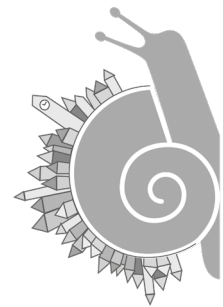


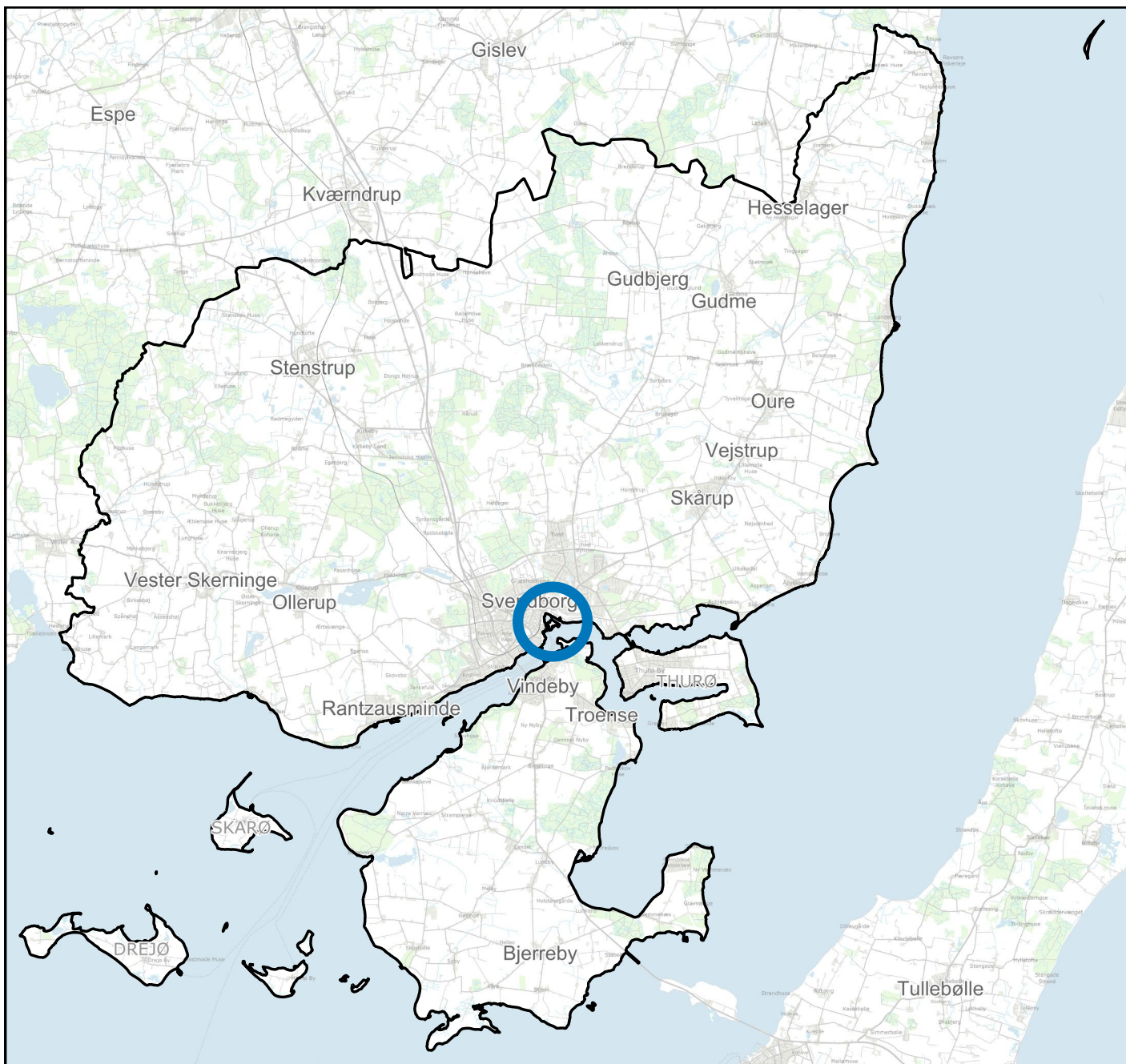
Lokalplan 706

Havneerhverv

Frederiksø, Svendborg



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er godkendt til offentliggørelse på Kommunalbestyrelsens møde d. 24. juni 2026.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 25. juni til den 3. september 2026.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes, så vi har modtaget det senest d. 3. september 2026. Det sendes til:

- plan@svendborg.dk
- Svendborg Kommune, Plan, Frederikshøj 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
- 9 Lokalplanens indhold
- 11 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
- 17 Miljøvurdering

Bestemmelser

- 19 § 1 Formål
- 19 § 2 Afgrænsning og zoneforhold
- 20 § 3 Anvendelse
- 21 § 4 Udstykning
- 22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 23 § 6 Omfang og placering
- 24 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 25 § 8 Ubebyggede arealer
- 26 § 9 Forudsætning for ibrugtagning
- 27 § 10 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
- 28 § 11 Retsvirkninger

Bilag

- 29 1. Lokalplangrænse, matrikler og koter
- 30 2. Byggefelter og vejadgang
- 31 3. Skyggediagrammer - Eksisterende forhold
- 33 4. Skyggediagrammer - Fremtidige forhold

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.

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.

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.

Hvad er en kystprofil?

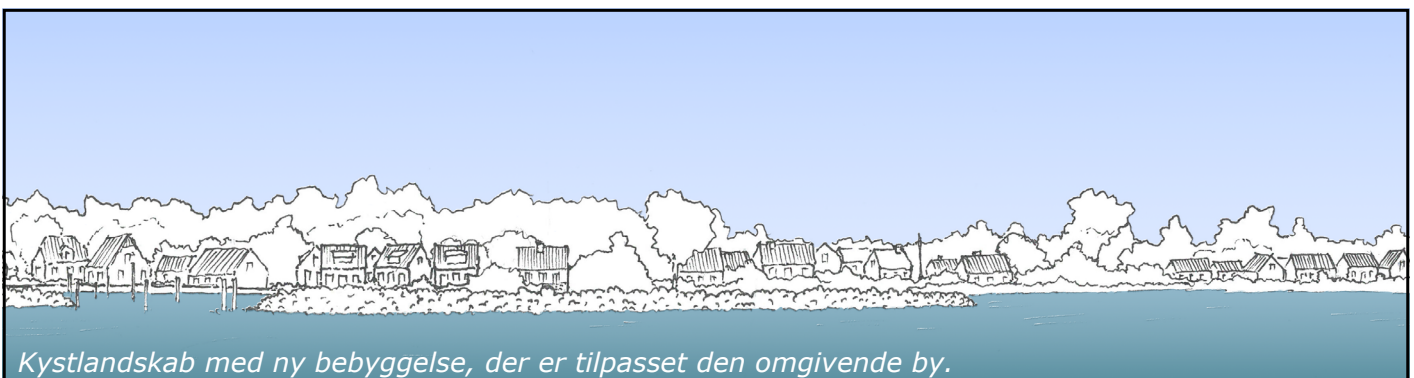
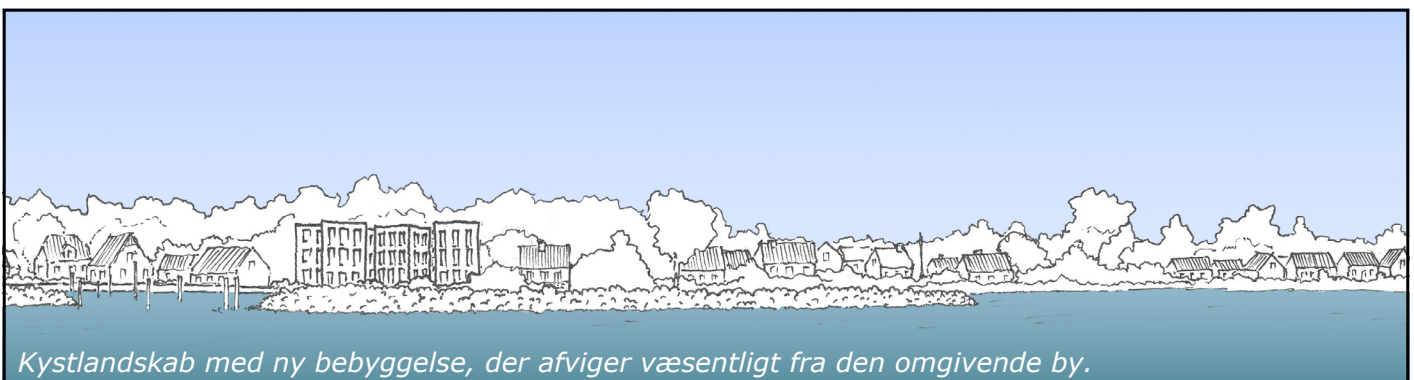
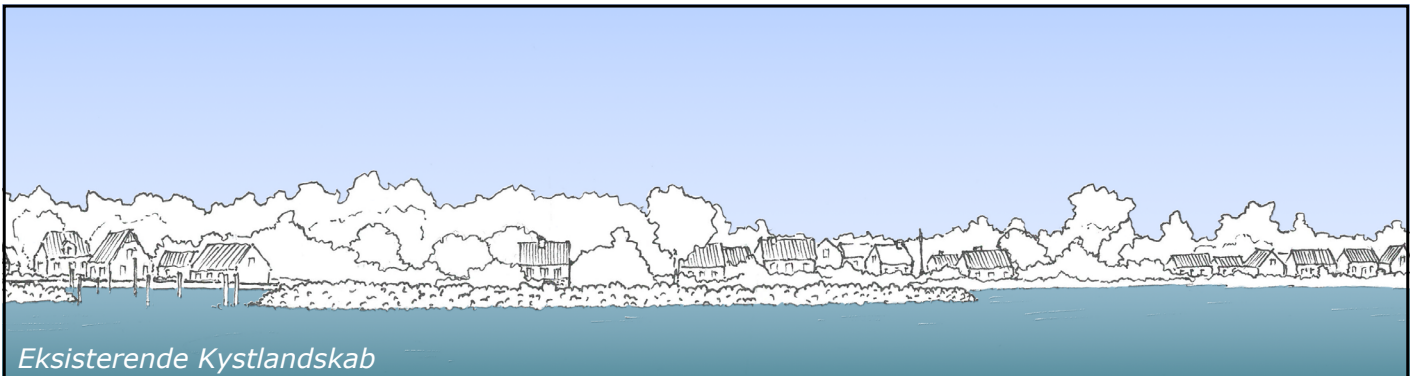
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilen.

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

Værftet Petersen & Sørensen, vækster og har fået et kontinuerligt behov for at udvide deres arealer og anvende beddingen for at løse deres opgaver.

Beddingen er i øjeblikket ubebygget og den gældende lokalplan 598 giver ikke mulighed for bebyggelse i beddingen ej heller at kunne anvendes til tungt erhverv.

Petersen & Sørensen har adresse på Frederiksen i hjertet af Svendborg Havn og Frederikshavn har siden 1749 spillet en central rolle for byens udvikling og er i dag en vigtig del af Svendborgs identitet.

Oprindeligt var Frederikshavn en lille sandbanke kaldet "Koholmen". I 1843 opførtes en stendæmning, der muliggjorde, at øen kunne vokse ved opfyldningerne, og ved denne lejlighed omdøbtes øen til Frederikshavn efter den senere Frederik VII.

Frederikshavn er siden 1840'erne udbygget til et område for skibsværfter, hvor Stålskibsværftet Svendborg Værft blev etableret på Frederikshavn i 1917 og var byens store arbejdsplads med op til 700 beskæftigede.

Frederikshavn blev under Første Verdenskrig udvidet og ombygget, og omkring 1920 havde øen i store træk sin nuværende form med beddinger, bro og industribygninger.

I takt med erhvervshavnens tilbagegang i 00'erne udvikler havnen sig i større omfang som gæstehavn og turistmål. Stålskibsværftet lukker og efter en periode med vindmølleproduktion på Frederikshavn

køber Svendborg Kommune i 2014 arealerne og her flytter bl.a. Petersen & Sørensen motor- og reparationsværft ind på den østlige del af Frederikshavn. Det er i forbindelse med kommunes overtagelse af Frederikshavn, at der åbnes op for offentlighedens adgang.

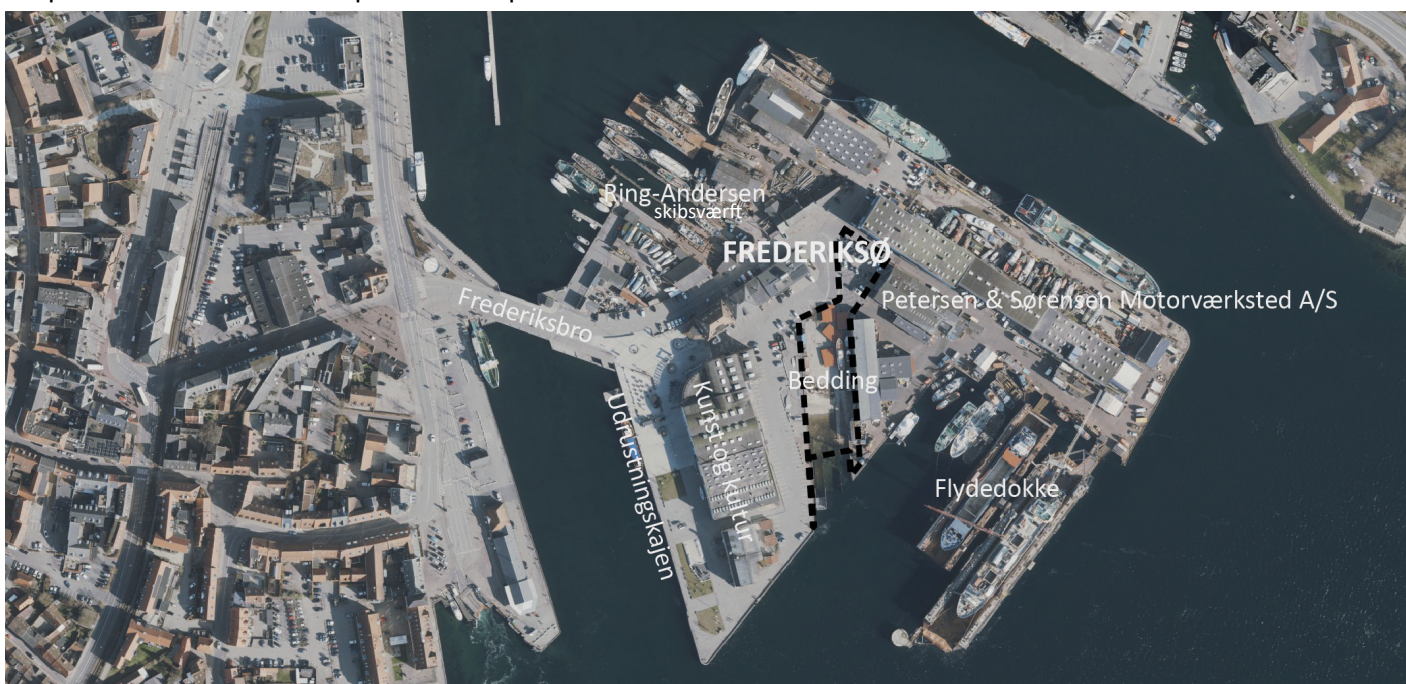
Da de ældste værftsbygninger på Frederikshavn, ikke længere kan aktiveres til havneerhverv, udarbejdes derfor Lokalplan 598 (2016) for at den vestlige del af Frederikshavn samt beddingen, der muliggør anvendelser til kultur og publikumsorienteret serviceerhverv. Ind til 2016 har det været muligt at anvende beddingen til haveerhverv og også opføre større byggeri i beddingen

Formålet er at sikre...

Formålet med lokalplanen er at muliggøre havneerhvervets fortsatte udvikling og arbejder med store fartøjer. For at havneerhvervet kan anvende beddingen hele året, sikre et godt arbejdsmiljø og overholde støjgrænserne, er formålet at muliggøre opførelse af en lukket bygning i beddingen.

Fordi lokalplanen tillader et meget stort byggeri i beddingen er formålet også at sikre at en nye hal får en facadebearbejdning på de facader som vil blive set af flest mennesker.

Derudover er formålet at sikre at det eksisterende antal parkeringspladser opretholdes og samtidig muliggøre, at der kan tilføres flere ved at etablere parkering i konstruktion.





Luftfoto med lokalplanområdet markeret med rød streg.

Beskrivelse af lokalområdet

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

Frederikshavn var oprindeligt en holm, som målrettet er blevet udvidet, for at være omdrejningspunkt for skibsværfter.

Der har været flere værfter på Frederikshavn. Værfterne er beliggende på den nordøstlige del af Frederikshavn. De nuværende værfter på Frederikshavn er træskibsværftet Ring-Andersen samt Petersen & Sørensen Motorværksted A/S med de store flydedokke mod øst.

De gamle værftshaller og bygninger langs med Udrustningskajen er omdannet fra at være værft til i dag at rumme cafe, spillested, brugerbevægelse kultur, udstillinger, værksteder, eventhal og snart et nyt egnsteater, Stålhallen Teater. Dertil er der mindre kontorerhverv på øen.

Lokalplanområdet udgør et mindre område på Frederikshavn og er beliggende midt på øen. Lokalplanområdet omfatter beddingen og et område til parkering, der anvendes af værftet Petersen & Sørensen Motorværksted A/S.

Anvendelse

Den centrale og vestlige del af Frederikshavn består i dag af en blanding af kultur- og bylivsfunktioner samt kontorerhverv mens den nordøstlige del fortsat er forbeholdt havneerhverv i form af 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 og fritidsmæssige aktiviteter.

Vej- og stiforhold

Frederikshavn har vejforbindelse via Frederiksbroen til Havnepladsen og Jessens Mole. Ad denne vej kommer en del tung trafik, som betjener Frederikshavns erhvervsvirksomheder i særligt den nordøstlige del af Frederikshavn.

I særligt den vestlige del af Frederikshavn på Udrustningskajen færdes gående og cyklister.

Umiddelbart nord og vest for lokalplanområdet findes et større areal indrettet med offentlig parkering, der betjener de forskellige funktioner og anvendelser på Frederikshavn. Ligeledes er det muligt for alle at erhverve parkeringstilladelse til parkeringen gældende for zone 2 og 3 som også omfatter de offentlige parkeringspladser på Frederikshavn.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Ring-Andersens værft, nordvest for lokalplanområdet, er så oprindeligt i sit udtryk, at det er sårbart for nybyggeri eller anden omdannelse, som ikke nøje er tilpasset det oprindelige miljø. Tilsvarende rummer stålskibsværftets administrationsbygning flere fine detaljer og er sårbare overfor til- og ombygninger.

Stålskibsværftets værkstedsbygninger og haller langs Udrustningskajen er ligeledes karakteristiske for det tidlige stålskibsværft. Dog har bygningerne en tyngde og robusthed, der gør at de med de rette arkitektfaglige kompetencer kan omdannes og fornyes, og samtidig opretholde sin karakter og kobling til kulturmiljøet på Frederikshavn.

Det nordvestlige område, hvor Petersen & Sørensen Motorværksted A/S og hvor planområdet er beliggende, er præget af nyere værftsbygninger med store volumener og kraner.

Der vil her være mulighed for nybyggeri og omdannelse. Dette vil ganske vist påvirke helhedsindtrykket af værftshavn, men uden at øens samlede, oprindelige kulturhistoriske bevaringsværdier påvirkes.

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.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning (§ 2)

Lokalplanområdet udgør 3722 m² og omfatter den eksisterende bedding og parkeringsplads som benyttes af værftet. Lokalplanområdet afgrænses af de eksisterende værftshaller, vejbanen og af havnekanten.

Anvendelse (§ 3)

Området skal anvendes til havneformål. I området må der kun indrettes eller opføres bebyggelse til erhvervshavn, værft, værksteds- og industrivirksomhed, som har behov for en havnenær placering.

Der kan inden for området etableres parkeringsarealer og parkeringspladser, som er nødvendige for driften af havneerhvervet.

Der er et begrænset areal til rådighed for parkeringspladser til havneerhvervet. Byggefelt 2 er placeret på det eksisterende parkeringsområde for værftet. Inden for byggefeltet skal det eksisterende antal parkeringspladser opretholdes og samtidig gives der mulighed for opførelse af parkering i konstruktion, for at øge antallet af parkeringspladser.

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 vejene på Frederiksø opretholdes og skal fortsat kunne afvikle både personbiltrafik og tung trafik.

Der skal være mulighed for kørende adgang fra de to områder, der er angivet på bilag 2. Vejadgange skal sikre adgang til parkeringspladserne samt til beddingen og den nye hal.

Der må etableres interne køreveje inden for lokalplanområdet.

Såfremt parkeringspladserne inden for lokalplanområdet nedlægges, vil der ikke være tilstrækkelig parkering til at forsyne værftet. Lokalplanen stiller derfor krav om, at det eksisterende antal parkeringspladser skal opretholdes. Parkeringspladserne må dog omplaceres inden for lokalplanområdet. Eksisterende parkeringspladser, der kun ligger delvist inden for lokalplanområdet, indgår ikke i opgørelsen af det eksisterende antal parkeringspladser.

Det er et krav, at der i forbindelse med ibrugtagning af byggeri i byggefelt 1 etableres nye bil- og cykelparkeringspladser. Kravet stilles for at sikre, at parkeringskapaciteten svarer til den forventede vækst i antallet af medarbejdere. Parkering skal som udgangspunkt etableres på egen grund.

Da lokalplanområdet er afgrænset til kun at omfatte beddingen og den eksisterende parkeringsplads, er det kun muligt at tilvejebringe flere parkeringspladser inden for lokalplanområdet ved at etablere parkering i konstruktion.

Der kan søges dispensation fra bestemmelsen, såfremt de nødvendige parkeringspladser kan tilvejebringes på et nærliggende areal (aftalen skal tinglyses), eller hvis Kommunalbestyrelsen tillader erstatningsparkering mod indbetaling til kommunens parkeringsfond.

Foran beddingen og uden for lokalplanområdet er der etableret 10 offentlige parkeringspladser. For at sikre adgang til beddingen og den nye hal må det forventes, at et antal af disse offentlige parkeringspladser nedlægges. Nedlæggelsen skal accepteres af grundjær, som er Svendborg Kommune.

Bebyggelsesstruktur (§ 6)

Lokalplanen udlægger 2 byggefelter.

Byggefelt 1 muliggør en bygning placeret i beddingen og byggefelt 2 muliggør etablering af parkering i konstruktion på det eksisterende parkeringsareal.

Der tillades en bygningshøjde i byggefelt 1 svarende til 20 m. Den fastsatte højde afspejler hvad der ellers er tilladt at opføre på erhvervshavnsarealerne på Frederiksø. Værftet har behov for en hal med et stort bygningsvolumen for at kunne trække store skibe op af beddingen og reparere dem.

I byggefelt 2 må parkering i konstruktion opføres i hvad der svarer til 11 m. Det vil eksempelvis muliggøre parkering i 3 niveauer uden tag.

Byggefelterne er delvist placeret i matrikelskel. For at byggefelterne kan udnyttes til fulde, kræver det at der tinglyses en aftale med nabogrundejer (som er Svendborg Kommune) om et byggeretsligt skel.

Arkitektur (§ 7)

Lokalplanen fastsætter forholdsvis få bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Ny bebyggelse bliver en del af et eksisterende og udbygget erhvervshavnsmiljø, som bærer præg af store haller der afspejler de funktionelle behov

Der stilles krav om, at der anvendes robuste og kendte materialer fra havnemiljøet, derfor tillades det ikke at der eksempelvis anvendes fibercement og gasbeton, da de ikke anses som robuste eller klassisk forekommende i havnemiljøet.

Da bebyggelse i byggefelt 1 kan få et stort volumen og vil opleves af offentligheden og besøgende til den vestlige del af Frederiksø, stiller lokalplanen krav om en mindre bearbejdning af bebyggelsens nord og vestlige facade.

Kravet til facadebearbejdningen har til formål visuelt at opbryde facaderne, således at bebyggelsen har en sokkel/base i menneskelig skala.

Der stilles også krav om at porte ikke må ligge uden på facaden, intentionen er at hallen skal opleves som en sammenhængende bygning og ikke som et teknisk anlæg/portanlæg.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2025

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer for lokalplanlægning. Der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen, for at denne lokalplan kan vedtages.

Kommuneplantillægget omfatter en ændring i retningslinjerne for de bærende bevaringsværdier for Kulturmiljøet "Værftthavnen på Frederiksø".

Derudover ændrer kommuneplantillægget på områdets rammer for lokalplanlægning. Konkret overgår planområdet fra ramme Erhvervsområde Frederiksø 01.01.E3.989 til ramme Erhvervsområde Frederiksøen 01.01.E5.481.

Ramme Erhvervsområde Frederiksøen 01.01.E5.481 muliggør havneerhverv og byggeri i 20 meters højde, som ønskes muliggjort med denne lokalplan. En redegørelse for ændringerne fremgår af kommuneplantillæg 2025.03.

Bynatur

Grundet områdets anvendelse og at området udelukkende består af befæstede arealer, er områdets eksisterende biofaktor beregnet til 0. Der er i kommuneplanen ikke fastsat krav til en biofaktor for havneerhverv og konkret er det vurderet, at krav hertil ikke er hensigtsmæssigt at stille i lokalplanen, da der for at drive et haveerhverv ikke kan indarbejdes grønne områder i form af bynatur.

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.

Lokalplanen muliggør, at Frederiksøs kulturhistorie som en værftshavn kan leve videre.

Aktive værfter på Frederiksø bidrager til liv, stedspecifikke aktiviteter og flere arbejdspladser på havnen.

Udviklingsplan for Fremtidens Havn 2025

Frederiksø er i Udviklingsplanen for Fremtidens Havn på mange måder udset til at være et nyt omdrejningspunkt i Svendborg. Udviklingsplanen opdeler Frederiksø tydeligt i en nordøstlig del til havneerhverv og en sydvestlig del til kultur- og erhvervsformål.

Udviklingsplanen peger ligeledes på at beddingen og parkeringspladsen skal overgå til havneerhverv.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Kystprofil

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af Planlovens §16, stk. 5. Efter denne bestemmelse skal lokalplanen indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af de kystnære landskaber.

Såfremt anlæg afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

På Frederiksø er der eksisterende store bygninger og haller til værftet. Den største eksisterende hal er ca. 16 m høj (den blå hal ved Petersen & Sørensens Motorværksted A/S og tæt beliggende på lokalplanområdet). En ny hal i beddingen på 20 m vil således blive den hidtil højeste på Frederiksø og vil også medføre, at øen vil opleves som tættere bebygget set fra kystsiden. Det vil betyde, set fra kystsiden og ud for beddingen, at byens højderyg og Christiansmøllen ikke vil være synlig i samme udstrækning som tidligere.

Lokalplanen muliggør byggeri i op til 20 m. Den gældende lokalplan 122 for det tilstødende værftsområde på Frederiksø tillader ligeledes bebyggelse på op til 20 m.

Nærværende lokalplan tillader således ikke byggeri, som er fremmed i forhold til, hvad der i forvejen er tilladt på de tilstødende områder. Det vurderes, at byggeri i op til 20 m er nødvendigt for at drive et værft, hvor blandt andet hallerne skal rumme store skibe og skibselementer. Store halvbyggerier vurderes ikke fremmed på erhvervshavne.

Lokalplanen ændrer ikke på offentlighedens adgang til kysten.



Frederiksø i dag set fra vandet - set fra syd mod nord (visualisering udarbejdet af C&W arkitekter)



Frederiksø med en visualisering af den nye hal med en højde på 20 m - set fra syd mod nord (visualisering udarbejdet af C&W arkitekter).

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 598 for et område til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv Frederikshavn, Svendborg.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 598 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplanområde.

Produktionsvirksomheder og havneerhverv

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget område til produktionserhverv eller et konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

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

- 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)

Området er i kommuneplanens retningslinjer udpeget til havneerhverv og kajkanten til erhvervs-kaj. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, da den muliggør en udvidelse af havneerhvervet og lokalplanen begrænser ikke eksisterende produktionsvirksomheder.

Kulturmiljø

Området er i kommuneplanen udpeget til kulturmiljø "Værftthavnen på Frederikshavn" og omfatter hele Frederikshavn.

Ring-Andersens værft er så oprindeligt i sit udtryk, at denne del af kulturmiljøet vil tage skade såfremt der sker nybyggeri eller anden omdannelse, som ikke nøje er tilpasset det oprindelige miljø. Tilsvarende gælder for stålskibsværftets administrationsbygning, som rummer flere fine detaljer.

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 kan forstås og opleves.

Fra Ring-Andersens Værft mod nordvest er Frederikshavn præget af nyere værftsbygninger, hvor der vil kunne ske nybyggeri og omdannelse. Dette vil ganske vist påvirke helhedsindtrykket af værftshavnen - men det vurderes at øens samlede oprindelige kulturhistoriske bevaringsværdier ikke trues.

Der udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan et kommuneplantillæg som blandt andet aflyser én af de bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet.



Visualisering af den mulige hal i beddingen set fra Udrustningskajen (visualisering udarbejdet af C&W arkitekter).

Den bærende bevaringsværdi "det ubebyggede areal omkring beddingen" udgår af kulturmiljøet.

De resterende bærende bevaringsværdier for området er:

- Ring-Andersens Værft rummer en helhed af karakteristiske værkstedsbygninger, kontor, broer og beddings, som er unik og bør bevares i sin helhed,
- 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.

De bærende bevaringsværdier ligger uden for lokalplanområdet og det vurderes at de ikke påvirkes af lokalplanen. Beddingen og dens funktion fastholdes, men det tillades at opføre en lukket hal hen over beddingen. En lukket hal hen over beddingen er nødvendig for at drive et moderne værft og vejer tungere end en synlig bedding.

Dræn og vandløbsloven

Terrænregulering, der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Naturbeskyttelsesloven

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

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev, som ligger ca. 6 km sydøst for lokalplanområdet. Svendborg Kommune vurderer, at planens omfang og karakter 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 en liste over dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder, eller forsætlig forstyrre eller dræbe individer i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirekti-

vets bilag IV.

Lokalplanområdet er et eksisterende ubebygget havneområde, som er fuldt befæstet og har hyppig menneskelig aktivitet. Der er ingen beplantning eller naturarealer inden for lokalplanområdet eller særlig beplantning på Frederiksø i øvrigt. Lokalplanområdet muliggør desuden ingen nedrivning. Lokalplanområdet vurderes på baggrund af dets hidtidige anvendelse og udformning ikke at være egnet som leve- eller rasteområde for bilag IV-arter.

Der er kendskab til, at der lever marsvin og odder i Svendborg Sund, som begge er bilag IV-arter. Den ændrede anvendelse og muligheden for en ny hal i beddingen vurderes ikke at medføre væsentligt ændrede aktiviteter i farvandet ud for lokalplanområdet, og derfor vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arterne.

Grundvand

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

Jordforurening

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

Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmeldende 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 Frederiksø, 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.

Ejendommen forventes at blive kortlagt af Region Syddanmark som forurennet på V1 (vidensniveau 1), på baggrund af en geoteknisk undersøgelse og historik på et tilstødende areal.

Regionerne kortlægger arealer på vidensniveau 1, hvis der er viden om erhvervsaktiviteter som erfaringsmæssigt har givet anledning til forurening

i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Inden for V1 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven (såkaldt § 8-tilladelse) til følgende aktiviteter:

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 forurenede jord.

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

Støjforhold

Lokalplanen udlægger området til havneerhverv, som betragtes som et tungt erhverv (almindeligvis vil man forvente at tungt erhverv støjer op til 70 dB). Værftets miljøpåvirkning er især støj. Værftet er dog begrænset i hvor meget det kan støje fordi de ligger bynært og tæt på andre byfunktioner.

Værftet har jf. deres miljøgodkendelse lov til at støje op til 60 dB på facaderne på Frederiksø, som anvendes til centerområde (kunst- og kulturerhverv samt service- og kontorhverv).

Fordi værftet samlet set skal overholde en støjgrænse på 60 dB (inklusive de aktiviteter de ønsker at have i beddingen), er det nødvendigt, at der opføres en tæt hal, som støjisoleres.

Det forventes at den nye hal udføres med facader og tag som isolerer konstruktion, dvs. med en udvendig plade beklædning, 50 mm isolering med mineraluld og en indvendig pladebeklædning så der kan opnås en lydreduktion (Rw) på 30 dB. Yderligere forventes det at hallen opføres som en fuldt lukket konstruktion samt at døre, vinduer og porte har samme støjreduktion som facader/tag - og at disse holdes lukkede når der foregår aktiviteter i hallen.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens vejledninger for yderligere information.

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 vil blive ændret til spildevandskloakeret

ved næste revision af spildevandsplanen.

Da området er spildevandskloakeret, skal grundejer selv håndtere tag- og overfladevand. Håndteringen kan ske ved udledning til havet eller lignende løsninger. Det skal bemærkes, at hvis der sker større ændringer 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), vil området blive påvirket af stormflod og på sigt havvandsstigninger.

Frederiksø er i Udviklingsplanen for Fremtidens Havn udpeget til en Blå Zone. Det betyder at der på Frederiksø ikke arbejdes med kollektive afværgeforanstaltninger, men at det er op til den enkelte bygningsejer at sikre sin bygning og værdier mod oversvømmelse og stormflod.

Værftet har qua deres aktiviteter behov for at være tæt på vandet og vil i deres arbejde blive udfordret af store fysiske barrierer mellem land og vand. For at modstå stigende oversvømmelser og stormflod forventer værftet at bygge og indrette en hal som tåler oversvømmelse.

Det vil f.eks. være ved at vælge materialer som kan tåle, at være våde og at hæve elektronik og værdier som værktøj og andet udstyr, så det er sikret mod oversvømmelser. Parkering i konstruktion skal sikres på samme vis. Da det er indvendige løsninger, er kravet ikke en del af lokalplanens bestemmelser.

Vandforsyning

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

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow 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. Det må forventes, at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow 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.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almentvellet 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 eller 10 år for studieboliger. 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.

Resume af miljøscreening

By- og kulturmiljø

Planområdet ligger på Frederiksø i Svendborg Havn, et historisk værftsområde midt i byen. Øen har udviklet sig fra værftsdrift til en blanding af aktive værfter, kulturtilbud og mindre erhverv. Planen fastholder den eksisterende anvendelse og muliggør nyt byggeri i et robust havnemiljø. Ny bebyggelse tillades i skala som allerede er tilladt i området og planerne stiller krav om at anvende traditionelle, robuste materialer. Der er ingen bevaringsværdige bygninger i planområdet, og centrale kulturhistoriske værdier berøres ikke. Samlet vurderes påvirkningen af kulturmiljøet som mindre, og værftens historie videreføres.

Landskab

På Frederiksø findes allerede store værftshaller, hvor den højeste er ca. 16 m. Planen tillader en ny bygning i beddingen på op til 20 m og kan dermed blive den højeste bygning på øen. Den gældende lokalplan for det tilstødende område tillader dog også byggeri i op til 20 m. Et byggeri i beddingen på 20 m vil gøre Frederiksø mere tæt bebygget, især set fra kystsiden. Byggeriet vurderes ikke som fremmed i forhold til det eksisterende havnemiljø og de omkringliggende værftsbygninger. Bygningshøjden anses som nødvendig for at kunne rumme store skibe og skibselementer i moderne værftsdrift.

Natur og grønne områder

Der findes ingen beskyttede naturtyper i eller nær planområdet.

Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev ca. 6 km fra området og vurderes ikke at blive påvirket. Planområdet er et befæstet, ubebygget havneareal uden natur, beplantning eller grønne områder. Området vurderes ikke egnet som leve- eller rasteområde for bilag IV-arter.

Marsvin og odder forekommer i Svendborg Sund, men planerne ændrer ikke aktiviteterne væsentligt i sundet.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at påvirke natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter.

Forurening

Lokalplanen udlægger området til tungt havneerhverv, hvor støj er den væsentligste miljøpåvirkning.

Værftet er i deres miljøgodkendelse støjbegrænset til 60 dB på nærliggende bygningers facader på grund af den bynære beliggenhed.

En tæt og støjisolerende hal er nødvendig for at overholde støjgrænserne.

Støjregulering sker i henhold til miljølovgivningen. Området forventes at være jordforurenet (V2-kortlagt), men da der ikke er følsomme anvendelser inden for området, vurderes påvirkningen som begrænset. Skyggepåvirkningen fra ny bebyggelse rammer primært parkeringsarealer og vurderes ikke væsentlig. Planerne giver ikke anledning til ændringer i luftkvalitet, grundvand eller spildevandsforhold.

Trafik

Den nuværende trafikale situation på Frederiksø fastholdes. Frederiksbroen og de interne veje opretholdes til både person- og tung trafik. Udvidelsen af værftsaktiviteterne forventes kun at give en mindre trafikstigning. Der forventes ca. 12 ekstra personbiler dagligt i hverdage. Desuden forventes 1-2 daglige lastbilsleverancer til området. Herudover vil der være 3-4 ugentlige traktorkørsler internt på øen. Hvis parkeringsområdet udvides med parkering i konstruktion, vil det tilføre flere parkeringspladser. Kommunen har udført en DanKap beregning for krydset ved Frederiksø/Jessens Mole med 60 ekstra biler ift. den nuværende trafikbelastning. Beregningen viser at trafikken fortsat kan afvikles tilfredsstillende i spidstimen. Den samlede trafikøgning vurderes som uvæsentlig og kræver ingen ændringer i vejnettet.

Befolkning

Da de tilstødende arealer primært er parkerings-

områder uden ophold, vurderes påvirkningen af befolkningen som uvæsentlig.

Den midlertidige skatebane skal flyttes til en anden placering og vil derfor ikke blive påvirket af planerne.

Planlægningen ændrer ikke forholdene for nærliggende boligområder eller beboeres nærområder.

Udviklingen er afgrænset til værftsnære arealer og påvirker ikke kunst- og kulturerhvervene ved Udrustningskajen.

Den ændrede planlægning vurderes ikke at medføre øget risiko for brand, ulykker, eksplosioner eller giftpåvirkning.

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:

- udvide havneerhvervsarealerne på Frederikshavn, for at værftet kan udvikles.
- tillade ny bebyggelse i beddingen, som kan rumme store fartøjer,
- sikre at den nye hal i beddingen får en facadebearbejdning mod nord og vest, som skal bidrage til at facaden har en sokkel i menneskelig skala,
- sikre at der ikke nedlægges parkeringspladser inden for lokalplanområdet, da der er få eksisterende parkeringspladser til haveerhvervet.

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 en del af matrikel nr. 653b, Svendborg Bygrunde samt alle matrikler, der efter 22.05.2026 udstykkes herfra inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

Note § 3:

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

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til havneformål. I området må der kun indrettes eller opføres bebyggelse til erhvervshavn, værft, værksteds- og industrivirksomhed som har behov for en havnenær placering.

§ 3.2

Bebyggelse i byggefelt 2 må kun anvendes til parkering i konstruktion.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der må ikke udstykkes.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

VEJE OG STIER

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra den offentlige vej Frederiksbø og privatvej, som vist på bilag 2.

PARKERING

§ 5.2

Der skal opretholdes min. 31 parkeringspladser til personbiler inden for området.

§ 5.3

For hver 100 m² bruttoetageareal, som etableret i byggefelt 1, skal der etableres 1 bilparkeringsplads.

§ 5.4

For hver 100 m² bruttoetageareal, som etableret i byggefelt 1, skal der etableres 1 cykelparkering i stativ.

§ 6 Omfang og placering

PLACERING

§ 6.1

Bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på bilag 2.

§ 6.2

Bebyggelse må placeres i skel.

Note: Bebyggelse i skel kan kræve at der tinglyses et byggeretsligt skel.

OMFANG

§ 6.3

Det bebyggede areal må fylde hele byggefelt 1 og 2.

HØJDER OG ETAGEANTAL

§ 6.4

De maksimalt tilladte bygningshøjder fastlægges som en maksimal kotehøjde (DVR90) for de enkelte byggefeltet:

Byggefelt 1: kote 21,5

Byggefelt 2: kote 12,5

Note:

Der må placeres tekniske anlæg herunder tekniskhus til hejseporte, på tagfladen af bygningerne, som overstiger den fastsatte kotehøjde.

§ 6.5

Bygninger må maks. opføres i 3 etager.

ANLÆG PÅ TAGFLADEN

§ 6.6

Der må etableres afkast, ventilationsanlæg og antenner med en højde på maks. 3 m over tagfladen/tagryggen og som skal placeret min. 2 m tilbage fra facaden.

§ 6.7

Der må etableres teknikhuse til hejseportene med en højde på maks. 1,8 m over tagfladen.

§ 6.8

Solceller og solfangere må kun placeres på tagfladen, med følgende betingelser:

- de må maksimalt være hævet 15 cm over tagryggen eller tagfladen.
- de skal være antirefleksbehandlede eller have en mat overflade.

Note:

Jo mere effektive solceller og solfangere er, des mindre reflekterer de lyset, men de fleste solcel-

ler reflekterer lyset i et eller andet omfang. Antirefleksbehandling sikrer, at refleksionsgener begrænses mest muligt af hensyn til færdsel og påvirkningen af de modstående kyster. Placeres solenergianlæg således at de ikke kan ses eller vil påvirke færdslen og de modstående kyster, kan der dispenseres fra kravet om antirefleksbehandling.

TEKNISKE ANLÆG I ØVRIGT

§ 6.9

Varmepumper må kun opsættes op ad den østlige facade på bygningen placeret i byggefelt 1.

Note:

Varmepumperne må placeres uden for byggefeltet. Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

TAGE

§ 7.1

Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på maks. 15 grader eller som fladt tag.

§ 7.2

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

Note:

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

Forbuddet mod reflekterende materialer med høj glans skal reducere risikoen for refleksionsgener i omgivelserne.

FACADER

§ 7.3

Facader på bebyggelse skal være af metal, beton, eller tegl.

- Metal skal være lodrette sinus-, trapez eller pandeplader. Dog må der på facader i byggefelt 2 også anvendes profilerede og/eller perforerede metalplader, strækmetal, gitre og lign.
- Tegl skal være blankt murværk.

Facader skal være i lys grå og/eller blå nuancer. Dog skal blankt murværk være gul eller rød.

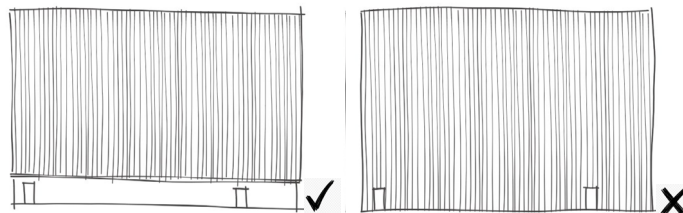
Der må ikke anvendes blanke, reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

Note:

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014 Maling og lakker.

§ 7.4

Facader mod nord og vest i byggefelt 1, skal udføres med en ca. 3 m høj sokkel med vandret overkant. Sokkelhøjden skal måles fra kajens terrænhøjde. Soklen skal fremstå i en anden farve og materiale end den øvrige facade og skal være frem- eller tilbagetrækket min. 5 cm. fra den overliggende facade.



Note: Til venstre, illustration af hal med 3 m høj sokkel. Til højre, illustration af hal uden sokkel.

Note:

Soklen skal tilføre en mindre og mere menneskelig skala til den store flade som byggeriet har. Hvis byggeriet placeres i beddingen, vil soklen naturligt blive noget højere nederst i beddingen. Hensynet er dog til den oplevede skala på kajen, hvorfor sokkelhøjden regnes derfra. Uanset mindre terrænforskelle på kajen, skal soklen udføres med vandret overkant så facaden fremstår balanceret, hvorfor sokkelhøjden angives som en ca. højde.

PORTE

§ 7.5

Port, karm, ramme og eventuelle portblade må ikke ligge uden på facaden, men skal enten være placeret plant med facadelinjen eller være tilbagetrækket fra facadelinjen.

SKILTE, FLAG OG BELYSNING

§ 7.6

Reklamering må ikke finde sted.

§ 7.7

Der må ikke skiltes eller opsættes flag på tage.

§ 7.8

Der må opsættes ét skilt med firmanavn og logo, på bygningsfacader, for hver virksomhed der er etableret inden for lokalplanområdet.

Derudover må der kun opsættes fælles oplysnings- og henvisningsskilte på facader. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Skiltning må kun udformes som facadeskiltning uden udhæng.

§ 7.9

Skiltning med firmanavn og logo må ikke overstige en størrelse på 12 m i bredden og 2 m i højden.

Henvisnings- og orienteringsskilte må ikke overstige 0,5 m².

§ 7.10

Der må ikke opsættes digital- eller elektronisk skiltning på facader.

Note: Digital- og elektronisk skiltning dækker over skærme, lysviser og anden lysende elektronisk skiltning, der indeholder faste, skiftende eller bevægelige billeder.

§ 7.11

Skilte må ikke opsættes på facader så dele af skiltet rager op over facaderne.

Der må ikke opsættes reklamefigurer, oppustelige figurer, balloner, køretøjer, både og lignende reklameelementer på tage og facader.

§ 8 Ubebyggede arealer

TERRÆNREGULERING

§ 8.1

Der må ikke foretages terrænregulering.

BELÆGNING

§ 8.2

Der må kun etableres fast belægning med asfalt eller beton.

SOLENERGI

§ 8.3

Solceller og solfangere må ikke placeres på terræn.

SKILTNING

§ 8.4

Der må kun opsættes henvisnings- og informationskilte på terræn.

Der må ikke opsættes reklameskilte.

§ 8.5

Der må ikke opsættes flagstænger til brug for reklameflag.

BELYSNING

§ 8.6

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendte, således at der ikke lyses over lyskildens placering.

Note

Bestemmelsen skal sikre at udendørs belysning ikke lyser over det niveau hvor selve lyskilden sidder, dette sikre mod unødvendig lysforurening.

HEGN

§ 8.7

Der må etableres hegn i og uden for byggefeltene.

§ 7.12

Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendte, således at der ikke lyses over lyskildens placering.

TEKNISKE ANLÆG

§ 7.13

Ledninger må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§9.1

Ny bebyggelse i byggefelt 1 må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §§ 5.3-5.4.

§ 10 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

OPHÆVELSE AF PLANER

§ 10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 706 ophæves lokalplan 598, for et område til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv - Frederiksø, Svendborg, for det område, der er omfattet af lokalplan 706.

Note § 10

Dette afsnit indeholder bestemmelser om ophævelse lokalplaner.

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.

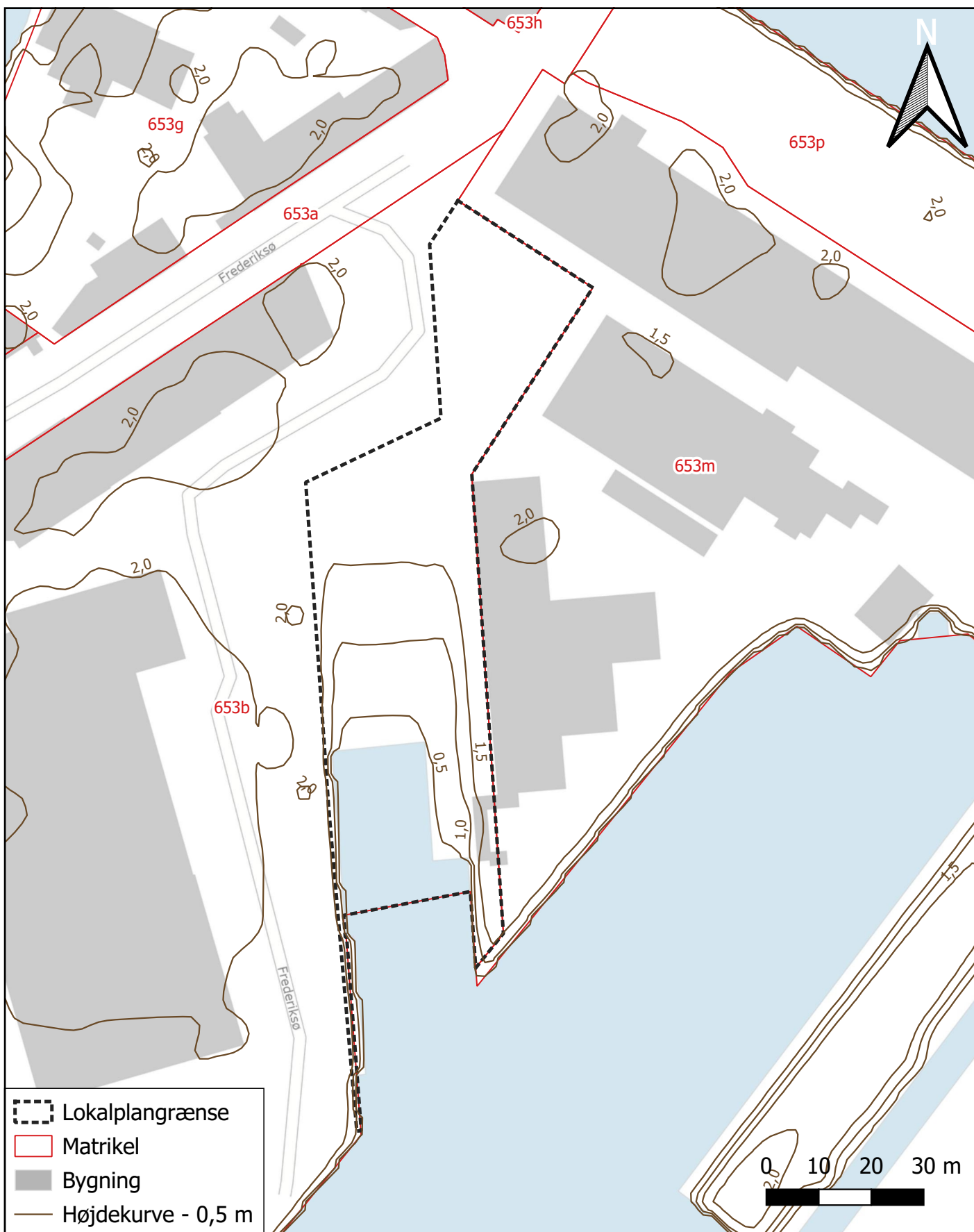
Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

§ 11.2

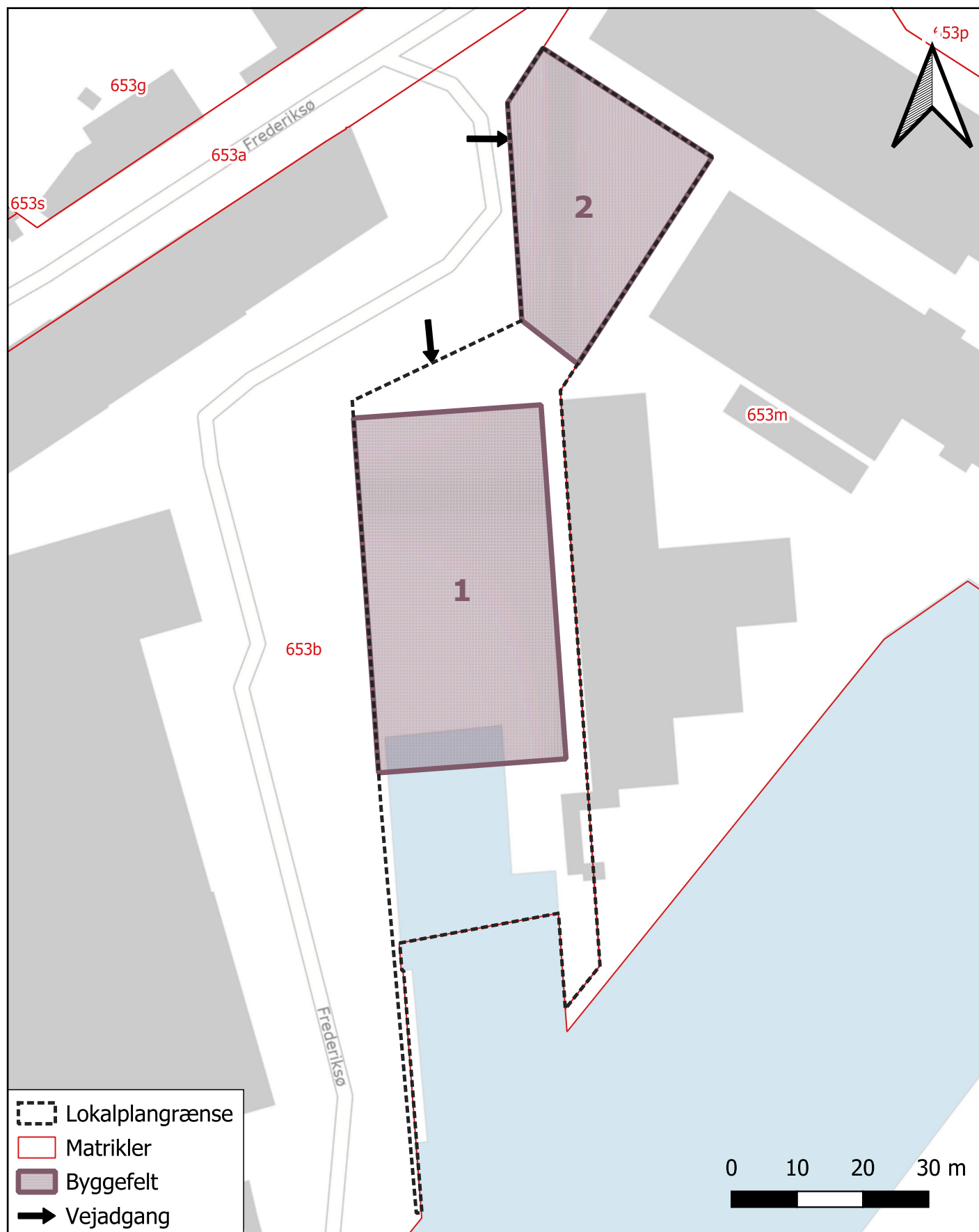
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

1. Lokalplangrænse, matrikler og koter



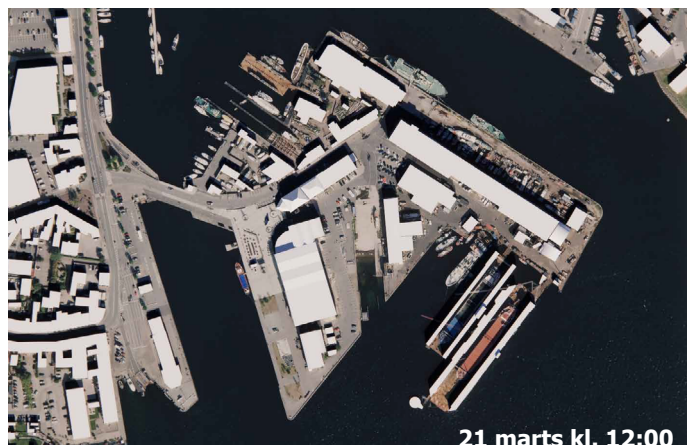
2. Byggefelter og vejadgang



3. Skyggediagrammer - Eksisterende forhold, forår/sommer



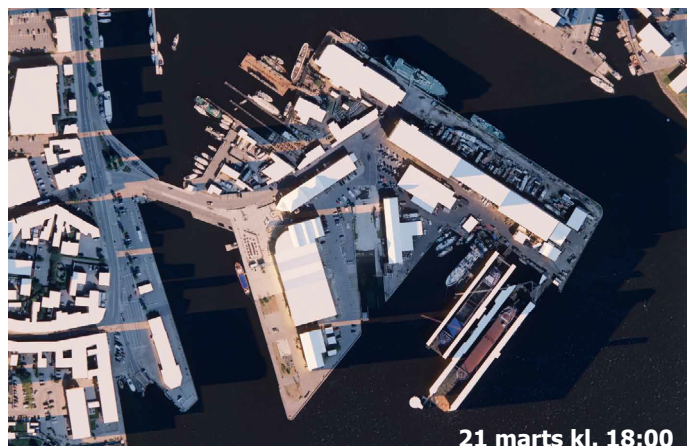
21 marts kl. 09:00



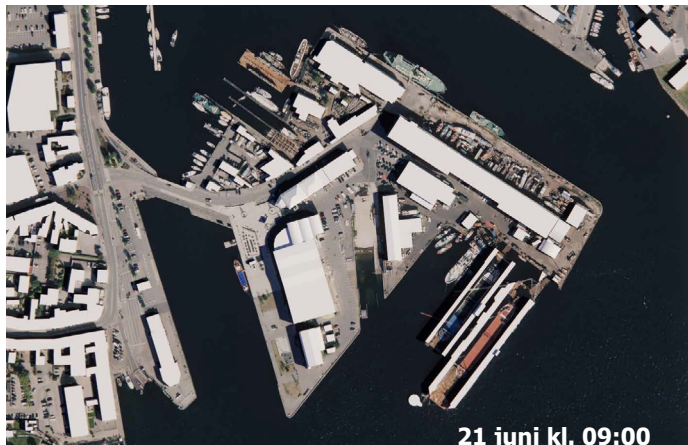
21 marts kl. 12:00



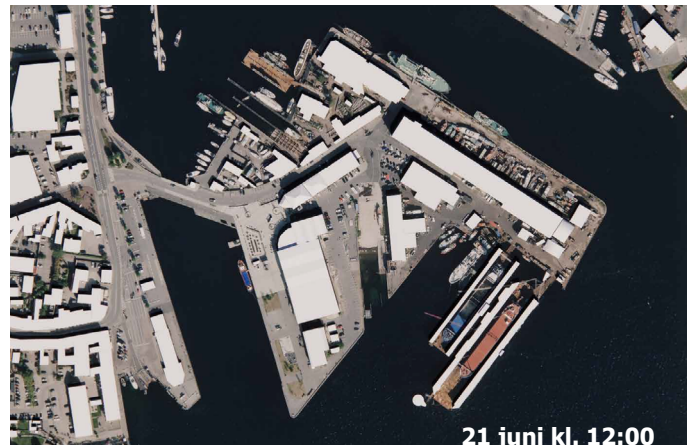
21 marts kl. 15:00



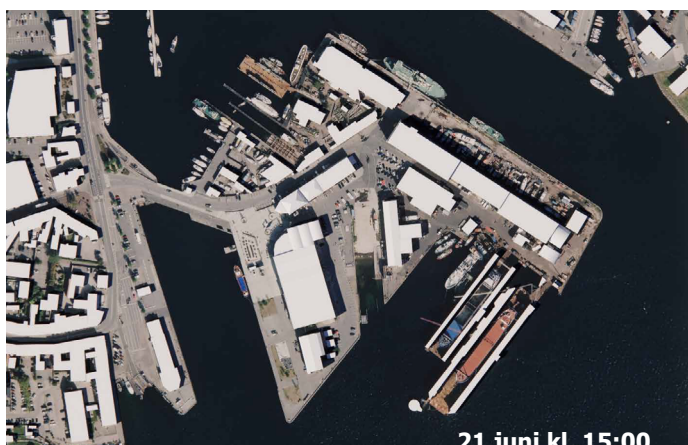
21 marts kl. 18:00



21 juni kl. 09:00



21 juni kl. 12:00

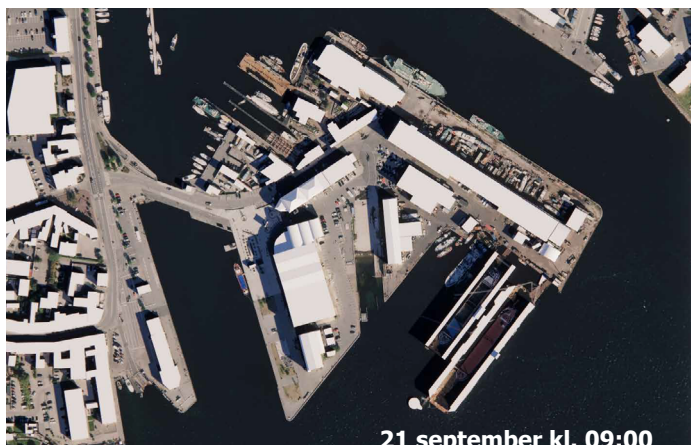


21 juni kl. 15:00

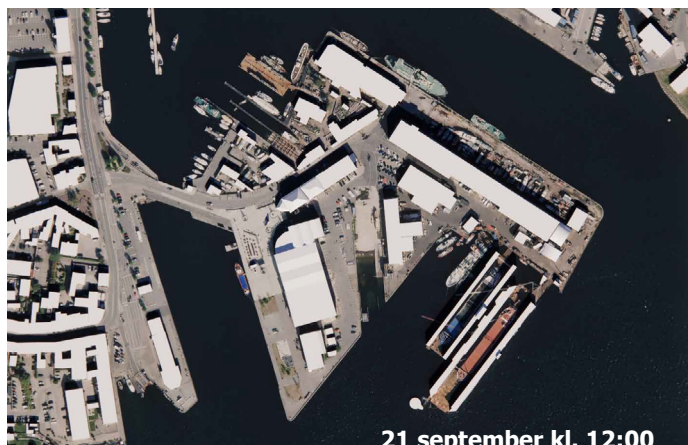


21 juni kl. 18:00

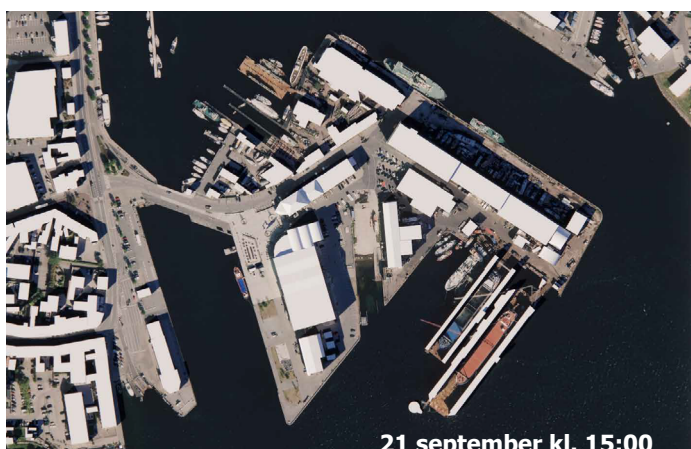
3. Skyggediagrammer - Eksisterende forhold, efterår/vinter



21 september kl. 09:00



21 september kl. 12:00



21 september kl. 15:00



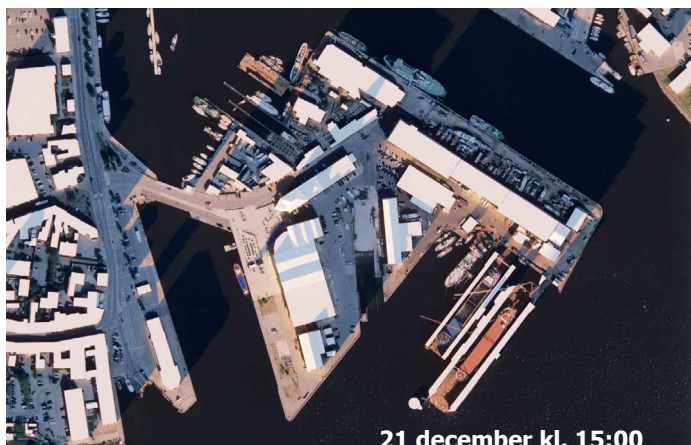
21 september kl. 18:00



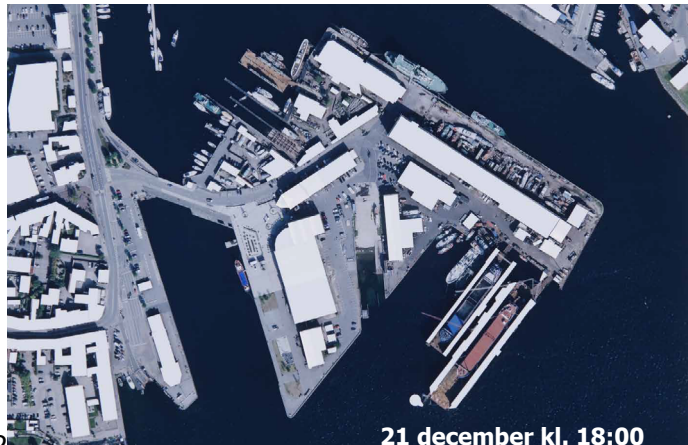
21 december kl. 09:00



21 december kl. 12:00

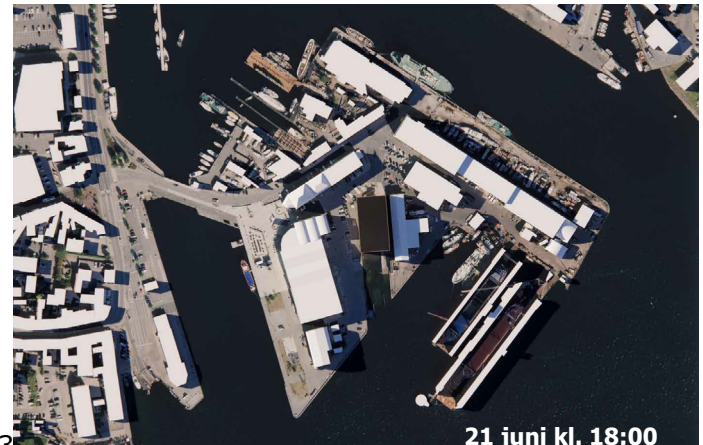
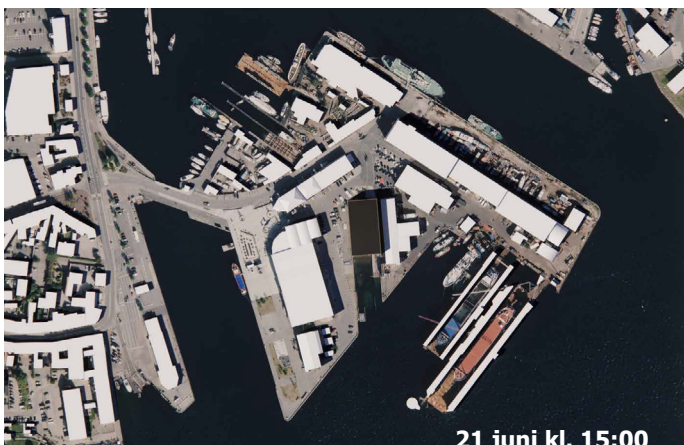
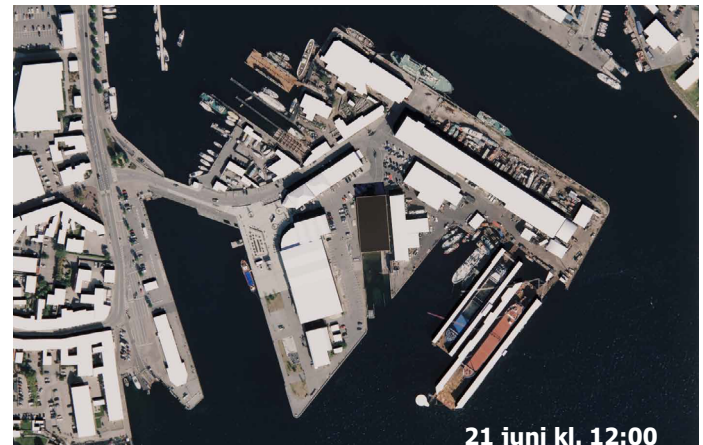
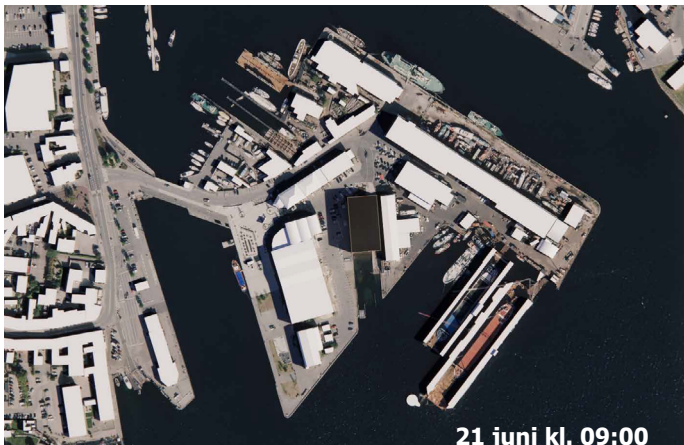


21 december kl. 15:00

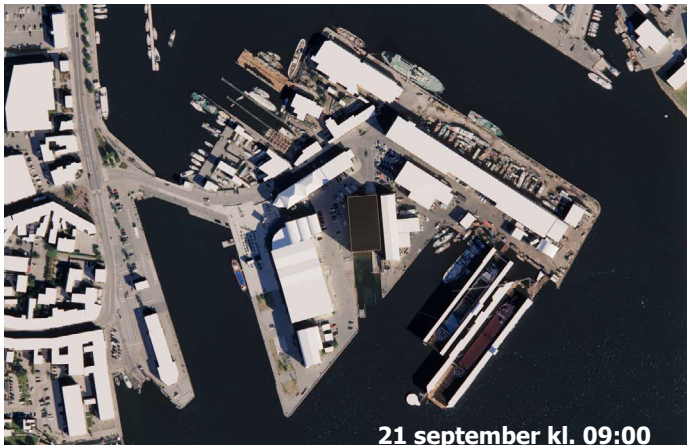


21 december kl. 18:00

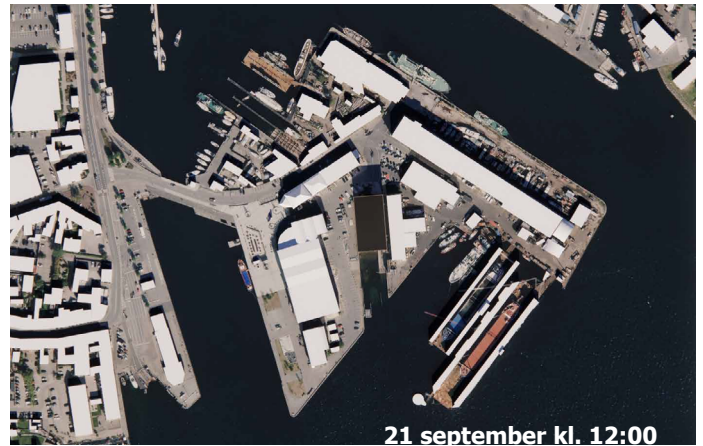
4. Skyggediagrammer - Fremtidige forhold, forår/sommer



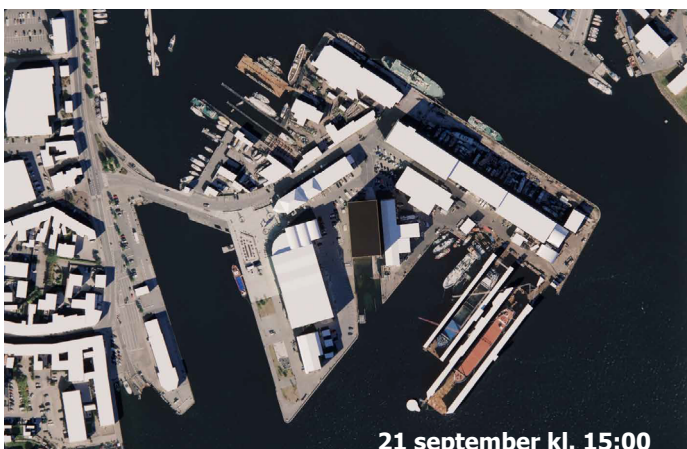
4. Skyggediagrammer - Fremtidige forhold, efterår/vinter



21 september kl. 09:00



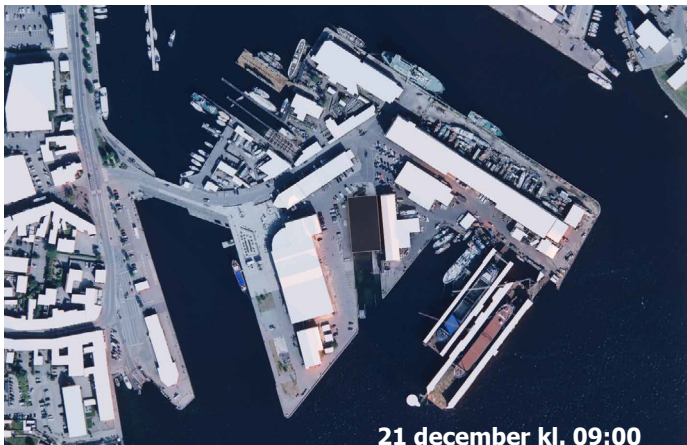
21 september kl. 12:00



21 september kl. 15:00



21 september kl. 18:00



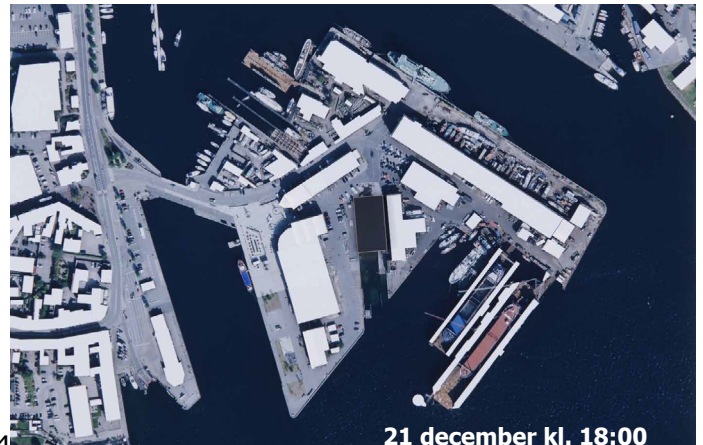
21 december kl. 09:00



21 december kl. 12:00



21 december kl. 15:00



21 december kl. 18:00



Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33