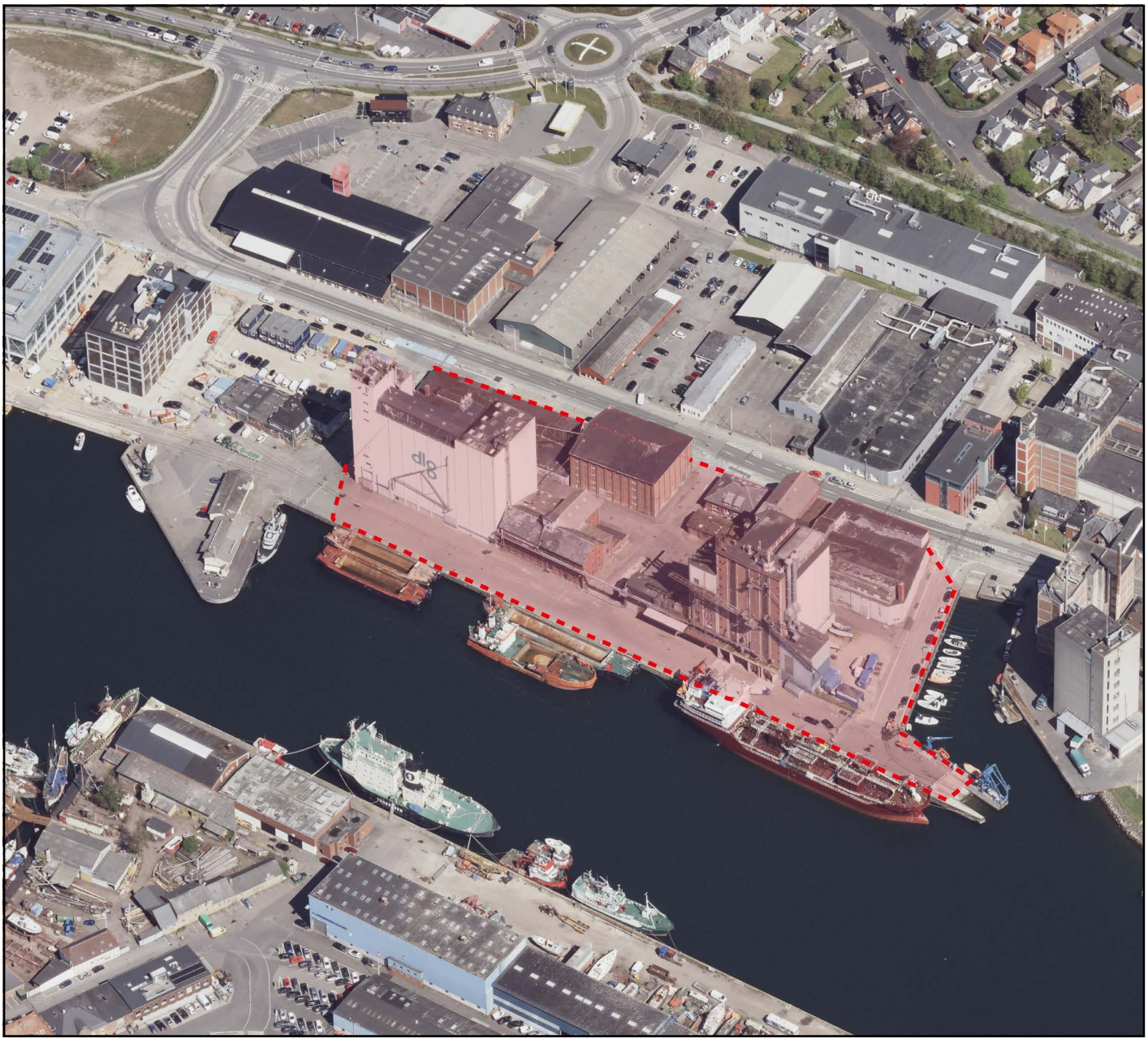
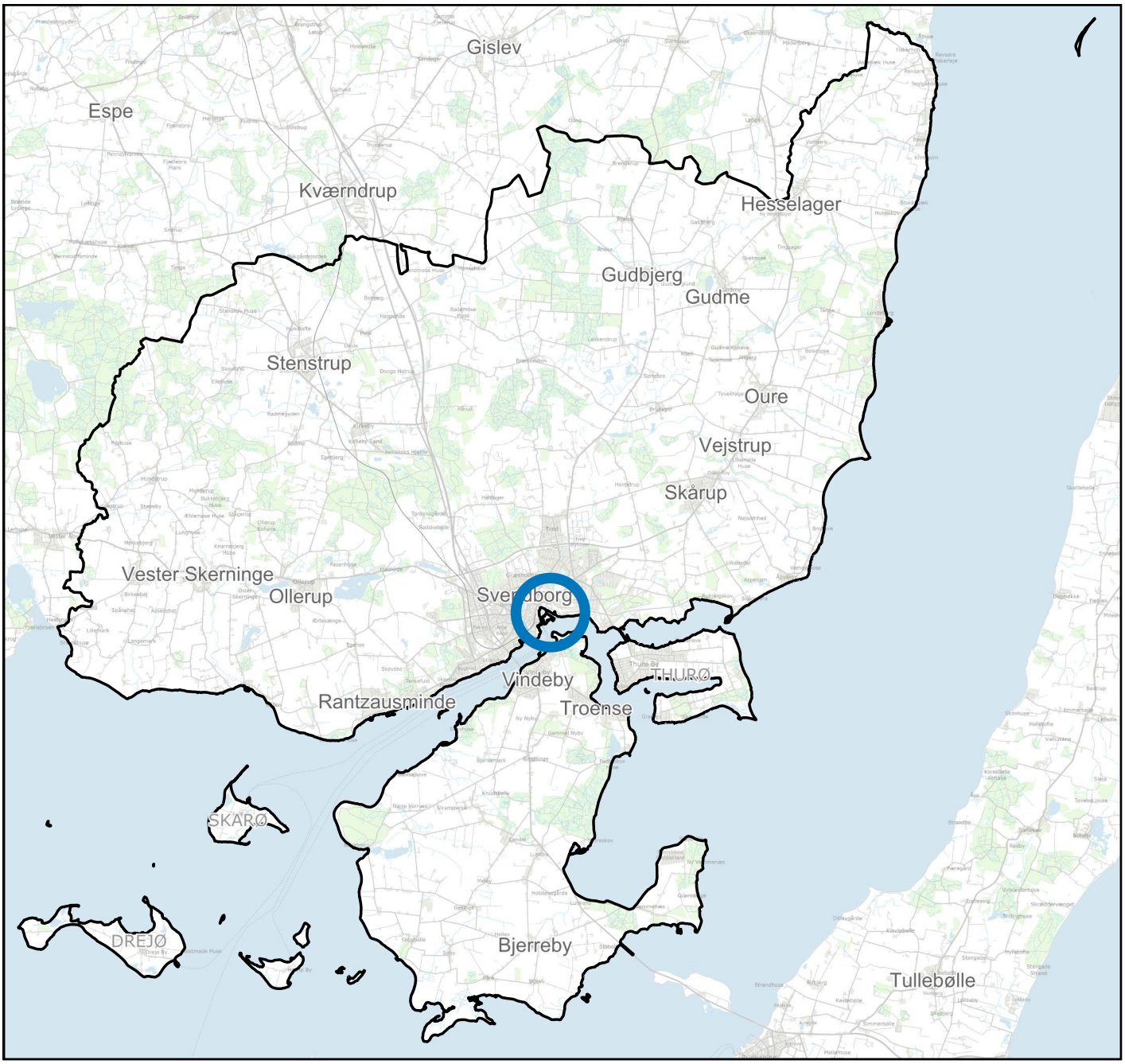
Lokalplan 710
Centerområde
Østre Havn, Svendborg by

FORSLAG



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er godkendt til offentliggørelse på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde d. 3. november 2026.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 6. november 2026 til den 10. januar 2027.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes, så vi har modtaget det senest d. 10. januar 2027. Det sendes til:

- plan@svendborg.dk
- Svendborg Kommune, Plan, Frederiksø 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 omgivelserne og området
11 Lokalplanens indhold
14 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
22 Miljøvurdering

Bestemmelser
23 § 1 Formål
23 § 2 Afgrænsning og zoneforhold
24 § 3 Anvendelse
24 § 4 Udstykning
25 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
26 § 6 Omfang og placering
27 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
28 § 8 Ubebyggede arealer
29 § 9 Forudsætning for ibrugtagning
29 § 10 Grundejerforening
29 § 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
30 § 12 Retsvirkninger

Bilag
31 1. Lokalplangrænse og matrikler
32 2. Delområder og anvendelse
33 3. Vej- og stiforhold
34 4. Bebyggelse og terræn
35 5. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark
36 6. Miljøvurdering - Ikke-teknisk resumé
39 7. Kulturmiljøinteresser

FORSLAG

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.

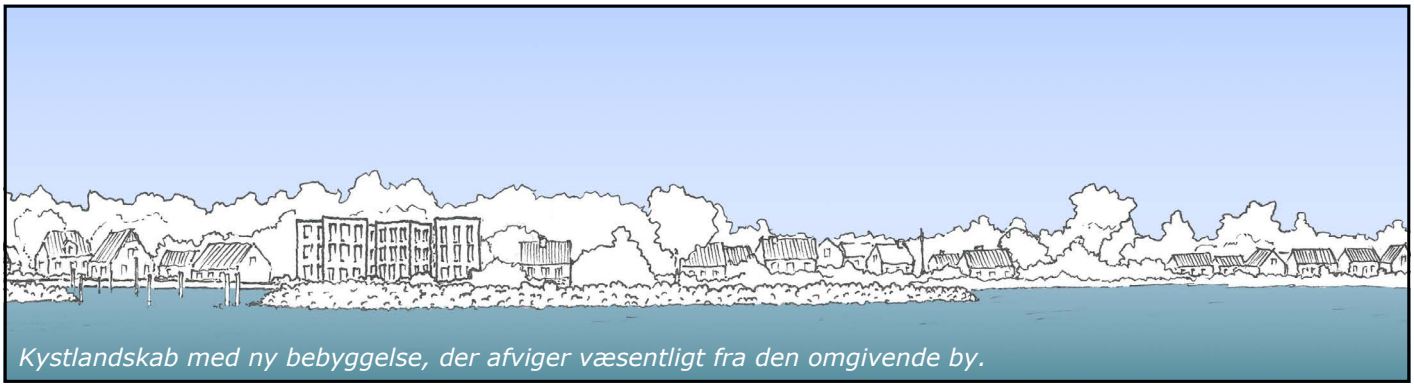
Derudover skal der redegøres for andre natur- og friluftsinteresser, som er relevante, fx offentlighedens adgang til kysten.

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.

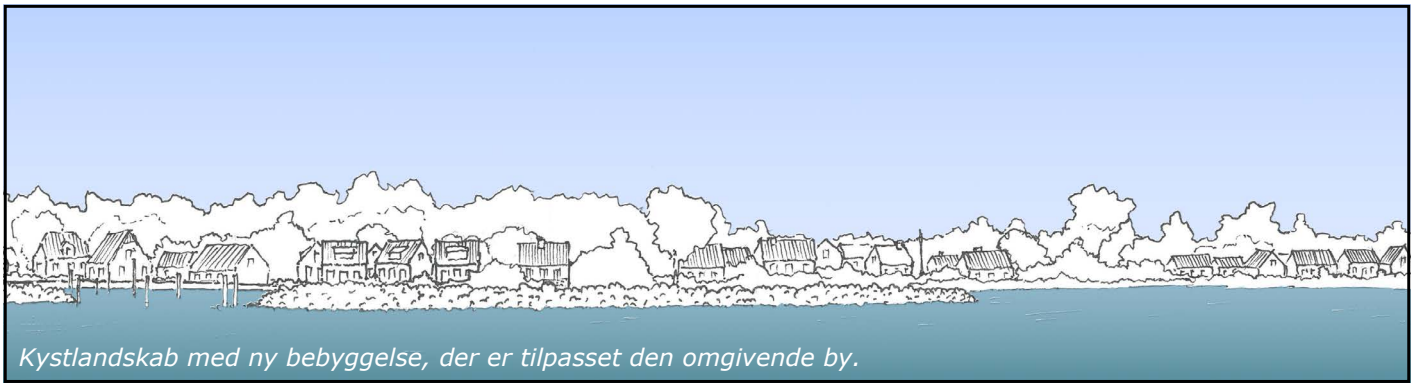
Nedenfor er vist 3 illustrationer af kystprofilen i et kystlandskab. I det midterste eksempel, vil man skulle begrunde, hvorfor der kan etableres ny bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by.



Eksisterende Kystlandskab



Kystlandskab med ny bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by.



Kystlandskab med ny bebyggelse, der er tilpasset den omgivende by.

Redegørelse

Baggrund og formål

Ligesom mange andre danske købstadshavne har Svendborg Havn gennem en årrække været i en transformationsproces. I Svendborg fra at være en overvejende erhvervshavn med maritimt tilknyttet industri og gods over kaj til et byområde hvor både traditionelle og moderne maritime erhverv trives side om side med turisme, kultur, kreative erhverv, rekreative aktiviteter og senest også boliger og videregående uddannelser. På Svendborg Havn er Frederiksø og Østre Havn de eneste tilbageværende erhvervshavneområder.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2025 en ny udviklingsplan for Fremtidens Havn. Østre Havn indgår som et nyt område i udviklingsplanen, hvor visionen for området er, at det skal omdannes fra industriområde til et område med mere blandede byfunktioner herunder kultur, service og erhverv. Samtidig skal der fortsat være mulighed for at benytte kajen som erhvervskaj.

Svendborg Kommune ejer arealerne på Østre Havn, mens bygningerne, historisk set, hovedsageligt har været ejet af korn- og foderstofvirksomheder, senest Dansk Landbrugs Grovvareselskab (DLG), som siden 1999 har været den primære bygningsejer på Østre Havn. Der er altså tale om bygninger opført på lejet grund. Ifølge lejeaftalen mellem Svendborg Kommune og DLG, er DLG forpligtet til at rydde arealerne, og afholde udgifterne hertil, ved fraflytning.

Svendborg Kommune har efter aftale med DLG overtaget bygningsrækken nærmest Østre Havnevej hhv. 1/1 2024 og 1/1 2025, uden at arealerne er blevet ryddet. Lejekontrakten for de resterende bygninger langs Østre Kajgade, herunder de store siloanlæg, ophører 1. oktober 2027, hvor DLG flytter de sidste aktiviteter fra området.

I den forbindelse har Kommunalbestyrelsen truffet beslutning om, at de ønsker at

- bevare Østre Kajgade nr. 15
- Østre Kajgade nr. 23 og 25 (de røde siloer) og Østre Kajgade nr. 11 og 13 (den hvide silo) kan nedrives, hvis der ikke er eksterne aktører, som har realistiske forslag til at bevare og anvende dem.

Østre Havn udgør et af Danmarks bedst bevarede kulturmiljøer knyttet til korn- og foderstofproduktion. Området repræsenterer især det 20. århundredes udvikling inden for oplagring og forarbejdning af korn og foderstoffer, herunder en række markante betonsiloer. Hele Svendborg Havn, herunder Østre Havn, er fra statslig side udpeget som et kulturmiljø af national interesse.

En nedrivning af de store siloanlæg på Østre Havn, som er beliggende inden for et udpeget kulturmiljø, forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, da der er tale om en væsentlig ændring af et bestående miljø.

Lokalplanen danner grundlag for nedrivning af de store siloanlæg ved Østre Kaj, samt omdannelse af eksisterende bygninger til nye anvendelser, i form af blandede byfunktioner, dog ikke boliger. Lokalplanen muliggør ikke større nybyggeri i området, dette vil kræve ny lokalplanlægning. Hvis de store siloanlæg bevares, kan de også omdannes til nye anvendelser.


N
Fruerstuevej
Dannebrogsvej
Gormsvej
Thyrasvej
Øksenbjergvej
Nyborgvej
Kastanie Alle
Østre Havnevej
Pakhusvej
Hudes Plads
Østre Kajgade
Lars Møllers Kaj
Abildvej
Østre Havnevej
Frederiksø
0
50
100
150 m

Beskrivelse af omgivelserne og området

Svendborg Havn er en af Danmarks bedst bevarede industrihavne og samtidig et af kommunens prioriterede udviklingsområder. Havnen udgør en væsentlig del af byens identitet og attraktionsværdi, hvor bymidten møder vandet, og hvor borgere, turister, erhverv, kultur, boliger og nye bylivsaktiviteter flettes sammen.

Svendborg Havn ligger ved et knæk på Svendborg Sund, omgivet af det kuperede istidslandskab, der danner en skålform omkring havnen, imens byen og landskabet danner baggrund op ad byens højderyg.

Lokalplanområdet omfatter den østlige del af Svendborg Havn, kaldet Østre Havn, og rummer et kludetæppe af bygninger og tekniske anlæg fra havnens storhedstid som industrihavn, hvor korn- og foderstofvirksomhederne var dominerende.

Tilsammen repræsenterer områdets bygninger, både de røde murstensbygninger med tidstypiske detaljer og de høje betonsiloer, det 20. århundredes udvikling inden for oplagring og forarbejdning af korn og foderstoffer.

Lige øst for lokalplanområdet er Frihavnen, som i dag også rummer undervisningsfaciliteter til de maritime uddannelser med bl.a. fritfaldsbåd. Øst for Frihavnen er der fortsat havneerhverv.

Nord for lokalplanområdet og Østre Havnevej ligger et erhvervsområde med lettere erhverv, kontorer og en række fritidstilbud. Længere mod nord og øst findes boligområder med grønne og rekreative kvaliteter, men med begrænset forbindelse til lokalplanområdet.

På den tilstødende Nordre Kaj, nordvest for lokalplanområdet, er der etableret nye erhvervs- og uddannelsesaktiviteter, herunder Svendborg International Maritime Academy (SIMAC), University College Lillebælt (UCL) og Svendborg Maritim Erhvervspark (SME).

(Se kort med områdets stednavne og anvendelser på næste side)

Nuværende anvendelse

Lokalplanområdet er et havneerhvervsområde med pakhuse, korn- og foderstoflagre, siloanlæg og funktioner i tilknytning dertil. Flere erhverv er over tid fraflyttet området og en stor del af lokalplanområdets bygninger står i dag ubenyttede. DLG har lidt erhvervsaktivitet tilbage i området og forventer at afvikle deres sidste aktiviteter i 2027. Både bygningerne og den funktionelle struktur af veje imellem dem bærer præg af mange års anvendelse til håndtering af korn- og foderstoffer.

Østre Kaj fungerer som en erhvervskaj med ISPS-facilitet som administreres af Svendborg Havn. ISPS-faciliteter er sikrede havneområder, der opfylder internationale regler for at beskytte skibe, gods og havne mod terror, sabotage, tyveri og uautoriseret adgang.

Fra området foregår et mindre omfang lastning og losning over kaj. Mens kajen primært anvendes til erhvervsskibe som får udført mindre reparationer og til skibe som venter på at komme i dok ved værftene på Frederiksø.

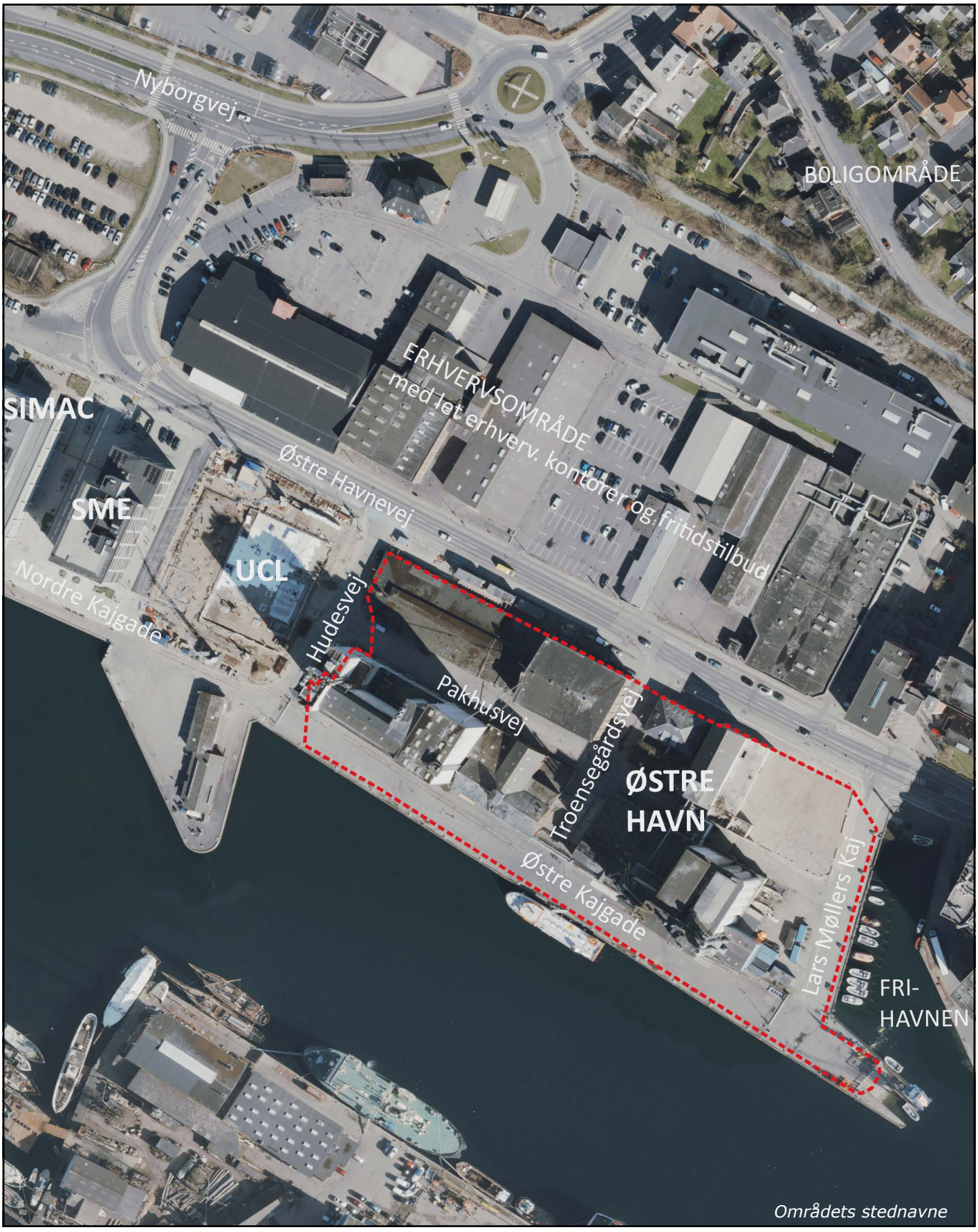
Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Østre Havnevej, som er en trafikvej. Østre Havnevej er en vigtig færdselsåre som blandt andet forbinder Svendborg By og Thurø.

Den primære vejadgang for biler og cykler til lokalplanområdet sker fra Østre Havnevej. De interne veje i området omfatter Pakhusvej, Troensegårdsvej, Lars Møllers Kaj og Østre Kajgade.

De interne veje i lokalplanområdet er underordnet et stramt gridmønster. Fordi Østre Kajgade er en erhvervskaj med ISPS-facilitet (særlige sikkerhedshensyn), er det ikke altid muligt for offentligheden af færdes her, og arealet er hegnet.

Den cykelrute, som blandt andet kobler Thurø og bymidten sammen, følger Østre Havnevej.


Nyborgvej
BOLIGOMRÅDE
ERHVERVSOMRÅDE
med let erhverv. kontorer og fritidstilbud
SIMAC
SME
UCL
Østre Havnevej
Nordre Kajgade
Hudesvej
Pakhusvej
Troensegårdsvej
ØSTRE
HAVN
Østre Kajgade
Lars Møllers Kaj
FRI-
HAVNEN
Områdets stednavne

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Bygningerne er placeret i et stramt grid, fordi det har været nødvendigt for erhvervet at have adgang til bygningerne fra alle sider og direkte adgang til kajen. Bygningerne står 'bart' på havnen og der er ikke deciderede vejanlæg. Alle ubebyggede arealer mellem bygningerne bruges i princippet til færdsel og fremstår som en samlet flade. Den brede ubebyggede kaj er karakteristisk for området og er vigtig for at kunne håndtere gods over kaj.

Området har meget store skalaspring, som det er sædvanligt for korn- og foderstofområder, grundet de mangeartede funktioner i denne type område. Skalaen spænder over fladepakhuse og admini-strative funktioner i 1 plan op til Silopakhusene i 50 meters højde.

Hele området ved Østre Havn fremstår i dag som et typisk sammensat miljø med en bygningsmasse, med en oprindelse helt tilbage fra 1901 og frem til 1980'erne, som hver især er tidstypiske for deres periode. I området er der repræsenteret forskellige bygningstyper til korn og foderstofformål - siloer, silopakhuse og fladepakhuse. De fleste bygninger er bevaret i planområdet på Østre Havn, dog er et par fladepakhuse væk; Det danske Gødningskompagnis pakhus, der lå ved det østligste hjørne af kajen og det bagvedliggende FAF pakhus, der blev revet ned i 2024, efter det delvist var styrtet sammen.

Bygningerne er, som det var typisk, overvejende tilføjet de allerede eksisterende, som tilbygninger og knopskydninger, hvilket er en væsentlig kulturhistorisk kvalitet. Den lange kontinuitet i korn- og foderstoferhvervet kan tydeligt aflæses på Østre Havn.

Et andet væsentligt træk er de bevarede transportanlæg, til transport af varer, på ydersiden af og mellem bygningerne, som tydeligt viser at der har været funktionel sammenhæng mellem en hel række bygninger, og ved kajen viser det at godstransport i høj grad også er sket med skibstrafikken.

Langs Østre Kajgade er der både anlæg til lastning og losning til kajen, men også transportanlæg mellem bygningerne. På Pakhusvej er gaderummet præget af forbindelser på tværs af vejen, som resulterer i et gaderum, der også delvist indrammes for oven.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets ubebyggede arealer fremstår i dag, som rene færdselsveje uden opholdsarealer, fodgængerforbindelser og beplantninger.
Byrummene vest for lokalplanområdet er ved at blive omdannet til en højere grad af ophold, pga. omdannelse af området fra et relativt tungt erhvervsområde til et område med kontorer og uddannelser.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning (§ 2)
Lokalplanområdet udgør den østre del af Svendborg havn og omfatter et areal på ca. 16,7 ha. Lokalplanområdet afgrænses af kajkanten mod syd og øst mens den afgrænses af Østre Havnevej og Hudesvej henholdsvis mod nord og vest.

Anvendelse (§ 3)
Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, som vist på bilag 2. Delområderne regulerer anvendelserne inden for områderne.

Delområde A som omfatter alle de eksisterende bygninger må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, ferie- og kongrescenter, videregående uddannelser, lettere industri og håndværksvirksomhed, kulturelle institutioner samt mindre butikker som har tilknytning til de øvrige anvendelser.

Delområde B omfatter Østre kaj og må kun anvendes til havneerhvervskaj.

Erhvervskajsaktiviteterne er placeret tæt på et centerområde, hvor flere af de nye anvendelser har en vejledende støjgrænse, der sætter begrænsninger for erhvervskajsaktiviteterne. Jf. miljøloven kan det accepteres, at der lejlighedsvist sker overskridelser af støjgrænserne.

Alle anvendelser som kommuneplanrammen muliggør er overført til nærværende lokalplan, for at illustrere intentionerne for områdets udvikling. Der kan dog være flere af anvendelserne, som fx hotel, som vil kræve større nybyggeri eller større ombygninger af eksisterende bygninger, og aflede en væsentligt ændret trafik, som derfor kan kræve, at der skal laves ny planlægning.

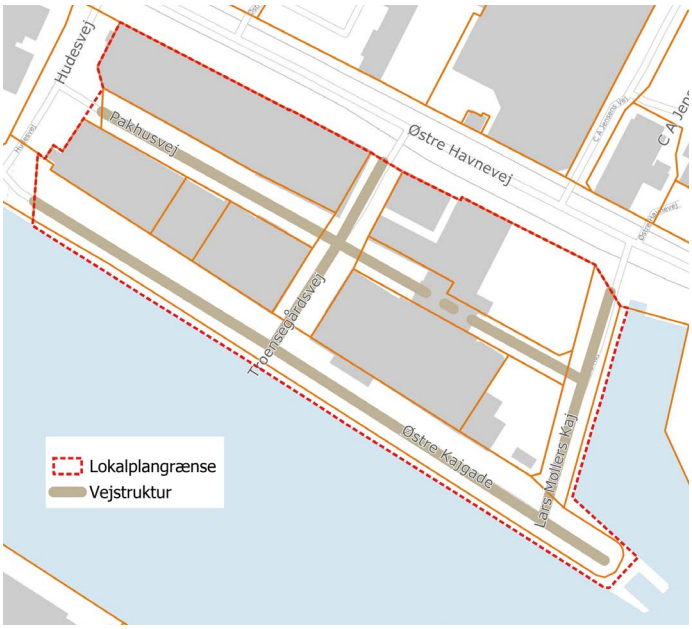
Udstykning (§ 4)
Hensynet er at fastholde den eksisterende vejstruktur som et grid, da denne er karakteristisk for området. Det betyder at lokalplanen fastlægger at vejmatriklerne skal fastholdes.

Der er i dag en bygning, som blokerer Pakhusvej. Oprindeligt blev bygningen anvendt til lastning af varer, og det var derfor muligt at køre gennem bygningen. Hvis bygningen fjernes, skal vejen friholdes for ny bebyggelse.

Vej-, sti- og parkeringsforhold (§ 5)
Lokalplanområdet vejbetjenes fra to eksisterende vejadgange fra Østre Havnevej, som er vist på bilag 3. Lokalplanen fastholder disse vejadgange som områdets primære adgangspunkter. Derudover er der i dag adgang til området fra Hudesvej.

Vejadgangene sikrer adgang for kørende trafik til Frihavnen, kajområdet og bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger, at områdets overordnede vejstruktur skal opretholdes med udgangspunkt i den eksisterende, regelmæssige gridstruktur.



Områdets vejstruktur

Der stilles ikke krav om adgang for almindelig biltrafik på Pakhusvej. Vejen kan derfor omdannes til et byrums- og færdselsareal for gående og cyklister med begrænset eller ingen adgang for motorkøretøjer.

Der er ikke plads til parkering inden for området. Etablering af nye anvendelser forudsætter derfor etablering af parkering uden for området, fx ved indbetaling til parkeringsfond, eller ved etablering af tinglyste parkeringspladser i nærheden af området. I det omfang at der er byggetomter, der midlertidigt kan anvendes til parkering, er det muligt at meddele midlertidig dispensation til anvendelse af byggetomterne til parkering, så længe det ikke i sig selv udløser krav om ny planlægning fx pga væsentligt ændrede trafikmønstre.

Bebyggelsesstruktur (§ 6)
Med nærværende lokalplan er det ikke besluttet, hvad der skal muliggøres af større nybyggeri, hvis

siloerne nedrives. Derfor tillader lokalplanen kun mindre nybyggeri, som f.eks. kan være containere, skurvogne eller andre mindre konstruktioner.

Selvom der i lokalplanen ikke er tale om midlertidige bestemmelser for det mindre nybyggeri, er intentionen, at muliggøre mindre nybyggeri i en overgangsperiode, indtil det vides hvad der skal muliggøres af byggeri på længere sigt. For at sikre at der ikke fortages for store investeringer i overgangsperioden, tillades kun bebyggelse i et mindre omfang.

Ny bebyggelse må ikke placeres på vejmatrikler, det af hensyn til at friholde vejmatriklerne til færdsel og ophold, samt friholdelse af kajarealerne til lastning og lodsning.

Arkitektur (§ 7)

Eksisterende bebyggelse, vist på bilag 4, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse, det for at sikre at bygningerne ikke væsentligt forringer deres bevaringsværdi. Ved dispensationer skal der tages hensyn til bygningernes bærende værdier.

Fælles for de bevaringsværdige industribygninger er deres begrænsede sårbarhed overfor ændringer. De har overordnet en tektonisk karakter (arkitektur hvor den konstruktive sammenhæng er en del af eller hele bygningens æstetik), og så længe den tydeligt aflæselige konstruktive sammenhæng i bygningen fortsat er synlig, vil der i høj grad kunne gennemføres ændringer uden væsentlige forringelser af bevaringsværdierne. Det betyder fx, at tilføjelse af yderligere åbninger i facaden kan ske imellem søjler, uden at medføre en væsentlig påvirkning af bevaringsværdien. Derimod vil en tilføjelse af en åbning på tværs af søjler, medføre en væsentlig ændring af bevaringsværdien. Flere bygninger har særlige detaljer, der skal bevares, for at opretholde deres arkitektoniske værdi – herunder de runde vinduer lige under tagfoden på pakhus 12, rytterlyset på pakhus 13, murankrene på pakhus 5, 9 og 12 og de tilbageværende murværksdetaljer på bygning 7.



Overigt over adresser og pakhusnumre

Industribygningerne er samlet set sårbare overfor for omfangsrige tilføjelser på facader og tage, som fx mange gentagede udkragede altaner, udvendig efterisolering, og nye facader, der slører eller gør bygningernes grundformer usynlige, og reducerer oplevelsen af det knopskudte byggeri. Bygningerne er derfor i mindre omfang sårbare overfor mindre enkeltstående knopskydninger.

Administrationsbygningen på Østre Havnevej 10 er en fint proportioneret bygning opført i historicistisk stil, med mange arkitektoniske detaljer. Bygningen er, i modsætning til industribygningerne, sårbar overfor ændringer, fordi der, er en del flere detaljer der skal tages hensyn til ved ændringer.

Området er mangfoldigt ift. de materialer som optræder. Lokalplanen giver mulighed for flere materialevalg, det afgørende her er, at det er robuste materialer.

Ubebyggede arealer (§ 8)

Delområde B må terrænreguleres for at gøre området mere modstandsdygtigt overfor stormflod.
Fordi området er et fuldt udbygget industriområde og 100% befæstet, er der forbud mod hegn af hæk hegn med anden beplantning, da det vil være et fremmede element i området.

Betingelser (§ 9)

Det er en forudsætning for ibrugtagning at der er etableret parkeringspladser til områdets anvendelser inden bebyggelse tages i brug. Kravet stilles for at sikre, at parkeringskapaciteten svarer til det forventede behov for parkeringspladser, som følge af områdets omdannelse. Det er ikke muligt at etablere parkering på egen grund inden for lokalplanområdet, da der er tale om sokkelgrunde. Det er derfor kun muligt at tilvejebringe permanente parkeringspladser uden for lokalplanområdet. Der kan derfor 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. Parkeringspladser der etableres uden for området, skal overholde kommuneplanens krav til beplantning.

Derudover skal det før ibrugtagning dokumenteres hvordan bebyggelsens værdier sikres mod oversvømmelser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2025

Lokalplanen er i strid med kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljøet for "Korn og Foderstof på Østre Havn". Lokalplanen følges derfor af et kommuneplantillæg 2025.06, som ændrer på retningslinjerne for kulturmiljøet, for at denne lokalplan kan vedtages.
Foruden kulturmiljøudpegningen udlægges der også en ny kommuneplanramme.

Lokalplanområdet ligger dermed inden for rammeområde

- 01.01.C3.114 - Centerområde Østre Kaj.
- 01.01.E5.067 - Østre Erhvervskaj
- 01.01.O2.041 - Offentligt område SIMAC (omfatter kun et mindre vejareal).

Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Bynatur

Kajarealerne og vejene i mellem bygningerne er fuldt udnyttet og etableret. Arealerne egner sig ikke til større grønne områder, da der er mange funktionelle krav til kajen og de interne veje. Lokalplanen udelukker dog ikke, at der kan etableres plantebede, træer m.m., i det omfang det er muligt. Bygningerne er omfattet af bevarende bestemmelser, dvs. at som udgangspunkt er det ikke muligt at tilføre tilplantede tage og facader på bygningerne.

Grundet områdets hidtidige anvendelse og at det udelukkende består af befæstede arealer, er områdets eksisterende biofaktor 0. Området er undtaget kommuneplanens krav om biofaktor på 0,5, da lokalplanområdet er et udbygget område, der er væsentlige kulturhistoriske forhold, og fordi bygningsmassen genanvendes.

Detailhandel

Området ligger uden for kommuneplanens detailhandelsstruktur. Det betyder at der ikke må etableres selvstændige butikker, hvis primære formål er detailhandel. Hensynet er at butikker hvis primære formål er at drive detailhandel skal placeres i Svendborg bymidte eller i et af de i kommuneplanen udpegede detailhandelsområder.
Der må dog etableres mindre butikker, når salgsarealet er en integreret del af en institution eller virksomhed og som alene sælger institutionens eller virksomhedens egne producerede produkter. Dette tillades fordi det ikke anses som en konkurrence til bymidten, men vil understøtte kreative virksomheder.

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.

Lokalplanens fokus på at bevare resterne af kulturmiljøet og de bevaringsværdige bygninger, bidrager til at fortælle om havnens historie hvilket understøtter ambitionerne for Cittaslow. Ligesom det understøtter Cittaslow at genanvende de eksisterende bygninger til nye formål og give offentligheden adgang til området.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Kystprofil

Planområdet er en del af kystlandskabet og er placeret i første række ud mod Svendborg Havn. Lokalplanområdet opleves som en integreret del af havnens samlede profil og ses tydeligt fra både landsiden og fra vandsiden.

De to store siloanlæg på Østre Kaj udgør markante og karaktergivende elementer i kystlandskabet. Siloerne er synlige over store afstande og fungerer som væsentlige pejlemærker for lokalisering af havnen og til orientering i selve havneområdet. Området og især siloerne bidrager samtidig til havnens industrielle identitet og skala.

Ved en eventuel nedrivning af siloerne vil havnens visuelle fremtræden og kystprofilen ændres væsentligt. Andre større bygninger i området, herunder SIMAC, UCL og Valsemøllen, vil fremstå som de dominerende bygningsvolumener i området, men vil ikke have samme fremtrædende karakter i

kystprofilen. Ændringerne i kystprofilen fremgår af visualiseringerne på side 15.

SIMAC og UCL's fremtræden og skala opleves i høj grad i relation til siloernes volumen og højde, hvilket vil ændre sig, hvis siloerne nedrives, hvor de vil fremstå større, når de ikke måles op i mod de væsentligt højere siloer.

Ændringen af kystprofilen, som vil følge af en nedrivning af siloerne, vurderes at være en væsentlig påvirkning. Derfor er der udarbejdet en miljøvurdering, som belyser påvirkningens omfang og konsekvenserne af at gennemføre planlægningen. Miljøvurderingens ikke-tekniske resumé fremgår af Bilag 6, og miljøvurderingen i sin helhed kan hentes på kommunens hjemmeside.



Nuværende kystprofil set fra Vindeby Havn. Fotostandpunkt A. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Fremtidig kystprofil set fra Vindeby Havn. Fotostandpunkt A. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Nuværende kystprofil set fra Havneparken. Fotostandpunkt B. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Fremtidig kystprofil set fra Havneparken. Fotostandpunkt B. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Fotostandpunkter. Planområdet er markeret med rød skravering

Prioriteret byudviklingsområde - Svendborg Havn

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med følgende retningslinjer i kommuneplanen (1.3.2):

- Udviklingen af Svendborg Havn skal bygge på de bærende strategier for byudvikling som beskrevet i Udviklingsplanen Fremtidens Havn 2025.
- Udviklingen af Svendborg Havn skal ske sådan, at der sikres offentlig adgang langs kystlinjen.

Lokalplanen understøtter realisering af Udviklingsplan for Fremtidens Havn 2025, ved at muliggøre nye anvendelser, fastholde mulighed for gods over kaj med ISPS faciliteter (International Ship and Port Facility Security) og fastholde så mange kulturarvsspor som muligt, med eller uden siloerne.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af 2 gældende lokalplaner, Lokalplan 122 og Lokalplan 290.

Den del af lokalplan 122 - Svendborg Havn, der er omfattet af denne lokalplan ophæves ved Lokalplan 710s endelige vedtagelse.

Den del af Lokalplan 290 - Facader og skilte, der er omfattet af denne lokalplan ophæves ved Lokalplan 710s endelige vedtagelse.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Lokalplanområdet er et tidligere havneerhvervsområde. Virksomhederne er over tid fraflyttet området, og den sidste tilbageværende virksomhed er DLG som forventer af ophøre med deres aktiviteter i løbet af 2027.

Området står derfor overfor en transformation, hvor området skal rumme nye anvendelser. Ændringen af områdets anvendelser er i overensstemmelse med udviklingsplanen for Fremtidens Havn og Kommuneplanen.

Inden for en afstand af 500 m fra lokalplanens område er der registreret 5 produktionsvirksomheder. Virksomhederne er følgende:

- Petersen & Sørensen Motorværksted A/S
- J, Ring-Andersen Skibsværft A/S
- C. C. Jensen A/S
- Chris Auto
- Circle K Denmark A/S

Østre Kaj fungerer i dag som en erhvervskaj med ISPS-facilitet. Kajen er ligeledes i kommuneplanen udpeget som erhvervskaj, da den skal forsætte som erhvervskaj. Anvendelse til erhvervskaj videreføres i lokalplanen.

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

Kulturarv

Ifølge "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning", er det en national interesse at sikre, at de udpegede nationale kulturmiljøer i særligt velbevarede industrihavne ikke forringes.

Planområdet er placeret inden for den udpegede nationale interesse - særligt velbevarede industrihavn. Se bilag 7.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af den samlede udpegning af nationale interesser. Området vurderes imidlertid at have stor betydning for aflæsningen af Svendborg Havns industrielle udvikling, idet det rummer markante kulturhistoriske anlæg med tilknytning til korn- og foderstofproduktion.

Det udpegede kulturmiljø i kommuneplanen for Korn- og foderstof på Østre Havn aflyses med kommuneplantillæg 2025.06 som følge lokalplanen, da de bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet er i konflikt med lokalplanens formål. Fordi kulturmiljøet er aflyst med et kommuneplantillæg, redegøres der ikke yderligere for kommuneplanens kulturmiljøudpegning.

Aflysningen af kulturmiljøet, som muliggør en nedrivning af siloerne vurderes af være en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet, hvorfor der er udarbejdet en miljøvurdering af planerne som vurderer på påvirkningens omfang og konsekvenser af at gennemfører planlægningen. Miljøvurderingens ikke-tekniske resumé fremgår af Bilag 6.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

I kommuneplanen er alle områdets bygninger, med undtagelse af to bygninger, udpeget som bevaringsværdige. De udpegede bevaringsværdige bygninger har bevaringsværdi fra 1-4 i SAVE-registrering.

For området gælder retningslinje 4.4.1
"Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedri-

ves uden Kommunalbestyrelsens godkendelse".

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af udpegede bevaringsværdige bygninger. Det forudsætter, som altid, høring efter bygningsfredningslovens § 18 inden der kan gives nedrivningstilladelse.



Udpegede bevaringsværdige bygninger

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.

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for skovbyggelinjen fra skoven, Christiansminde skov nordøst for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge. Mellem skoven og lokalplanområdet er der eksisterende lovlig bebyggelse. Lokalplanområdet der derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 3 (husrækkereglen). § 17, stk. 3 betyder, at der i områder inden for en skovbyggelinje, med lovlig eksisterende bebyggelse, vil være en reduceret beskyttelseszone, således at beskyttelseszonen kun omfatter området mellem skoven og den nærmeste bebyggelse. Dog vil selve skovbyggelinjen på 300 m stadig være til stede. Det vurderes at undtagelsesbestemmelsen gælder for lokalplanområdet, og ny bebyggelse, ikke kræve dispensation fra skovbyggelinjen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Planområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 242 "Thurø Rev", som er beliggende mere end 5 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af eksisterende bygninger til nye anvendelser, bevaring af udvalgte bygninger samt opførelse af mindre ny bebyggelse. Planen indebærer ikke aktiviteter, der medfører væsentlige emissioner, ændringer i hydrologi eller andre påvirkninger, som kan have effekt på Natura 2000-områder. Det vurderes derfor at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag væsentligt.

Svendborg Kommune har besigtiget planområdet for bilag IV-arter. Besigtigelsen omfattede både arealer og bygninger, som er gennemgået både udvendigt og indvendigt.

Planområdet er fuldt bebygget og i vid udstrækning befæstet næsten uden vegetation. Området vurderes derfor ikke at udgøre egnede raste- eller ynglesteder for arter som padder, markfirben, odder og hasselmus. På den baggrund er besigtigelsen målrettet forekomst af flagermus, som kan forekomme i bygninger. Svendborg Kommune har ved besigtigelsen ikke fundet tegn på egnede raste- eller ynglesteder for flagermus eller deres tilstedeværelse.

Samlet vurderes det, at planområdet ikke udgør levested for bilag IV-arter. Planens realisering vil derfor hverken medføre risiko for forsætligt drab eller væsentlig forstyrrelse, eller beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter inden for deres naturlige udbredelsesområde.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger lige ud til Svendborg Havn og vandstrømmen i området går ud mod havnen.

En lille del af lokalplanområdets nordvestlige hjørne ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Ca. halvdelsen af området længst mod vest ligger inden for område med drikkevandsinteresser (OD) mens den resterende del ligger udenfor OD. Hele arealet ligger udenfor indvindingsopland til vandværk, og der er ingen reelle drikkevandsinteresser i området.

Lokalplanen muliggør ikke aktiviteter, som vurderes at udgøre en særlig risiko for forurening af grundvandet.

Jordforurening

Havneområdet har historisk haft karakter af erhvervshavn, og en stor del af arealerne er etableret ved opfyld af materialer af forskellig karakter. På den baggrund er flere havneområder kortlagt med henholdsvis mistanke om forurening (vidensniveau 1, V1) eller konstateret forurening (vidensniveau 2, V2).

Lige uden for planområdet er et mindre udendørs areal på 127 m² ved Hudesvej kortlagt på V1-niveau på baggrund af tidligere oplag af olie. Selve planområdet er ikke kortlagt af Region Syddanmark. På baggrund af områdets historiske anvendelse, herunder kornoplagring og korntørring, vurderer Svendborg Kommune dog, at der kan forekomme diffus forurening også på ikke-kortlagte arealer. Erfaringer peger i den forbindelse på forekomst af blandt andet oliekomponenter og pesticider i både jord og vand.

Der er i området konstateret miljøfremmede stoffer i grundvandet, som kan relateres til områdets historiske aktiviteter. Disse stoffer kan potentielt påvirke indeklimaet i bygninger, afhængigt af den konkrete anvendelse og de byggetekniske forhold. Det er på nuværende tidspunkt ikke fastlagt, hvilke konkrete anvendelser inden for det spænd af anvendelser lokalplanen muliggør, de enkelte bygninger vil blive taget i brug til.

På baggrund af de anvendelser, som lokalplanen muliggør, vurderes det, at en eventuel jordforurening kan medføre risiko over for indeklimaet og dermed arbejdsmiljø i bygningsmassen afhængigt af erhvervstype-/anvendelse. Eventuelle afværgeforanstaltninger vil afhænge af den fremtidige anvendelse og en vurdering heraf skal ske i forbindelse med det enkelte projekt.

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

Støjforhold

De anvendelser lokalplanen muliggør er ikke støjfølsomme anvendelser og er samtidig anvendelser, som ikke forventes at give anledning til væsentlige støjpåvirkninger på deres omgivelser.

Havneerhvervskajen anvendes primært til mindre reperationer af skibe som ligger ved kajen, denne type reperationer giver ikke anledning til en væsentlig støjpåvirkning, samt skibe der venter på at komme i dok ved værfterne på Frederiksø. Kajarealerne kan periodevist give anledning til en støjpåvirkning i forbindelse med laste- og losseaktiviteter. Disse aktiviteter forekommer imidlertid sjældent og i afgrænsede tidsrum og vurderes derfor ikke at udgøre en varig eller væsentlig støjpåvirkning.

Lokalplanens anvendelsesmuligheder indebærer, at der ikke kan skabes grundlag for en væsentlig forøgelse af støjende havneaktiviteter som vil påvirke området.

Havneerhvervet på Frederiksø medfører støj i planområdet. Den eksisterende støjpåvirkning er kortlagt ud fra virksomhedernes miljøgodkendelser. De permanente støjkilder fra virksomhederne på Frederiksø overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Det er undersøgt med støjberegninger, at en eventuel nedrivning af de eksisterende bygninger inden for planområdet – som i dag har en vis støjdæmpende effekt i forhold til bagvedliggende arealer – ikke vil medføre overskridelser af de vejledende grænseværdier i de bagvedliggende boligområder.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune.

Området er separatkloakeret. Spildevandsplanen fastlægger fremtidig befæstelsesgrad på 60 %. Området er dog fuldt befæstet i dag.

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. Oversvømmelsesrisikoen for Østre Havn er relativt høj fordi områderne om Frihavnen er lavtliggende og oversvømmes allerede ved vandstande mellem kote 1-1,5 (DVR90). Erhvervsbygninger, veje, bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøet er dermed i fare for at blive oversvømmet.

I Handleplan for Den Blå Kant 2023, er der arbejdet med forskellige fremskrevne stormflodsløsninger, som også beskytter i det 2100 århundrede. Løsningerne er inddelt i etaper langs med Svendborg Havn, for at sikre havnen og den bagvedliggende by imod oversvømmelser.

Handleplanen peger på at beskyttelsen omkring Østre Kaj (etape 6) enten etableres i det brede kajareal med hævning af terræn og bolværker i kaj eller alternativt integreres i de eksisterende eller eventuelle fremtidige bygninger på området. Mulighederne er flere og det er på nuværende stade accepteret at den endelige løsning, afhænger af områdets udvikling.



Principsnit af Østre Kaj Gade med et hævet kajareal og bolværk.

Lokalplanen muliggør en hævning af kajarealet, ligesom det også er muligt at arbejde med indvendige sikringer, indrette bygningerne så de tåler oversvømmelse eller anvende midlertidige løsninger.

På tværs af Lars Møllers Kaj, ved lokalplanområdets vestlige afgrænsning, gives der mulighed for at etablere en højvandsmur. Ved normale vandstande skal det være muligt at færdes på tværs af muren.

Området er forsynet med store regnvandsledninger, som forventes at kunne håndtere de store vandmængder ved ekstremregn.

Vandforsyning

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

For nærmere information, se 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.

Leverandørvalg sker på det liberale el-marked, og er ikke afhængigt af elforsyningsnettet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er godkendt til naturgasforsyning ved lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanområdet er udpeget til fjernvarmepotentiale i gældende strategiske varmeplan.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af museumsloven. Det vides derfor ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der kan afklare, om der er jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet.

Bygherren bør derfor under alle omstændigheder kontakte Svendborg Museum i god tid forud for anlægsarbejde, og i henhold til museumslovens § 25 anmode museet om at vurdere, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet vil inden for en frist på 4 uger levere en vurdering. Bygherren afholder udgiften til arkivalsk kontrol, undersøgelser og eventuel udgravning jf. museumslovens § 26, stk. 1 og 2.

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

FORSLAG

Ekspropriation

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

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

Da lokalplanområdet allerede er ejet af Svendborg Kommune er ekspropriation ikke relevant i dette tilfælde.

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 kan have væsentlig indvirkning på miljøet, i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til miljøvurderingslovens brede miljøbegreb. Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering i form af en miljørapport.

Miljørapporten redegør for planens påvirkning af miljøet. Et ikke-teknisk resumé af miljørapporten er vedlagt lokalplanen som Bilag 6. Den fulde miljørapport kan ses og hentes 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:

- ændre områdets anvendelse, så det er muligt at omdanne og aktivere området til nye erhverv, uddannelses- og kulturelle institutioner.
- give mulighed for nedrivning af siloerne på Østre Kajgade nr. 11, 13, 23 og 25, som angivet på bilag 4.

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 følgende matrikler: matr. nr. 28bu, 28bt, 28bv, 28bæ, 28cg, 28bn, 28bm, 7000g, 7000k, 7000h, 7000f, 7000e samt en del af 7000i alle Svendborg Markjorder samt alle matrikler, der efter 04.08.2026 udstykkes herfra inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2
Området ligger i byzone.

§ 2.3
Lokalplanområdet inddeles i delområde A og B, som vist på bilag 2.

Note:
Området inddeles i delområder fordi der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder.

§ 3 Anvendelse

Note § 3:
Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 3.1
Delområde A må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, ferie- og kongrescenter, forsknings- og undervisningsvirksomhed, videregående uddannelsesinstitutioner, lettere industri og håndværksvirksomhed samt kulturelle institutioner og telemaster.

Der må etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Salgsarealet må maks. udgøre 100 m² pr. butik.

Note: Der må ikke sælges varer eller produkter, som er produceret af virksomheder uden for lokalplanområdet. Videresalg af eksternt producerede varer er således ikke tilladt.

§ 3.2
Delområde B må kun anvendes til erhverv i form af havneerhvervskaj.

§ 4 Udstykning

§ 4.1
Vejflader vist på bilag 3 må ikke udstykkes, sammenlægges eller overføres til matrikler der ikke er vejflader.

Note § 4:
Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder udstykningslovens almindelige bestemmelser.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

VEJE OG STIER

§ 5.1

Eksisterende vejadgange fra Østre Havnevej skal opretholdes.

Note

Alle eksisterende vejadgange til området er vist på bilag 3.

§ 5.2

Den eksisterende vejstruktur, som vist på bilag 3 skal opretholdes.

§ 5.3

Der kan etableres en fodgængerforbindelse, som vist på bilag 3.

PARKERING

§ 5.4

For Kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, lettere industri og håndværksvirksomhed samt kulturelle institutioner gælder det, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads for hver 100 m² bruttoetageareal.

For videregående uddannelser gælder, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 75 m² bruttoetageareal.

For restauranter og caféer gælder, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 10 siddepladser

For ferie- og kongrescenter, gælder det, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 4 værelser til overnatning. Tilbydes der ikke overnatning skal der etableres 1 bilparkeringsplads pr. 125 m² bruttoetageareal.

Note

Der kan meddeles dispensation fra krav om etablering af parkering inden for området ved indbetaling til kommunens parkeringsfond, eller ved etablering af parkeringspladser uden for, men i nærheden af, området, der er tinglyst til formålet. P-pladser etableret på baggrund af en dispensation skal etableres med beplantning i et omfang af mindst ét træ pr. 5 parkeringspladser jf. kommuneplanens bestemmelser.

§ 5.5

For videregående uddannelser skal der etableres 60 cykelparkeringspladser pr. 100 studerende. 50 % af de cykelparkeringspladser, som etableres til uddannelser, skal være overdækkede.

For de øvrige anvendelser gælder, at der skal etableres 1 cykelparkeringsplads for hver 100 m² bruttoetageareal.

Note

1 cykelstativ med 1 plads, svarer til 1 cykelparkeringsplads.

§ 5.6

Der må ikke etableres parkeringspladser i delområde B.

§ 6 Omfang og placering

OMFANG AF NY BEBYGGELSE

§ 6.1
Der må kun opføres mindre ny bebyggelse, med et bebygget areal, der for den enkelte bebyggelse ikke overstiger 35 m².

Note: Der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, inden der kan opføres ny større bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Ny mindre bebyggelse kan fx være til opbevaring, toiletter, containere mv., som i en overgangsperiode understøtter omdannelse og genanvendelse af områdets eksisterende bygninger.

§ 6.2
Bruttoetagearealet af ny bebyggelse må, for den enkelte matrikel, ikke overstige 210 m².

§ 6.3
Bygningshøjde for ny bebyggelse må maks. være 6 m og maks. 2 etager.

PLACERING AF NY BEBYGGELSE

§ 6.4
Bebyggelse må placeres med facader i skel.

§ 6.5
Bebyggelse må ikke placeres på vejfladerne dog kan kabel- og rørskabe placeres på vejfladerne, hvis nødvendigt. Vejflader fremgår af bilag 3.

Note: Bestemmelsen skal sikre at områdets vejstruktur, og de visuelle sammenhænge det giver fastholdes og ikke sløres af større anlæg på vejarealerne.

§ 6.6
Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.7
Varmepumper må kun opsættes i tilknytning til bebyggelse.

§ 6.8
Telemaster må kun opsættes på de eksisterende siloer på Østre Kajgade 11, 13 og 25.

Note
Adresser fremgår af kort på side 12.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1
Bebyggelse, vist på bilag 4, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dispensation kan alene meddeles i overensstemmelse med bygningens bærende værdier.

Note
Bygningernes bærende værdier er beskrevet i redegørelsen (se redegørelsen på side 12).

§ 7.2
Bebyggelse, vist på bilag 4 må rives ned.

Note
Det betyder at de eksisterende siloer på Østre Kajgade nr. 11, 13, 23 og 25, kan nedrives uden dispensation fra lokalplanen. Det forudsætter dog fortsat høring efter bygningsfredningslovens § 18, at meddele nedrivningstilladelse til bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, som siloerne på Østre Kajgade er.

§ 7.3
Ny bebyggelse skal udføres i metal, træ, beton, betontagsten, tagpap, puds, tegl i form af mursten eller tagsten.

Note
Bestemmelsen skal sikre at ny bebyggelse gives et robust materialeudtryk, der passer til områdets eksisterende materialer.

§ 7.4
Materialer må ikke være reflekterende med et glanstal på over 5. Undtaget fra bestemmelsen er glas i vinduer og døre.

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 reflektionsgener i omgivelserne.

§ 7.5
Solceller og solfangere må placeres på tagfladen med følgende betingelser:
- de skal placeres parallelt med tagfladen
- de skal være antirefleksbehandlede eller have en mat overflade
- De må ikke orientere sig mod kysten (syd, sydøst og øst)

Note
Jo mere effektive solceller og solfangere er, des mindre reflekterer de lyset, men de fleste solceller reflekterer lyset i et eller andet omfang. Anti-refleksbehandling sikrer, at reflektionsgener begrænses mest muligt.

Der må ikke placeres solenergianlæg på de udpegede bevaringsværdige bygninger jf. bilag 4, uden dispensation jf. § 7.1.

§ 7.6
Der må ikke skiltes på tage.

§ 7.7
Skilte på facader skal være enkeltstående bogstaver og må ikke overstige en størrelse på 2 m i højden og der må maksimalt opsættes 1 skilt pr. virksomhed/institution. Skilte må ikke rage op over tagfoden.

Derudover må der kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte på facader udformet som pladeskilt med maks. størrelse på 0,25 m².

Der må ikke opsættes flag, bannere og lignende på facader og tage.

§ 7.8
Der må ikke opsættes digital- eller elektronisk skiltning på facader.

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

§ 7.9
Der må ikke opsættes reklamefigurer, oppustelige figurer, balloner, køretøjer, både og lignende på tage og facader.

§ 7.10
Facader må ikke belyses. Belysning på facader skal være nedadvendt og afskærmet, med det formål at give lys til orientering og færdsel.

§ 7.11
Telemaster må ikke overstige tagfladen med mere end 3 m.

§ 8 Ubebyggede arealer

TERRÆNREGULERING
§ 8.1
Det naturlige terræn, som fremgår på bilag 4, skal i delområde A bevares i videst mulige omfang. Dog kan der terrænreguleres for at møde terrænhøjden i delområde B.

Note
Terrænregulering må ikke medføre oversvømmelsesrisici for naboer.

§ 8.2
Ved nedrivning af bygninger, skal terrænet etableres i niveau med det tilstødende terræn.

§ 8.3
Delområde B må terrænreguleres op til kotehøjde 2,7 (DVR90).

HØJVANDSMUR
§ 8.4
Der må etableres en højvandsmur på tværs af Lars Møllers Kaj. Højvandsmurens topkote må ikke overstige 2,9 (DVR90). Højvandsmuren må ikke forhindre kørende trafik på vejen "Lars Møllers Kaj".

Note: For at der i hverdagen er kørende adgang til kajarealerne skal der være et brud på højvandsmuren. Det betyder, at der ved højvandshændelser skal sættes skodder i for at opnå en sammenhængende beskyttelse.

BEPLANTNING
§ 8.5
Beplantning skal være hjemmehørende og salttolerante arter.

Der må ikke plantes invasive arter, se bilag 5.

BELÆGNINGER
§ 8.6
Fast belægning må kun udføres med asfalt, beton, granit og brosten.

§ 8.7
Eksisterende jernbaneskinner som fremgår af bilag 4 skal enten bevares eller på samme placering genetableres eller fortolkes ind i en ny belægning.

HEGN
§ 8.8
Hegn skal være faste hegn og skal være udført i metal eller træ.

SKILTNING OG REKLAMERING
§ 8.9
Der må ikke opstilles flag og flagstænger.

§ 8.10
Der tillades ét flytbaret A-skilt pr. virksomhed/institution. Derudover må der ikke opsættes fritstående skiltning, flag, reklame eller lign.

Note: Bestemmelsen gælder for skilte, flag og lignende som opstilles kontinuert og får permanent karakter.

TEKNISKE ANLÆG
§ 8.11
Der må ikke opstilles vindmøller/solenergianlæg.

OPLAG
§ 8.12
Oplagring af affald og henstilling af varer må ikke finde sted.

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder både, campingvogne og lignende.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §§ 5.4 og 5.5.

§ 9.2
Før ibrugtagning af ny bebyggelse og bygninger med ændret anvendelse, skal det dokumenteres hvordan bebyggelsens værdier sikres mod oversvømmelser op til kote 3.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

§ 11.1
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 710 ophæves Lokalplan 122, Svendborg Havn, for det område, der er omfattet af Lokalplan 710.

§ 11.2
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 710 ophæves Lokalplan 290, Facader og skilte, for det område, der er omfattet af Lokalplan 710.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1
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.

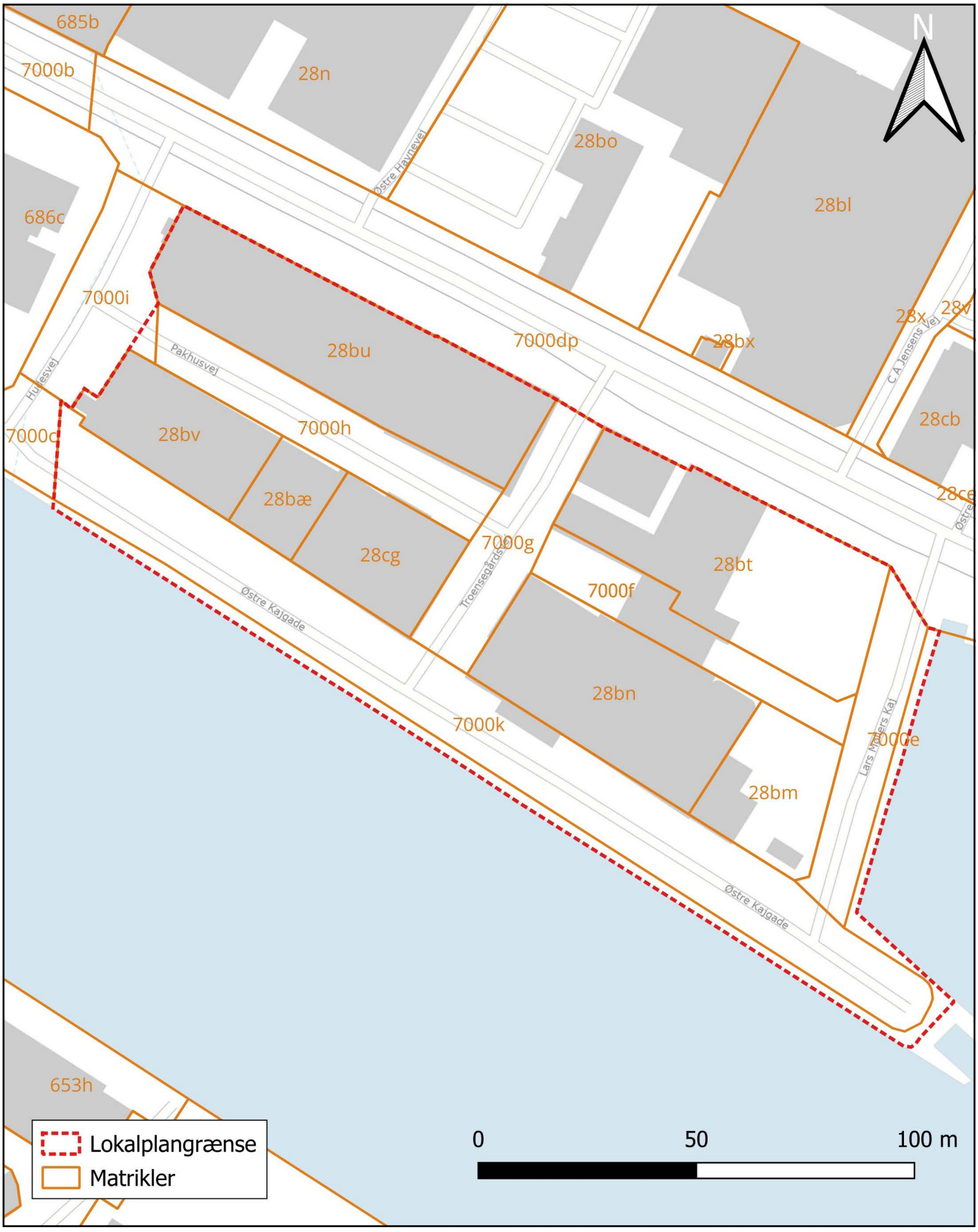
§ 12.2
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

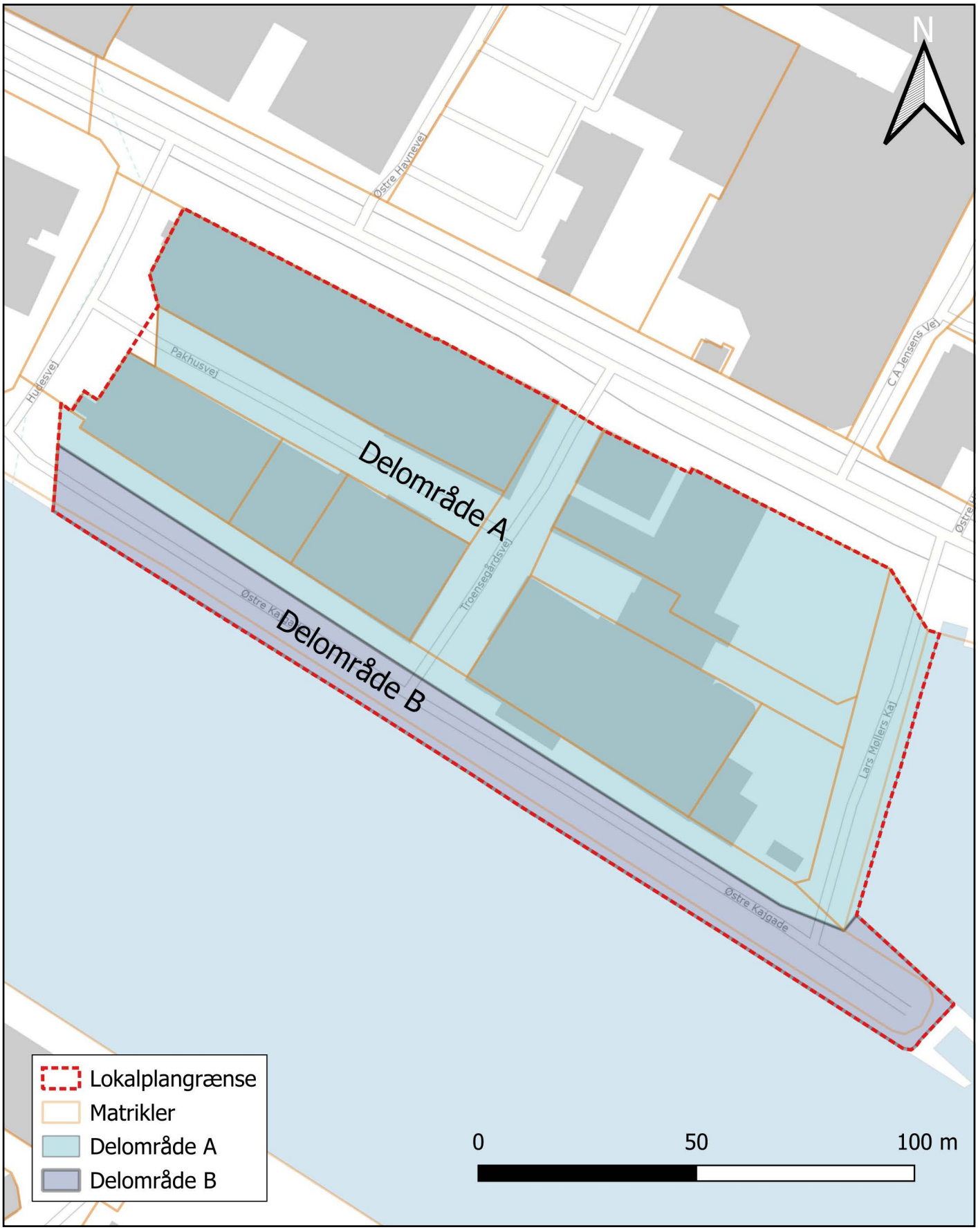
Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

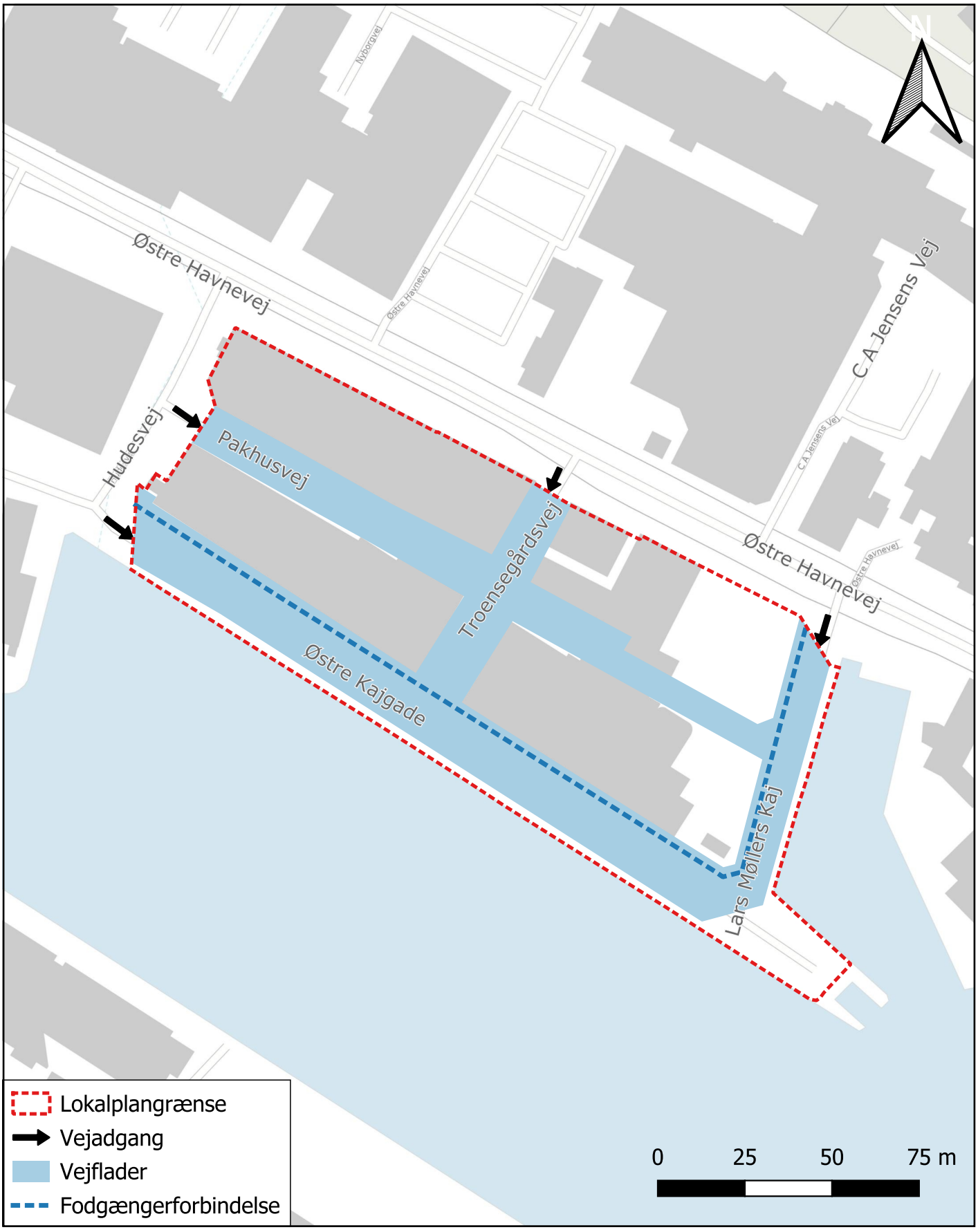
1. Lokalplangrænse og matrikler



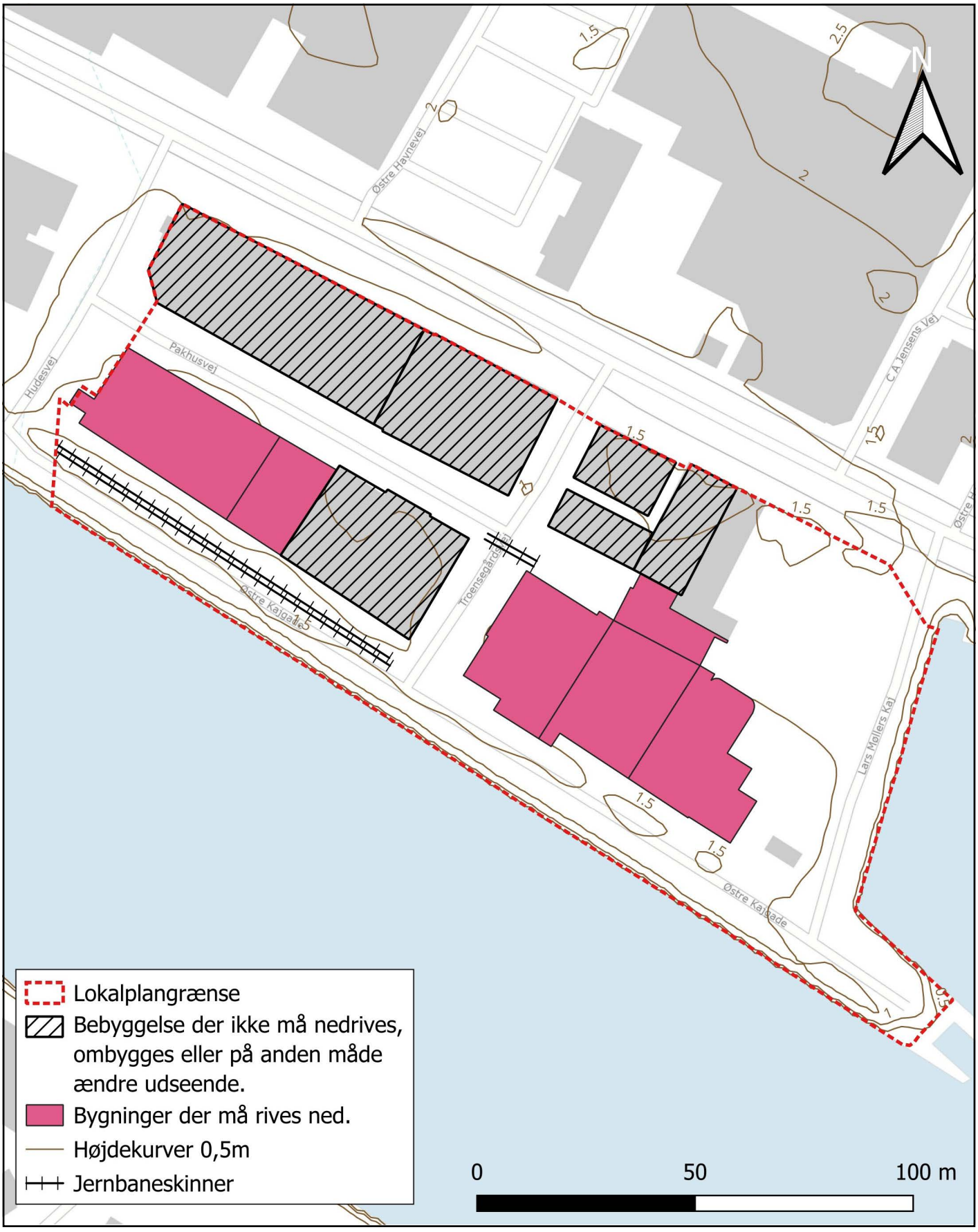
2. Delområder og anvendelse



3. Vej- og stiforhold



4. Bebyggelse og terræn



5. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark

En invasiv art, er en ikke-hjemmehørende art, der har negativ effekt på hjemmehørende arter og de påvirkede økosystemer. Invasive arter er i stand til formere sig og opretholde væksten i det givne område. I nogle tilfælde har de invasive arter en eksplosiv vækst, der helt eller delvist fortrænger de hjemmehørende arter i området. Invasive arter kan have negativ indvirkning på samfundsøkonomien og menneskers sundhed. Nedenfor er oplistet de landlevende plantearter, der betragtes som invasive i Danmark. Nogle af arterne er omfattet af BEK nr 1285 af 12/11/2018, som er den nationale implementering af en EU forordning om invasive arter. Disse arter er omfattet af særregler og forbud, disse arter er på listen markeret med rødt.

Armensk brombær (Rubus armeniacus)

Bjerg-fyr (Pinus mugo)

Canadisk gyldenris (Solidago canadensis)

Engelsk vadegræs (Spartina anglica)

Glansbladet hæg (Prunus serotina)

Gul kæmpekalla (Lysichiton americanus)

Have-guldnælde (Lamiastrum galeobdolon ssp. argentatum)

Hybrid-pileurt (Reynoutria x bohemica)

Hæk-berberis (Berberis thunbergii)

Hårfrugtet bjørneklo (Heracleum persicum)

Italiensk rajgræs (Lolium multiflorum)

Japansk pileurt (Reynoutria japonica)

Japansk hestehov (Petasites japonicus)

Kejsertræ (Paulownia tomentosa)

Klit-fyr (Pinus contorta)

Krybende kornel (Cornus sericea)

Kæmpe-balsamin (Impatiens glandulifera)

Kæmpebjørneklo (Heracleum mantegazzianum)

Kæmpe-pileurt (Reynoutria sachalinensis)

Mangebladet lupin (Lupinus polyphyllus)

Muslingeblomst (Pistia stratiotes)

New zealandsk korsarve (Crassula helmsii)

Orange-balsamin (Impatiens capensis)

Robinie (Robinia pseudoacacia)

Rynket Rose (Rosa rugosa)

Rød hestehov (Petasites hybridus)

Sildig gyldenris (Solidago gigantea)

Sitka-gran (Picea sitchensis)

Småblomstret balsamin (Impatiens parviflora)

Smalbladet plydsmos (Orthodontium lineare)

Stjerne-bredribbe (Campylopus introflexus)

Syren pileurt (Koenigia polystachya)

Træmorder (Celastrus orbiculatus)

6. Miljøvurdering - Ikke-teknisk resumé

Ikke-teknisk resumé er en sammenfatning af miljørapporten, hvor de vigtigste oplysninger og vurderinger er trukket frem for at give et hurtigt og letlæseligt overblik over planernes miljøpåvirkninger, hvis de gennemføres (kaldet planscenariet).

Baggrund

Svendborg Havn har gennem en årrække været i en transformationsproces. På Svendborg Havn er Frederiksø og Østre Havn de eneste tilbageværende erhvervshavnsområder.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2025 en ny udviklingsplan for Fremtidens Havn. Visionen for Østre Havn er, at området skal omdannes fra industriområde til et område med mere blandede byfunktioner her-under kultur, service og erhverv. Samtidig skal der fortsat være mulighed for at benytte kajen som erhvervskaj.

Svendborg Kommune ejer arealerne på Østre Havn, mens bygningerne i første række er ejet af korn- og foderstofvirksomheder, senest Dansk Landbrugs Grovvareselskab (DLG). Ifølge lejeaftalen mellem Svendborg Kommune og DLG, er DLG forpligtet til at rydde arealerne ved fraflytning. DLGs lejemål ophører 1. oktober 2027, hvor de flytter de sidste aktiviteter fra området.

Kommunalbestyrelsen har i maj 2026 truffet beslutning om, at de ønsker at bevare bygningerne på Østre Kajgade nr. 15. Derimod ønskes Østre Kajgade nr. 23 og 25 (de røde siloer og bygningerne sammenbygget med disse) og Østre Kajgade nr. 11 og 13 (den hvide silo) nedrevet, hvis der ikke er eksterne aktører, som har realistiske forslag til at bevare og anvende dem.

Østre Havn er en del af et kulturmiljø af national interesse og repræsenterer korn- og foderstofindustrien. Området repræsenterer især det 20. århundredes udvikling inden for oplagring og forarbejdning af korn og foderstoffer, herunder en række markante siloer.

Planernes indhold
En nedrivning af de store siloanlæg på Østre Havn, som er beliggende inden for et udpeget kulturmiljø, forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan, da der er tale om tilladelser som vil være i konflikt med kommuneplanens retningslinjer og som vil muliggøre en væsentlig ændring af et bestående miljø.
Det er disse planer, som i denne miljørapport vurderes ift. deres påvirkning på miljøet, hvis de gennemføres (planscenariet).

Kommuneplantillæg 2025.06

Kommuneplantillæg 2025.06 har til formål at aflyse kulturmiljøudpegningen for "Korn og Foderstof på Østre Havn" og udlægge en ny kommuneplanramme på en del af Østre kaj til havneerhverv.

Lokalplan 710

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet til blandede by-funktioner, dog ikke boliger. Østre Kaj skal anvendes til havneerhverv. Derudover danner lokalplanen grundlag for nedrivning af de store siloanlæg, mens de øvrige bygninger skal bevares. Det er med lokalplanen muligt at give dispensationer til ombygning og ændringer af de eksisterende bygninger. Lokalplanen muliggør ikke større nybyggeri i området, det vil kræve ny lokalplanlægning. Hvis de store siloanlæg bevares, kan de også omdannes til nye anvendelser.

Alternativer

Alternativer er en prognose for udviklingen af miljøforholdene om 10 år, hvis der i stedet gennemføres et alternativ til planscenariet.

0-alternativ
Hvis planerne ikke vedtages, vil den gældende planlægning til havneerhverv fortsat gælde, herunder industri-, værksteds-, handels-, fragtmands- og oplagsvirksomheder. Det vurderes at være svært at aktivere siloerne og området til ovenstående anvendelser, da der er meget lille eller ingen efterspørgsel fra denne type erhverv her. Bygningerne og området forventes overvejende at stå ubenyttede hen og med tiden forfalde yderligere.

A-alternativet
A-alternativet giver mulighed for anvendelsesændringer af de eksisterende bygninger til blandede by-funktioner, dog ikke boliger. A-alternativet omfatter ikke mulighed for større nedrivninger, og det for-udsættes, at områdets kulturmiljø og karaktergivende bygningsmasse bevares, herunder at ændringer i bygningsmassen sker under hensyn til områdets bærende værdier.
Potentialet for at bringe de eksisterende bygninger i anvendelse vurderes at variere betydeligt afhængigt af bygningernes indretning, tekniske tilstand og ombygningsbehov.

Transformationen af området må forventes kun at kunne ske gradvist over en længere periode. I den-

ne proces vil midlertidige aktiviteter og anvendelser kunne spille en væsentlig rolle ved at tilføre liv, synlighed og nye brugergrupper til området. Bevarelsen og genanvendelsen af områdets industribygninger kan samtidig udgøre en særlig kvalitet i byudviklingen herunder en autenticitet, identitet og for-tælling, som er vanskelige at skabe i nybyggede områder. På længere sigt kan dette muligvis skabe grundlag for øget investeringsinteresse og en gradvis udvikling af området til et aktivt bykvarter.

Afgrænsning af miljørapporten

I afgrænsningen af miljørapportens undersøgelsesfelt har Svendborg Kommune indledende undersøgt, vurderet og inddraget relevante myndigheder i, hvilke miljøfaktorer, der skal indgå i denne miljørap-port. I afgrænsningen er det vurderet, at følgende miljøfaktorer kan blive påvirket væsentligt i plan-scenariet, og derfor skal undersøges nærmere:

- Landskab; Kystprofil (kystlandskab)
- Kulturarv; Særligt velbevaret industrihavn (kulturmiljø) og bevaringsværdige bygninger

To berørte myndigheder blev hørt: Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø samt Slots- og Kulturstyrelsen. Høringen gav ikke anledning til at ændre på de valgte miljøfaktorer.

Slots- og Kulturstyrelsen gjorde opmærksom på Svendborg Havns særlige kulturhistoriske betydning, herunder at Svendborg Havn er udpeget som et nationalt kulturmiljø sammen med seks andre velbevarede industrihavne.

Kumulative forhold

Svendborg Kommune har i oktober 2026 vedtaget Lokalplan 706 for havneerhverv på Frederiksø, som ift. kystprofilen vurderes at kunne have kumulative effekter med planerne for Østre Havn, da Lokal-plan 706 muliggør en ny hal, i op til 20 m i højden, centralt på Frederiksø. En ny hal vil være synlig fra flere områder i havnen og vil fra flere vinkler opleves samtidig med Østre Havn. Muligheden for en ny hal på Frederiksø indgår i vurderingen af kystprofilen.

Miljøvurdering

Landskab

I planscenariet vurderes kystlandskabet at blive påvirket væsentligt negativt. Påvirkningen kan ikke afværges og vil være varig.

Siloerne udgør markante og identitetsskabende elementer i havneprofilen og er tæt knyttet til områ-dets historie som erhvervshavn. Ligesom kirkerne fungerer siloerne som vigtige landskabelige markører i kystlandskabet.
Siloernes placering, volumen og udformning er stedsspecifik og udspringer af deres oprindelige funktion. En nedrivning vil derfor medføre en varig ændring af kystlandskabets karakter, oplevelsesværdi og læsbarhed. Påvirkningen kan ikke kompenseres gennem nybyggeri, da nye bygninger ikke vil repræsentere de samme stedsspecifikke landskabelige markører eller fortællinger.

For både 0-alternativet og A-alternativet vurderes påvirkningen af kystlandskabet at være ingen eller ubetydelig, da bygningsmassen bevares og fortsat vil fremstå som markante landskabelige elementer.

Kulturmiljø

I planscenariet vurderes det, at kulturmiljøet ikke kan opretholdes. En nedrivning af siloerne vil medføre en væsentlig negativ påvirkning. Påvirkningen kan ikke afværges og vil være varig.

Østre Havn har historisk været Svendborgs vigtigste område for korn- og foderstofvirksomhed, og Svendborg Havn repræsenterer et af de bedst bevarede industrihavnemiljøer i Danmark.

Områdets profil mod Østre Kaj afspejler tydeligt den lange udviklingshistorie, hvor arkitekturen og de markante skalaspring fortæller om en løbende udvikling fra begyndelsen af 1900-tallet og frem til 1990'erne. De tekniske anlæg, ombygninger, tilbygninger og reparationer dokumenterer samtidig, at området har været i aktiv brug gennem hele perioden og frem til i dag.
Hvis siloerne nedrives, vil områdets profil ændres væsentligt. De markante skalaspring og den kompleksitet, som er karakteristisk for kulturmiljøet, vil forsvinde. Dermed vil også fortællingen om områ-dets historiske udvikling blive væsentligt svækket. En stor del af de tekniske anlæg på og mellem bygningerne samt vejerboden vil samtidig forsvinde, hvilket betyder, at de tilbageværende bygninger og deres indbyrdes funktionelle sammenhænge ikke længere kan aflæses.

Det veldefinerede havnerum langs kajen og mellem bygningerne på Pakhusvej vil ligeledes forsvinde og blive erstattet af større åbne flader. Dette vurderes at forringe kulturmiljøets helhed og oplevelsesværdi.

De tilbageværende kulturmiljøværdier vil være be-

grænsede, og det vurderes derfor, at kulturmiljøudpegningen "Korn- og Foderstof på Østre Havn" ikke længere bør opretholdes i kommuneplanen, hvis siloerne ikke skal bevares.

0-alternativet vurderes ligeledes at have en væsentlig negativ påvirkning på kulturmiljøet. Hvis den gældende planlægning fastholdes, vil området fortsat være forbeholdt havneerhverv, som der ikke længere er efterspørgsel efter. Dette forventes at medføre tomme bygninger og risiko for et langvarigt forfald, som over tid vil forringe kulturmiljøets værdier.

A-alternativet vurderes at have en moderat positiv påvirkning af kulturmiljøet, idet en omdannelse til nye anvendelser med begrænsede ændringer af bygninger og anlæg vil understøtte, at kulturmiljøets væsentlige værdier kan bevares og videreføres på lang sigt.

Bevaringsværdige bygninger
I planscenariet vurderes der at ske en væsentlig negativ påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Påvirkningen kan ikke afværges og vil være varig.

Siloerne er registreret som bevaringsværdige bygninger, og ved en nedrivning vil deres bevaringsværdi gå tabt. Områdets bygninger opnår idag en højere samlet kulturhistorisk værdi gennem deres ind-byrdes sammenhæng. Nedrivning af siloerne vil derfor også reducere bevaringsværdien af de øvrige bygninger i området.

0-alternativet vurderes at medføre en væsentlig negativ og varig påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Uden en ny anvendelse af bygningerne må det forventes, at de gradvist forfalder. På læn-gere sigt kan dette medføre, at bygningerne ikke længere kan renoveres eller genanvendes og derfor må nedrives.

A-alternativet vurderes at medføre en mindre, men varig påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Omdannelsen giver mulighed for at bevare bygningerne og sikre deres fortsatte anvendelse, hvilket vurderes positivt. Tilpasninger og ændringer af bygningerne kan påvirke bevaringsværdierne, men der er overordnet tale om en robust bygningsmasse, som historisk er blevet ændret og tilpasset over tid. Det vurderes derfor, at de nødvendige ændringer i vid udstrækning kan gennemføres uden væsentligt tab af bevaringsværdier.

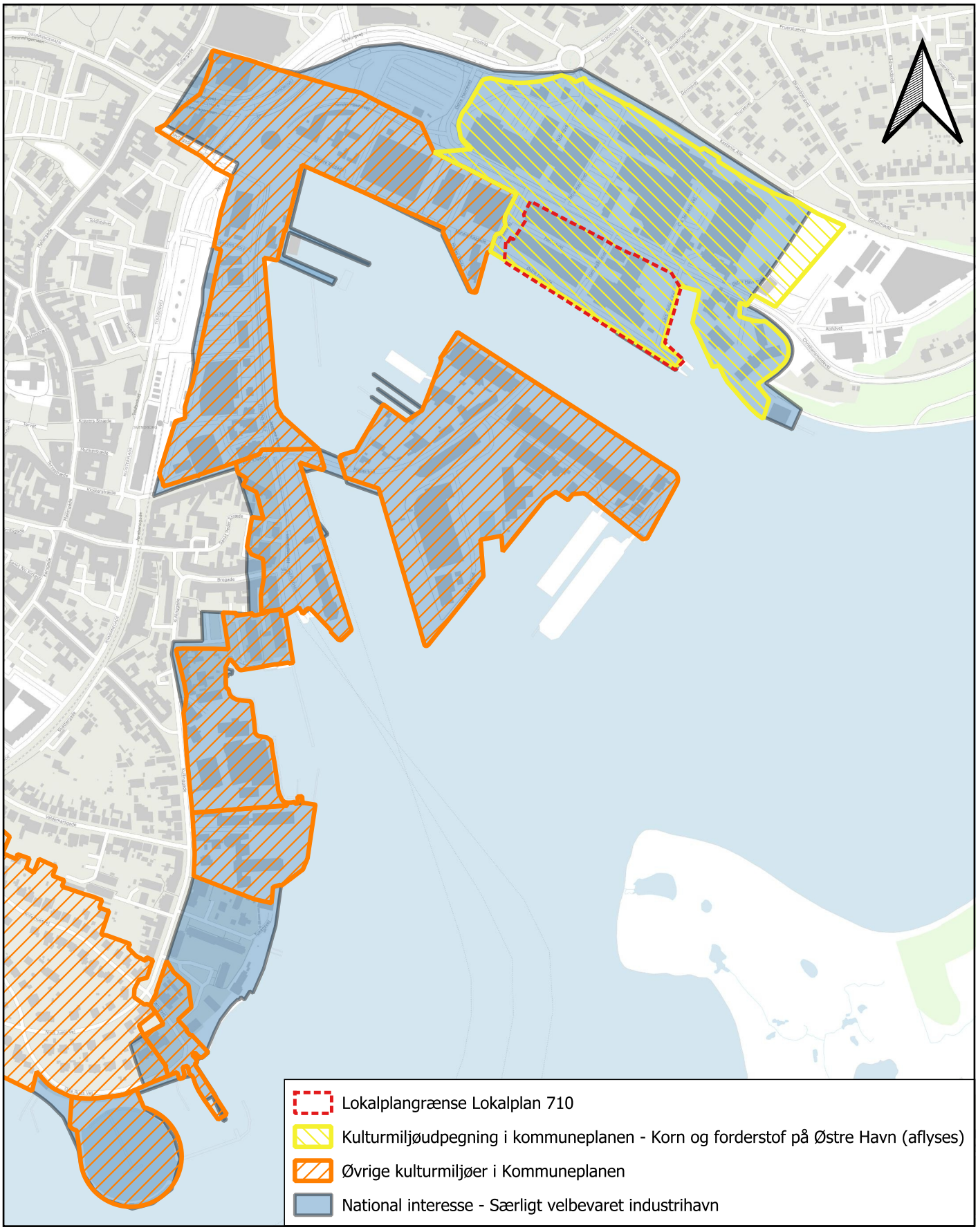
Afværgeforanstaltninger
Fordi planscenariets samlede miljøpåvirkning vurderes at være væsentligt negativt, er det relevant at vurdere, om der kan gennemføres afværgetiltag for at mindske påvirkningen.

Konklusionen er, at det ikke er muligt at mindske påvirkningen af kulturarven samt kystlandskabet gennem afværgeforanstaltninger, da en nedrivning af siloerne medfører, at de forsvinder varig. Siloernes værdi vil ikke være mulige at genskabe, da den kulturhistoriske sammenhæng vil være gået tabt. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at opføre nye bygninger i samme højde/volumen.

De to alternativer bør tages i betragtning, hvis en negativ påvirkning af kulturarven og kystlandskabet skal undgås.

Overvågning
Da det ikke er muligt at gennemføre planlægningen med afværgetiltag, er der ingen afværgeforanstaltninger, der skal overvåges. Ligesom der heller ikke er andre relevante overvågninger at foretage efter en nedrivning af siloerne, da påvirkningen af kulturmiljøet og landskabet indtræffer med det samme.

7. Kulturmiljøinteresser





Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33