lokalplan 512. Det er gjort for at tydeliggøre, hvor de nye bestemmelser gælder. Det er således kun grøn skrift, som udgør lokalplan 512 - tillæg 1.

Figur 1. Lokalplanens område og eksisterende forhold.



Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 29 ha beliggende ved Svendborg Idrætscenter som vist på figur 1. Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål.

Lokalplanens overordnede mål er at skabe et lokalt kraftcenter for idræts-, fritids- og kulturlivet i Svendborg. Lokalplanen skal muliggøre en ombygning og udvidelse af Svendborg Idrætscenter til et samlet moderne kompleks af faciliteter bestående af eksisterende og nye bygninger - herunder en ny træningshal og opvisningshal. Det samlede markante bygningskompleks - Svendborg Idrætscenter - tager udgangspunkt i idræts- og fritidsaktiviteter, men skal også kunne anvendes til kulturelle arrangementer, årsmøder, messer samt i begrænset omfang kontor og liberale erhverv. Fuldtudbygget skal hallerne kunne rumme op til ca. 4.500 besøgende.

I lokalplanområdets nordlige del udlægges areal til en forlængelse af Johannes Jørgensens Vej, der vil forbinde Svendborg med Tankefuld - et fremtidigt byudviklingsområde med op mod ca. 4.000 boliger beliggende vest for Svendborg Idrætscenter som vist på figur 2. Med udbygningen af Tankefuld vil Svendborg

Idrætscenter få en central placering i byen og kunne fungere som den nye bydels lokale idrætscenter såvel som hele byens idrætscenter.

Eksisterende forhold

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i kanten af den vestlige del af Svendborg by mellem skovområdet Sofielund og åbne grønne arealer med spredt bebyggelse på hovedparten af de tilstødende arealer mod syd.

Lokalplanområdet er afgrænset af Ryttervej mod øst og Skovsbovej og Hellegårdsvej mod syd. Mod nord grænser området op til Sofielund og mod vest afgrænses området mod det åbne land af en grusvej.

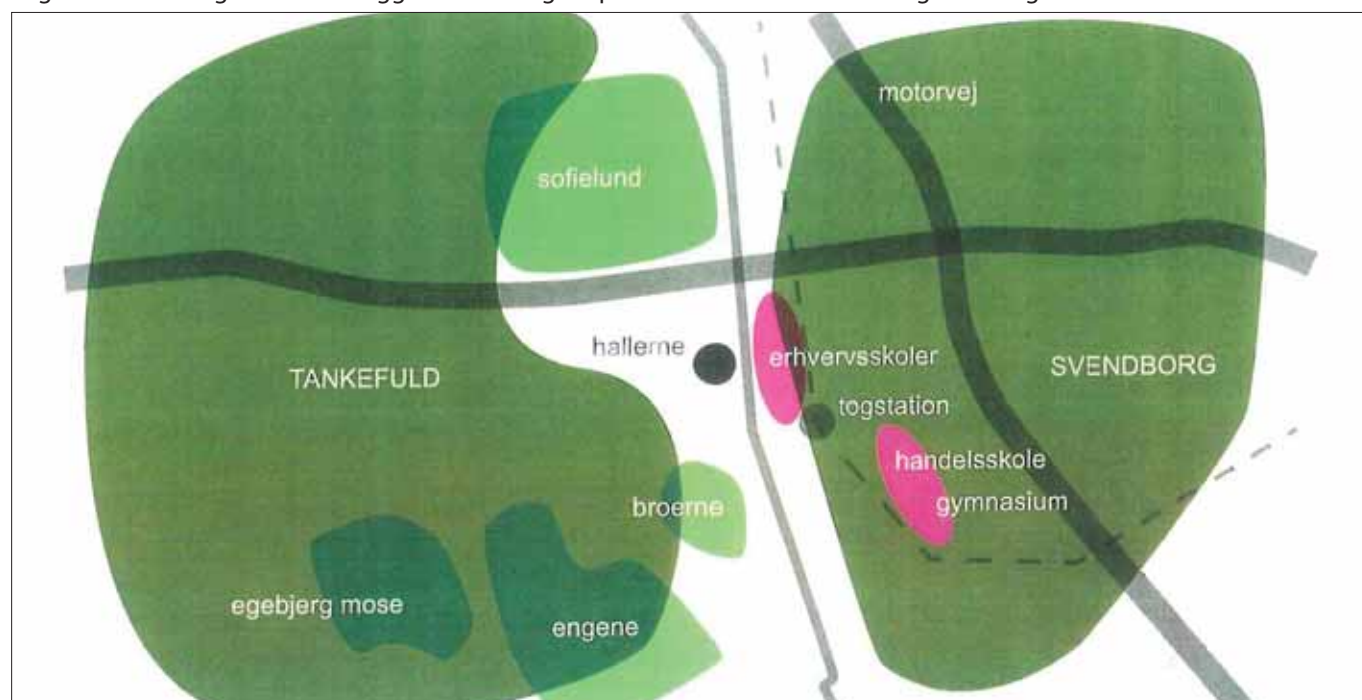
Bebyggelse

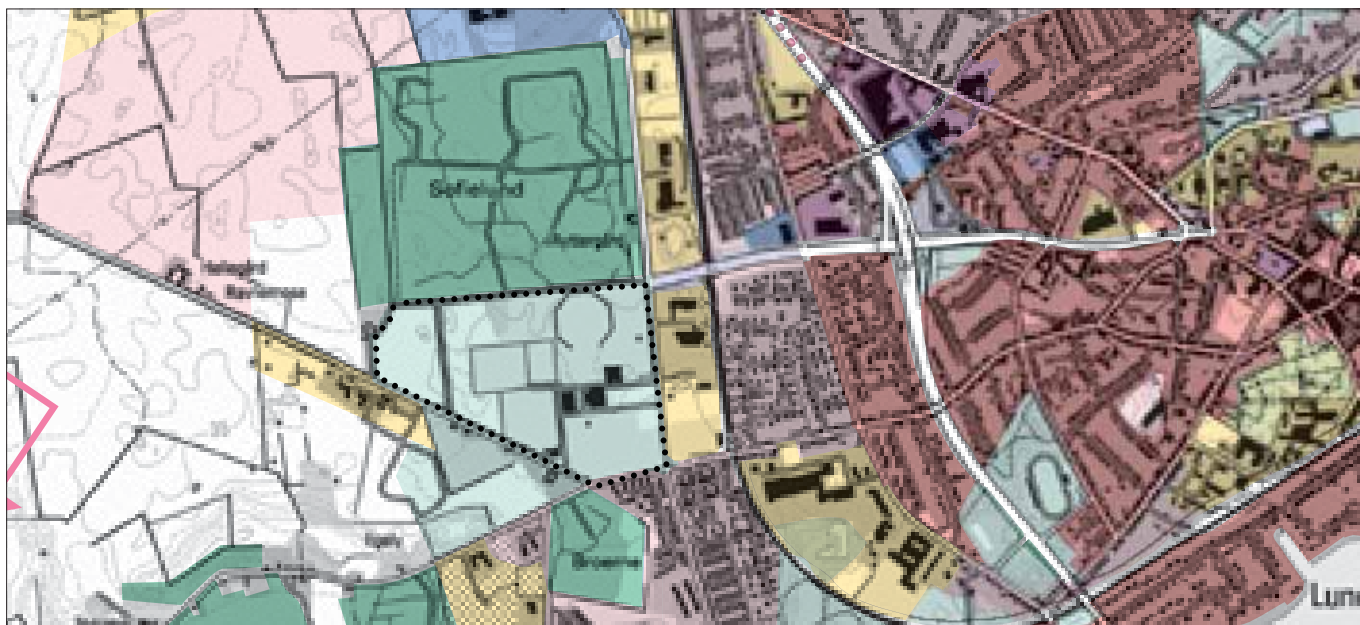
I lokalplanområdet består bebyggelsen primært af tre adskilte haller, der tilsammen udgør hovedbygningerne tilhørende det eksisterende Svendborg Idrætscenter. Syd for hallerne ligger et mindre klubhus, hvor Svendborgs forenede Boldklubber holder til.

Udenfor lokalplanområdet ligger der i sydvestlig retning en række fritliggende bebyggelser i et åbent, grønt område, mens der i boligområdet på det tilstødende areal syd for Skovsbovej ligger et område med tættere boligbebyggelse. Øst for

Lokalplantillæg nr. 1 tilvejebringes for at give bedre muligheder for udnytte byggefelt B. Det eksisterende klubhus som er beliggende indenfor delområde B er i dårlig stand og der ønskes mulighed for at det enten kan istandsættes eller der kan opføres ny bebyggelse til formål som kultur-, fritids- og erhvervsformål.

Figur 2. Svendborghallernes beliggenhed indtegnet på skitse over eksisterende og fremtidige forhold.





Figur 3. Lokalplanområdet er i kommuneplanens hovedstrukturkort udlagt til grønt område, fritidsformål mv.

lokalplanområdet på den anden side af Ryttervej ligger ligeledes et område med en åben karakter, hvor bebyggelsen domineres af Svendborg Erhvervsskoles bygninger.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets ubebyggede arealer består af områder til parkering, bold- og tennisbaner, rekreative grønne arealer mv. Området er for størstepartens vedkommende græsbeklædt og der er flere steder etableret lægivende beplantning omkring baneanlæg. Mod nord ligger et moseområde, hvor der vokser en mindre samling træer. Moseområdet er registreret som beskyttet naturtype efter naturbeskyttelseslovens §3, og trægruppen er udpeget som fredskov. Længere mod vest fremstår lokalplanområdet åbent og området har karakter af naturlandskab med lidt grovere græsbevoksning.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger et karaktergivende græsbeklædt voldanlæg, der blev anlagt i forbindelse med afholdelsen af Landsstævnet i 1994. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne afgrænset af Ryttervej og Skovsbovej anvendes det åbne græsareal som helikopterlandingsplads.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag primært fra

Ryttervej, hvorfra der er adgang til parkering ved Svendborg Idrætscenter. Der er endvidere adgangsmulighed til lokalplanområdet fra Ryttervej og Hellegårdsvej via mindre veje og stier. Sfb's klubhus har adgang fra Hellegårdsvej.

Infrastrukturelt vil lokalplanområdet i fremtiden komme til at ligge centralt med nærhed til den kommende motorvej, til den mulige forlængelse af Johannes Jørgensens Vej mod Tankefuld, og til den eksisterende togstation Svendborg Vest.

Lokalplanens indhold

Formål og anvendelse

Lokalplanen skal sikre at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål - nærmere bestemt idræts-, fritids- og kulturformål. Formålet med lokalplanen er:

- at muliggøre opførslen af Svendborg Idrætscenter som en udvidelse og ombygning af det eksisterende idrætscenter med tilhørende anlæg,
- at fastlægge overordnede principper for Svendborg Idrætscenters udseende så bebyggelsen fremstår som én samlet arkitektonisk helhed,
- at muliggøre opførslen af et mindre amfiteater i tilknytning til Svendborg Idrætscenter,
- at muliggøre etablering af ny



- at klubhusbebyggelse, anvende ubebyggede arealer til idrætsanlæg, rekreative grønne områder, regnvandsbassin mv.,
- at reservere et areal til en forlængelse af Johannes Jørgensens Vej.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder som vist på kortbilag 2. Delområde III omfatter et areal i den nordlige del af lokalplanområdet, der reserveres til forlængelsen af Johannes Jørgensens Vej. Delområde I og II udgør den resterende del af lokalplanområdet, hvori Svendborg Idrætscenter opføres og idrætsanlæg placeres.

Delområde I udvides med lokalplantillæg nr. 1 til også at omfatte byggefelt B.

Bebyggelse

Den arkitektoniske intention med Svendborg Idrætscenter er, at få det eksisterende Svendborg Idrætscenter og ny bebyggelse til at fremstå som en samlet helhed. Svendborg Idrætscenter skal dertil fysisk og funktionelt knyttes sammen med de omgivende arealer og funktioner.

I færdigbygget tilstand er det hensigten, at Svendborg Idrætscenter skal fremstå som et markant og relativt volumiøst byggeri, der kan blive et nyt vartegn for Svendborg by.

Som udgangspunkt for opførslen af Svendborg Idrætscenter er der udarbejdet et skitseprojekt. I 7 nærværende projekt foreslås det eksisterende

idrætscenter udvidet med i alt ca. 11.500 m², hvoraf foyer og opvisningshal samlet forventes at udgøre godt halvdelen af det samlede nybyggeri. Skitseprojektet omfatter kælder, stue og 1. etage og må max. opføres i indtil 15 m. I eller med tilknytning til hallerne kan der indrettes de nødvendige faciliteter og servicefunktioner herunder foyer, reception, kontorer, mødelokaler, restauranter, cafeterier, kiosker mv. Svendborg Idrætscenter får hovedindgang mod øst ud mod Ryttervej.

Lokalplanen muliggør udover skitseprojektet også etableringen af yderligere halbebyggelse vest og nord for Svendborg Idrætscenter med tilknytning til hovedbygningen samt ny klubhusbebyggelse. Dertil er der idéer om et nyt stadion syd for Svendborg Idrætscenter. Etablering af et stadion med tilhørende tribuneanlæg forudsætter evt. tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Skitseprojektet for Svendborg Idrætscenter samt øvrig bebyggelse i lokalplanområdet fremgår af kortbilag 3.

Byggemuligheder for byggefelt B og C tilpasses forholdsvist med de to byggefelters størrelse. Byggefelt B er yderligere specificeret ift. opdelingen af nuværende matrikler.

Bebyggelsens udseende Svendborg Idrætscenter skal opføres i en nutidig arkitektur og fremstå let og indbydende. Byggeriet skal fremstå som et markant anlæg, hvor alle funktioner er homogent integreret i den



Figur 5. Længdesnit gennem opvisningshal

arkitektoniske helhed, herunder form, materiale, proportioner, detaljer, farver, belysning og skiltning.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af de ubebyggede arealer til idræts-, fritids- og kulturelle aktiviteter.

Området skal samlet set fremstå som åbne grønne arealer med voldanlæg samt beplantning og træer i større samlede grupper som modvægt til Svendborg Hallernes store bygningsvolumener. Parkeringsarealer skal fremstå som en del af det samlede projekt omkring idrætshallerne. Parkeringsarealerne skal være bearbejdede som enkle smukke flader, hvor de parkerede biler delvist skjules bag voldanlæg.

Beplantningen i lokalplanområdet skal mod øst og nord være relativt åben med større grupper af træer for at integrere området med resten af byen, Ryttervej, forlængelsen af Johannes Jørgensen Vej og Sofielund. I lokalplanområdets sydlige del og omkring banerne kan der etableres beplantning med læhegnskaraktter. Mod vest skal områdets beplantning have mere karakter af naturlandskab. I områderne gives bl.a. mulighed for etablering af boldbaner, legepladser, områder til friluftaktiviteter mv.

Med lokalplanen muliggøres etableringen

af et amfiteater øst for opvisningshallen til afholdelse af udendørs arrangementer med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 3. Anlæggelsen af amfiteatret forudsætter væsentlige terrænreguleringer. Amfiteatrets beliggenhed ved Ryttervej kan medføre et behov for at etablere støjafskærmning for at sikre gode lydforhold på amfiteatrets tilskuerpladser samt for at begrænse støjpåvirkningen af omkringliggende boligbebyggelse. Evt. støjafskærmning skal mod Ryttervej opføres som en grøn vold.

Som en følge af at lokalplanen giver mulighed for en væsentlig forøgelse af områdets befæstede areal, skal der etableres et åbent bassin til opsamling af regnvand med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 3. Regnvands-bassinet skal kunne rumme min. ca. 2000 m³ og skal indgå som en naturlig del af områdets rekreative og grønne karakter. Bassinet udformes med flade brinker, så den kan udnyttes til friluftaktiviteter og rekreative formål. Dertil skal der kunne etableres mindre broanlæg. I forbindelse med forlængelsen af Johannes Jørgensen Vej kan der opstå behov for afvanding til områdets regnvandsbassin, hvilket kan nødvendiggøre en udvidelse af regnvandsbassinets kapacitet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold
Vejadgangen til lokalplanområdet skal primært ske via 3 overkørsler fra Ryttervej i princippet som vist på kortbilag 2. Området

betjenes i øvrigt af sekundære adgangsveje fra Hellegårdsvej og forlængelsen af Johannes Jørgensens Vej i princippet med en principiel beliggenhed som vist på bilag 2. Overkørslen fra Hellegårdsvej skal fortsat anvendes som vejadgang til det eksisterende klubhus og som adgang for varelevering, spiller-, kunstner- og personaleindgang samt brandvej i forbindelse med Svendborg Idrætscenter.

Lokalplanområdets primære parkeringsarealer udlægges i den østlige del med forbindelse til Ryttervej. Parkeringsarealernes principielle beliggenhed fremgår af kortbilag 2. I forbindelse med hovedadgangsvejen fra Ryttervej etableres fortov, samt af- og pålæsningsmulighed for handicapbusser, taxi mv. i umiddelbar nærhed af Svendborg Idrætscenters hovedindgang.

Størrelsen af parkeringsarealerne planlægges som udgangspunkt til at kunne dække behovet for parkeringspladser ved større arrangementer med i alt omkring 5000 personer i området. Som følge heraf indrettes parkeringsarealerne til at kunne rumme 500 parkeringspladser svarende til en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 10 besøgende og 1 p-plads pr. 50 m² nyt kontorbyggeri.

I lokalplanområdets nordlige del skal der reserveres et areal som parkeringsreserve med yderligere i alt ca. 250 parkeringspladser. Parkeringspladsen skal have tilslutning til forlængelsen af Johannes Jørgensens Vej med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Arealet skal fortsat være befæstet med græs, så der kan ske dobbeltudnyttelse af arealet til parkering og bold- og friluftaktiviteter i perioder uden parkeringsbehov.

Lokalplanen tillader yderligere etablering af parkeringspladser i mindre omfang bl.a. i forbindelse med Svendborg Idrætscenters bagindgang mod sydvest og klubhuse i området. På østsiden af halanlægget kan området ved amfiscenen anvendes som parkeringsområde for OB-vogne ol. i forbindelse med tv-/radio-transmitterede begivenheder i Svendborg Idrætscenter.

Interne veje og stier kan etableres efter behov og i tilknytning til de udendørs idrætsanlæg i området med det formål at skabe sammenhænge

Lokalplantillæg nr. 1 er udarbejdet i overensstemmelse med gældende kommuneplan ramme nr. 02.01.R4.263 - Rekreativt område Svendborg Idrætscenter i Kommuneplan 2025-2037.

på tværs af lokalplanområdet mellem de forskellige aktiviteter. I takt med udbygningen af aktiviteterne for svendborg Idrætscenter og fremtidsplanerne for byudviklingen for Tankefuld vil der forventeligt ske en udbygning af Hellegårdsvej til sikring af de bløde trafikanter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Fyns Amt.

Kommuneplanen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Ifølge kommuneplanens generelle bestemmelser skal følgende overholdes:

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 002/D06-Vestre bydel

For rammeområde 002/D06 -Vestre bydel gælder følgende:

- Områdets anvendelse fastlægges til idrætsanlæg.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 % for området under ét.
- Etageantallet må ikke overstige 3 etager.
- Området er omfattet af lokalplan 184.
- Området er fjernvarmeområde.
- Opholdsarealer er omfattet af Bygningsreglementets bestemmelser.

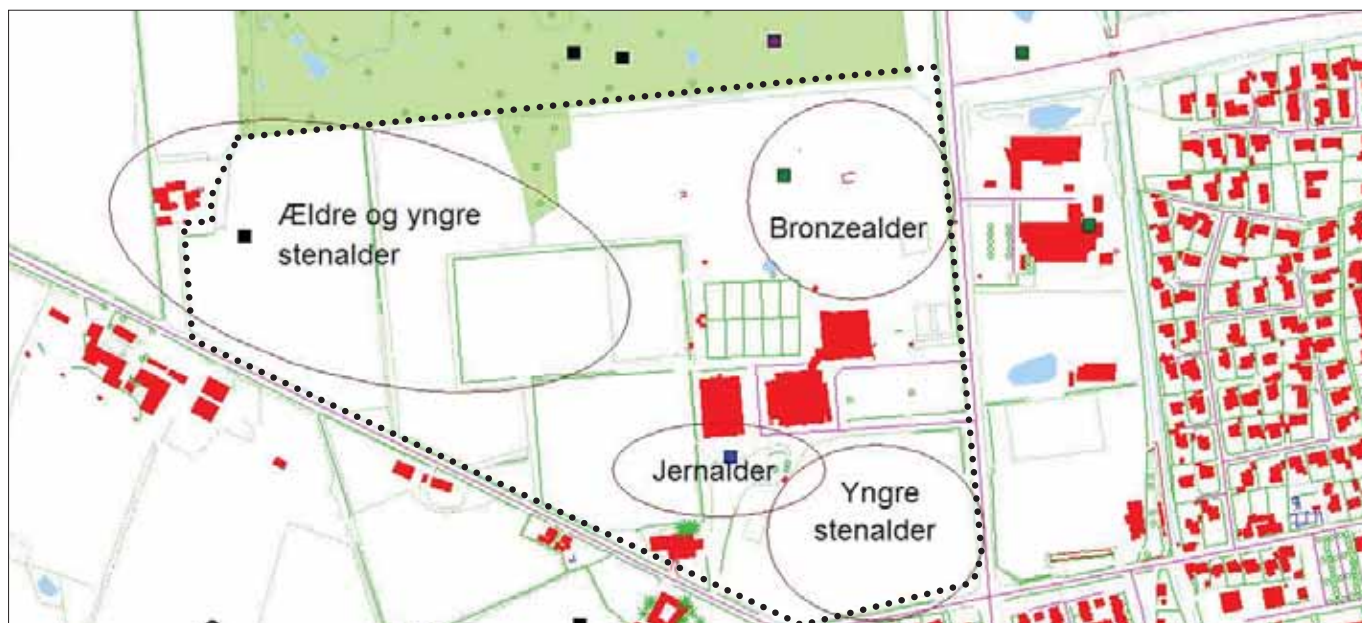
Lokalplanens retningslinjer holder sig ikke inden for kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der i forbindelse med lokalplanen er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, nr 5.13.

Kommuneplan tillægget skal sikre, at der udlægges areal til rekreative formål omfattende alle fritids- og turistanlæg og grønne områder i og uden for byen. Tillægget giver mulighed for kontor- og serviceerhverv i begrænset omfang.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens gældende rammebestemmelser for området.

Produktionserhverv

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder. Der er ikke produktionsvirksomheder inden for en radius af 500 m fra planområdet.



Figur 6. Oversigtskort over arkæologiske forekomster i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM)

Forud for etableringen af Svendborg Idrætscenter er der taget stilling til, om anlægget må antages at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. Dette er sket ved en såkaldt VVM-screening, der er en indledende vurdering af anlæggets mulige miljøpåvirkninger. Svendborg Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at Svendborg Idrætscenter ikke er et anlæg, der er omfattet af krav om VVM-redegørelse.

Strategisk Miljøvurdering (SMV)

Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening af planen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer. På baggrund af screeningen er der truffet en beslutning om at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Lokalplanforslagets væsentligste miljømæssige problemstillinger vurderes at være følgende:

- Undersøgelse og sikring af arkæologiske fund i lokalplanområdet.
- Støj-mæssige forhold ved eventuel afholdelse af støjende arrangementer på amfi-scenen.
- Mulig påvirkning af sjældne eller truede dyrearter, der kan forekomme i området.

Miljøvurderingen fremgår af bilag A.

Ændringen der følger af Lokalplan 512 - tillæg 1, er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Ændringen af planen vurderes ikke at medføre en reel ændring af miljøforhold i området i forhold til det gældende plangrundlag.

Området anvendes i dag til idrætsformål, så det ændrer ikke områdets karakter væsentligt. Mod syd ligger et mindre botilbud, som ikke vurderes at påvirkes.

Miljøforhold

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening på vidensniveau 1 eller 2 efter Jordforureningsloven på ejendomme inden for lokalplanområdet.

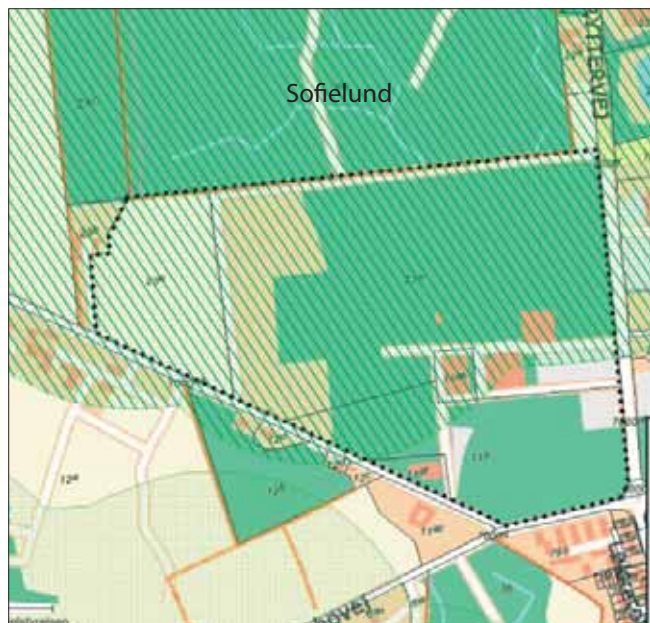
Virksomhedsstøj

Ved driften af Svendborg Idrætscenter og amfi-eatre mv. skal det sikres, at omgivelserne ikke påføres et støjniveau, der overskrider grænseværdierne svarende til Miljøstyrelsens vejledning om støj. På baggrund af foretagne beregninger vil støjniveauet ved omkringliggende boligbebyggelse ved arrangementer i dagtimerne komme tæt på grænseværdierne og ved aftenarrangementer sandsynligvis blive overskredet. Udendørsarrangementer vil som udgangspunkt være lejlighedsvis begivenheder, som derfor underlægges Svendborg Kommunes "musikregulativ", Koordinering af tilladelser/ udtalelser til afholdelse af udendørsaktiviteter, af 21.05.1997, der fastsætter generelle retningslinier for afholdelsen af udendørsaktiviteter bl.a. med henblik på at mindske evt. støjgener. Arrangementer af særlig interesse for kommunens borgere kan behandles særskilt og efter nærmere vurdering af Svendborg Kommune.

Trafikstøj

Den øgede trafik på Ryttervej som følge af udvidelsen af idrætscentret vil i forbindelse med store arrangementer medføre en øget støjbelastning i området omkring Ryttervej.

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



Figur 7. Skovbyggelinien omkring Sofielund.

I driftsfasen forventes totalt set en relativ stigning af personbiltrafikken på Ryttervej på omkring 30 procent. Støjmæssigt er der dog tale om en marginal stigning.

Belysning

Belysning af idrætscentret skal understøtte byggeriets arkitektur, og belysning kan i tilknytningen til indgangspartier udføres som karakterfuld standerbelysning. Til belysning af områdets idrætsanlæg kan der opstilles lysmaster i en højde op til 15 m, som skal udformes så blænding begrænses mest muligt. Belysning af veje og stier udføres som parkbelysning med fritstående standere med lyspunkt i op til max. 3,7 m. Parkeringsområder skal belyses med pullertarmaturer med en højde på max. 1,2 m.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er separatkloakeret. På baggrund af at en øget andel af befæstede arealer stilles der krav om etablering af 1-2 regnvandsbassiner i området med en kapacitet på i alt min. 2000 m³ for at undgå en evt. opstuvning til terrænniveau i regnvandssystemet.

Eksisterende drænledning fra Sofielundskoven, som forløber ned gennem landsstævnearenaen, tennisbaner og ind mellem hal og svømmehal, bør omlægges i forbindelse med det nye byggeri.



Figur 8. Fredskov vist med rød priksignatur og § 3 områder vist med hvid priksignatur.

Omlægningen er omfattet af vandløbsloven

Teknisk Forsyning

Varme

Området er omfattet af varmeplanen for Svendborg Kommune. Der er tilslutningspligt til Svendborg Fjernvarme.

Vand

Vandforsyningen varetages af Svendborg Vand A/S.

El

Elforsyningen kan varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.

Renovation

Området er omfattet af den kommunale renovationsordning efter gældende regulativ.

Kollektiv trafik

Området betjenes af Svendborg Bytrafik og der er stoppesteder på Ryttervej.

Arkæologiske interesser

Der er hidtil fundet flere jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet, som det fremgår af oversigtskortet på figur 6.

På baggrund af de tidligere arkæologiske fund skal Svendborg Museum i henhold



Figur 9. Kortet illustrerer hvorfra der er udsigt til Svendborghallerne, såfremt bebyggelsen opføres i 15 m højde. Kortet er udarbejdet på basis af en terrænmodel for området. Af kortet fremgår det, at Svendborg Idrætscenter ikke er synlig fra kystzonen og derfor ikke kræver særlig redegørelse/visualisering.

til Museumsloven have mulighed for at undersøge området for eventuelle tilbageværende fortidsminder forud for bygge- og anlægsaktiviteter i lokalplanområdet. Svendborg og Omegns Museum kontaktes, inden jordarbejder i forbindelse med idrætsanlæg eller ny bebyggelse i området igangsættes, for at foretage prøvegravning.

Hvis der i øvrigt ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bo- pladser, gravpladser, kulturlag og lignende) skal arbejdet standses, og fundet anmeldes til museet, jf.

Museumslovens § 26.

Naturbeskyttelsesloven

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m bred skovbyggelinie i tilknytning til Sofielund som vist på figur 7. Skovbyggelinien formål er at sikre skovens værdi som landskabselement og bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Der er inden for skovbyggelinie tale om et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.). Det er således en forudsætning for lokalplanens realisering, at

skovbyggelinien reduceres til 50 m i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan, eller at der efterfølgende meddeles dispensation fra skovbyggelinien.

I den nordlige del af lokalplanområdet er et moseområde med træbeplantning udpeget som beskyttet område efter naturbeskyttelseslovens § 3. Svendborg Kommune, Natur og Miljø, har på baggrund af en besigtigelse vurderet, at området ikke er omfattet af § 3 om generel beskyttet natur. I forbindelse med besigtigelsen af området er 2 vandhuller, som ikke tidligere er registreret i Amtets vejledning om beskyttet natur, nu vurderet som § 3 områder (vandhul/mose). Områderne fremgår af figur 8. Svendborg Kommune vil i forbindelse med områdets udvikling gøre en særlig indsats for at vandhullerne bliver levesteder for vandsalamandere, padder etc. Lokalplanen fastlægger i øvrigt ingen anvendelse af det beskyttede område, der er i modstrid med naturbeskyttelsesloven.

Skovloven

Trægruppen i områdets nordlige del er, som det fremgår af figur 8, udpeget som fredskov efter skovloven. Fredskovspligten betyder, at arealerne skal anvendes til skovbrugsformål og til at dyrke dem efter skovlovens krav om god og flersidig skovdrift.

Lokalplanen fastlægger i øvrigt ingen anvendelse af det fredede område, der er i modstrid med skovloven.

Kystnære arealer

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand på ca. 1,2 km til Svendborg Sund og ligger inden for den kystnære del af byzonen. Efter Planlovens § 16 stk. 4, at der i lokalplanen skal redegøres for bebyggelse, der vil påvirke kysten visuelt. For bebyggelse der afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der endvidere angives en begrundelse herfor.

Det udarbejdede skitseprojekt for Svendborg Idrætscenter afviger både i volumen og højde fra eksisterende omkringliggende bebyggelse i området, der domineres af fritliggende bebyggelser og Svendborg Erhvervsskole. Svendborg Idrætscenter er i det udarbejdede skitseprojekt mht. volumen og arkitektur tænkt

som et markant byggeri i byen. Begrundelserne for at opføre det skitserede projekt er, at det i fremtiden skal fungere som et landmark og et vartegn for Svendborg by og derfor skal være synligt og netop kunne skille sig ud - uden at gå på kompromis med en høj arkitektonisk kvalitet i byggeriet.

Lokalplanområdet ligger afskærmet fra Svendborg Sund af eksisterende bebyggelse. På baggrund af det udarbejdede kort på fig. 9, der viser hvorfra Svendborg Idrætscenter kan ses, er det byrådets vurdering, at bebyggelsen ikke vil påvirke kystlandskabet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlig drikkevandsinteresse, OSD men udenfor indvindingsoplande til vandværksboringer og dermed også udenfor BNBO. Grundvandstrømmen fra lokalplanområdet er i en sydligøstlig retning, og der er ingen vandværksboringer eller interesser nedstrøms lokalplanområde. Nærmeste aktive vandværksboringer ligger godt 850 m mod østnordøst og består af borerne til Sørupværket. Det er godt 275 m fra lokalplanområdet til indvindingsoplandet tilknyttet borerne.

Lokalplantillægget ændrer ikke på arealanvendelsen til idræts-, fritids- og kulturelle aktiviteter. Aktivitet hører under kategorien bymæssig bebyggelse, som vurderes til ikke at udgøre en væsentlig trussel mod grundvandet. Lokalplantillægget er dermed ikke i modstrid med drikkevandsinteresserne i området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Byggeri inden for skovbyggelinien på 300 m fra skoven forudsætter dispensation fra skovbyggelinien. Byrådet er myndighed. Skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet søges reduceret når lokalplanen er endelig godkendt ved ansøgning til Odense Miljøcenter.

Ophævelse af eksisterende lokalplan

Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 512 ophæves den, under d. 25. maj 1988, af byrådet vedtagne lokalplan nr. 002.184 i sin helhed.

Anmelder

Svendborg Kommune
Kultur og Planlægning
Ramsherred 5,
5700 Svendborg

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 512 for et område ved Svendborg Idrætscenter til offentlige formål; idræts- fritids- og kulturformål.

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

§ 1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge arealet til rekreative formål med henblik på:

- at fastlægge områdets anvendelse til kultur-, fritids- og erhvervsformål herunder kultur- og idrætsfaciliteter, klublokaler, restaurationer, cafeteria, hotel/sportel, undervisning, messer, kontorer samt liberale erhverv.
- at muliggøre opførslen af Svendborg Idrætscenter med tilhørende anlægsom en udvidelse og ombygning af det eksisterende idrætscenter,
- at fastlægge overordnede principper for Svendborg Idrætscenters udseende så bebyggelsen fremstår som én samlet arkitektonisk helhed,
- at muliggøre opførslen af et mindre amfiteater i tilknytning til Svendborg Idrætscenter,
- at muliggøre etablering af ny klubhusbebyggelse,
- at anvende ubebyggede arealer til idrætsanlæg, rekreative grønne områder, regnvandsbassin mv.,
- at reservere et areal til en forlængelse af Johannes Jørgensens Vej.

§ 2. Områdets afgrænsning, udstykning og zonestatus

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 23e og del af 23a, Sørup, Svendborg Jorder samt matr.nr. 11a, 11ak og 11af, Skt. Jørgens,

Svendborg Jorder samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter d. 31. 05 2008. Udstykning og skelforandring inden for lokalplanens område må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

2. Lokalplanområdet ligger i byzone. Denne lokalplan ændrer ikke på zoneforholdene i området.

3. Lokalplanens område inddeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

Anvendelsen fastlægges til offentlige formål og erhvervsformål for ikke-forurenende virksomheder.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder hvor anvendelsen fastlægges til:

Delområde I – byggefelt A og B med kultur-, fritids- og erhvervsformål herunder kultur- og idrætsfaciliteter, klublokaler, restaurationer, cafeteria, hotel/sportel, undervisning, messer, kontorer, liberale erhverv med tilhørende parkering

Delområde II – byggefelt C med klubhuse og lignende, idrætsanlæg, grønne områder, samt parkering og regnvandsbassin

Delområde III – reservation for fremtidigt vejanlæg mellem Johannes Jørgensens Vej og det fremtidige byudviklingsområde Tankefuld.

§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1. Vejadgang til lokalplanområdet skal primært ske fra Ryttervej og sekundært fra Hellegårdsvej og forlængelsen af Johannes Jørgensens Vej. Vejadgang for servicekørsel til Svendborg Idrætscenter skal ske fra Hellegårdsvej.
2. Adgangsvejene etableres i princippet som vist på kortbilag 2 og udlægges med et kørebaneareal på min. 6,5 m. Ved vejtilslutningerne til Ryttervej skal der

etableres hjørneafskæringer på minimum 5x5 m. Langs adgangsvejene mod Ryttervej skal der etableres fortov i en bredde af min. 1,5 m.

3. Parkeringsforhold for områdets aktiviteter skal afklares inden for området som helhed. I området skal der anlægges parkeringspladser, veje, cykel- og gangstier i det omfang, udnyttelsen af området gør det nødvendigt. Stiforbindelser kobles på stinettet fra de tilstødende områder.
4. Parkeringspladser og veje skal udformes så større køretøjer som fx. busser og varevogne kan foretage de nødvendige manøvrer i området.
5. Der skal udlægges areal til etablering af ca. 500 fælles parkeringspladser med vejadgang fra Ryttervej. Parkeringsarealerne skal etableres med en principiel beliggenhed og omfang, som vist på kortbilag 2. Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal kontorbyggeri. Anlæg af parkeringspladser kan ske i takt med behovet.
6. Der skal reserveres areal til ca. 250 fælles parkeringspladser med vejadgang fra den

mulige forlængelse af Johannes Jørgensens Vej. Parkeringsarealet skal etableres med en principiel beliggenhed og omfang, som vist på kortbilag 2. Parkeringsareal skal befæstes med græs.

7. Der skal etableres ca. 150 cykelparkeringspladser og det nødvendige antal handicapparkeringspladser nær Idrætscentrets hovedindgang.
- § 5. Lednings- og antenneforhold
1. Ledninger til elforsyning, vej- og stibelysning, telekommunikation mv. skal etableres som jordkabler.
 2. Området kloakeres i henhold til spildevandsplanen.
 3. Områdets bebyggelse skal tilsluttes Svendborg Fjernvarme.
 4. Tekniske anlæg til områdets forsyning må ikke virke visuelt skæmmende og skal i videst mulig omfang indbygges i områdets bebyggelse, beplantning eller placeres under terræn.
 5. Etableringen af regnvandsbassinet forudsætter, at der fremføres en stikledning til regnvandsledningen beliggende vest for krydset Skovsbovej/Ryttervej/Wandallsvej.



Figur 10. Principssnit af parkeringsområde og sammenhængen til Ryttervej.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. Ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefeltet som vist på kortbilag 2. Byggefeltet placeres min. 2,5 m fra skel dog min. 15 m fra skel mod Ryttervej.
2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 15 %.
3. I byggefelt A må der samlet etableres max. 30.000 etagemeter. Bygningshøjden må maks. være 15 m over terræn, og bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager. Bygningshøjden måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen i byggesagsbehandlingen. Der må max. etableres 1.500 etagemeter til kontorformål, placeret således, at det frie indkig fra Ryttervej til hovedindgang/ankomstplads bevares.
4. I byggefelt B der etableres max. 3.000 etagemeter, heraf må der etableres max. 1.400 etagemeter med et bebygget areal på max. 1.000 m² indenfor matrikel 23a. I byggefelt C må der etableres max. 2.000 etagemeter. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager. Bygningshøjden måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen i byggesagsbehandlingen.
5. Ud over den bebyggelse der er muliggjort med punkt 1, kan der opføres enkelte mindre bygninger som fx. redskabsskure, der er nødvendige for idrætsanlæggenes drift, og som ikke bryder med områdets åbne og grønne karakter.
6. Langs fredskoven Sofielund, matr.nr. 66, Sørup, Svendborg Jorder, pålægges en byggelinie 50 m fra skel, som vist på kortbilag 2. Arealet mellem skel og byggelinie må ikke anvendes til bebyggelse.
7. Der forløber parrallelt med Hellegårdsvej gennem byggefelt C en naturgasledning med en 10 m bred konsekvenszone. Her gælder, at arealet ikke må bebygges eller tilplantes med træer, der har dybtgående rødder eller benyttes på en måde der er til gene for ledningsanlægges. Naturgas Fyn A7S skal kontaktes inden anlægsarbejder påbegyndes.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggefelt A:

1. Svendborg Idrætscenter med udvidelser skal fremstå som én arkitektonisk helhed hvad angår form, materialer, detaljer, skiltning, farver mv.
2. Bebyggelsens facader skal opføres i lette materialer, der kan fremstå transparente, translucente (lysgennemskinnelige) eller delvist massive. Facader kan opføres i glas, stål, metal, plastik, natursten, og lign. i et varieret spil.
3. Bebyggelsens tage skal udformes som flade tage beklædt med tagpap eller lignende og må udføres med ovenlys.
4. Skiltning skal så vidt muligt udformes som en integreret del af byggeriets arkitektur.
5. Belysning af byggeriet skal understøtte byggeriets arkitektur. Foran indgangspartierne til Svendborg Idrætscenter kan belysningen udføres som karakterfuld standerbelysning.
6. Flugtvejstrapper og tekniske anlæg må ikke anlægges udvendigt på byggeriet, men skal integreres i byggeriet.

Byggefelt B og C:

7. Tage kan udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning eller saddeltage; begge med en taghældning på max. 30°. Tage kan udføres med sort eller grå tagbeklædning, og der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer bortset fra glas.
8. Ydermure skal udføres med enkle, nutidige materialer i jordfarver. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facadematerialer bortset fra glas.

§ 8. Ubebyggede arealer

1. Der skal udarbejdes en samlet plan for belægning, belysning, beplantning og terræn, som skal godkendes af byrådet.
2. Områdets ubebyggede arealer skal primært indrettes som åbne, grønne områder med

mulighed for opsætning af bænke, borde, legeredskaber mv. og med belægninger i græs, grus o.lign.

3. Mod Ryttervej og forlængelsen af Johannes Jørgensens Vej må der ikke etableres sammenhængende beplantning eller allébeplantning, som medvirker til at lukke området. Der må etableres større træklynger med frie mellemrum på min. 15 m.
4. I lokalplanområdets kant mod Hellegårdsvej og Skovsbovej må der etableres beplantning med læhegnskarakter.
5. Der må kun opsættes boldhegn omkring baneanlæg i en max. højde på 5 m. Hegnene skal udføres som lette konstruktioner.
6. Langs stier og veje skal belysningen udføres som parkbelysning med fritstående standere med lyspunkt på max. 3,7 m. Der må kun anvendes hvid lyskilde. Parkeringsområderne skal belyses af pullertarmaturer med en højde på ikke mere end 120 cm.
7. Omkring baneanlæg må der etableres fritstående lysmaster i en højde op til 15 m over fastsat niveauplan. Lysmasterne skal udformes så blænding begrænses mest muligt.
8. Der kan opsættes en pylon på max. 6 m over terræn og nødvendige henvisningsskilte med navn og bomærke. Skiltning og reklamering kan kun ske med byrådets godkendelse.
9. På en ejendoms ubebyggede areal, herunder vejarealer samt arealer, som er indrettet til parkering eller lignende, må der ikke ske oplag af både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.
10. Der reserveres areal til anlæggelse af 1-2 regnvandsbassiner med en rummelighed på i alt min. 2000 m³ og med en beliggenhed og et omfang som vist på det retningsgivende kortbilag 3. Regnvandsbassinet skal

indrettes med flade skråninger og udformes som en naturlig sø, der indpasses som et rekreativt element i området. I søen må der etableres mindre broanlæg.

Regnvandsbassin mod Ryttervej/
Hellegårdsvej kan evt. placeres helt eller delvist under det sydlige parkeringsareal.

11. Der kan etableres et amfiteater med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3. Amfiteatret udformes som terrasseret voldanlæg i jord med græsbevoksning og siddearrangementet i træ. Ved behov for etablering af støjafskærmning skal denne mod Ryttervej udformes som en grøn vold.
12. Der kan etableres erstatningsbiotoper i området.
12. Der skal reserveres tilstrækkeligt areal til helikopterlandingsplads.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagen

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4 nævnte adgangsveje og parkeringspladser.
2. Ved etapevis udbygning kan byrådet godkende, at de nævnte arbejder herunder anlæg af adgangsveje og parkeringspladser udføres etapevis i takt med områdets udbygning.
3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet varmemforsynings- og kloakanlæg samt sikret afledning til det i § 8 nævnte regnvandsbassin, som ligeledes skal sikres tilslutning til regnvandskloakken.

§ 12. Servitutter

Ingen servitutter aflyses.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter offentliggørelse af den endelige 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

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.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jvf. § 18 i Lov om Planlægning 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. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 27. maj 2008 og offentlig bekendtgjort den 4. juni 2008

P.b.v.
E.b.

Jan Carlsson
kontorchef

I medfør af lovebekendtgørelse 883 af 18. august 2004 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen jf. § 2 samt på ejendomme, der er udstykket efter den 1. april 2008.

Svendborg Byråd

P.b.v

E.b.

Jan Carlsson

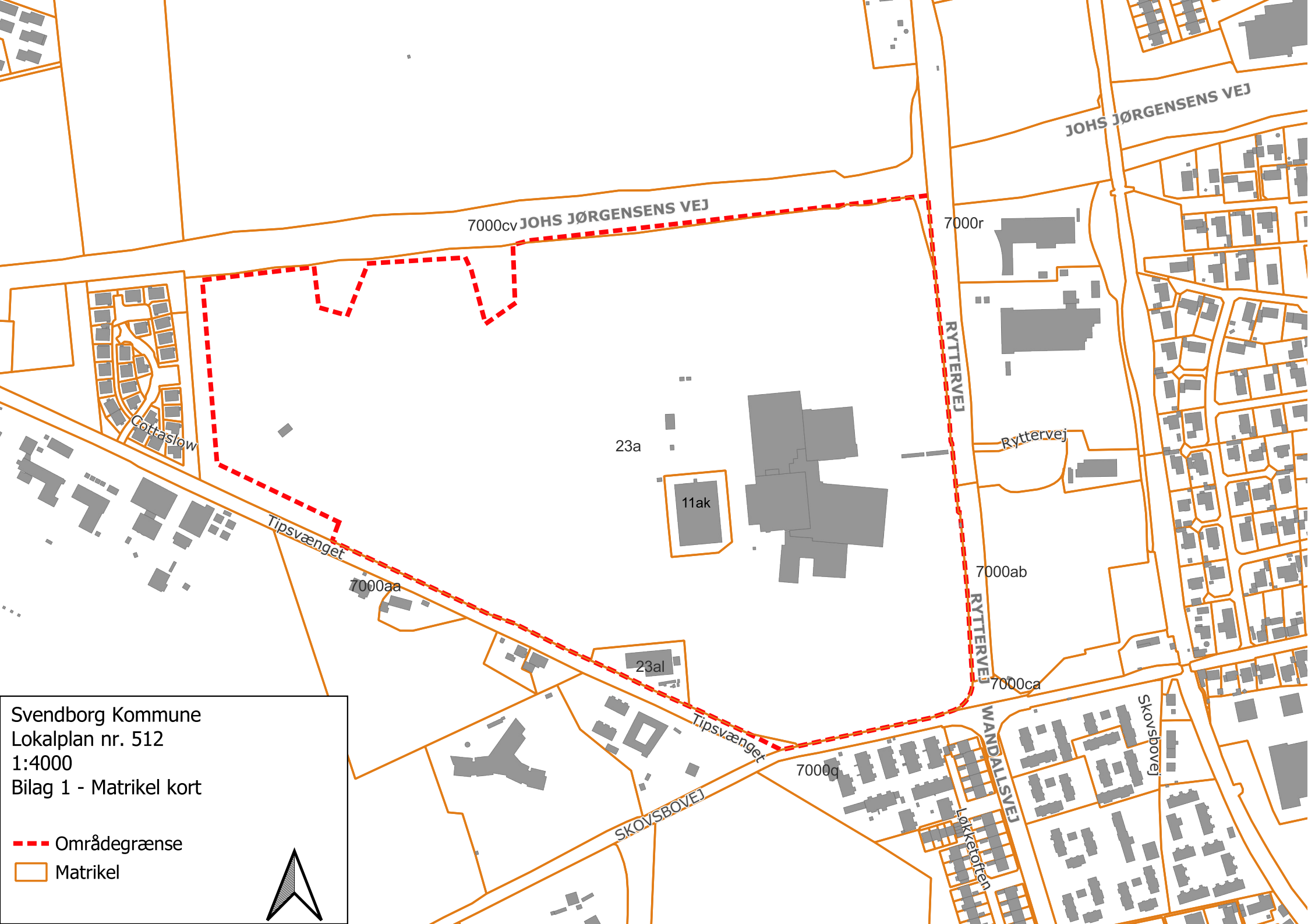
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag 512 - tillæg 1 er godkendt til offentlig høring af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 3. juni 2025.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den 19. juni til og med den 17. juli 2025.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 2. september 2025.

Lokalplanen er trådt i kraft ved offentliggørelse på www.svendborg.dk og Plandata.dk d. 11. september 2025.



Svendborg Kommune
Lokalplan nr. 512
1:4000
Bilag 1 - Matrikel kort

--- Områdegrænse
□ Matrikel



Svendborg Kommune
Lokalplan nr. 512
1:4000
Bilag 2 - Teknisk kort

Områdegrænse

Delområdegrænse

Byggefelt

Parkering

Eksisterende bygninger

Regnvandsbassin

Vejbyggelinie (jf. §6.5)

Vejadgang, vist i princip



Nyt kortbilag 2: Delområde 1 er
 tilpasset, så det også omfatter
 byggefelt B.
 Regnvandsbassinet langs
 Skovsbovej er flyttet mod vest
 og ud af parkeringsarealet

**Inddraget areal i
 lokalplan 609**

