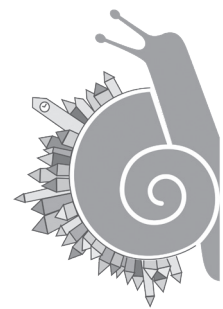


Lokalplan 696

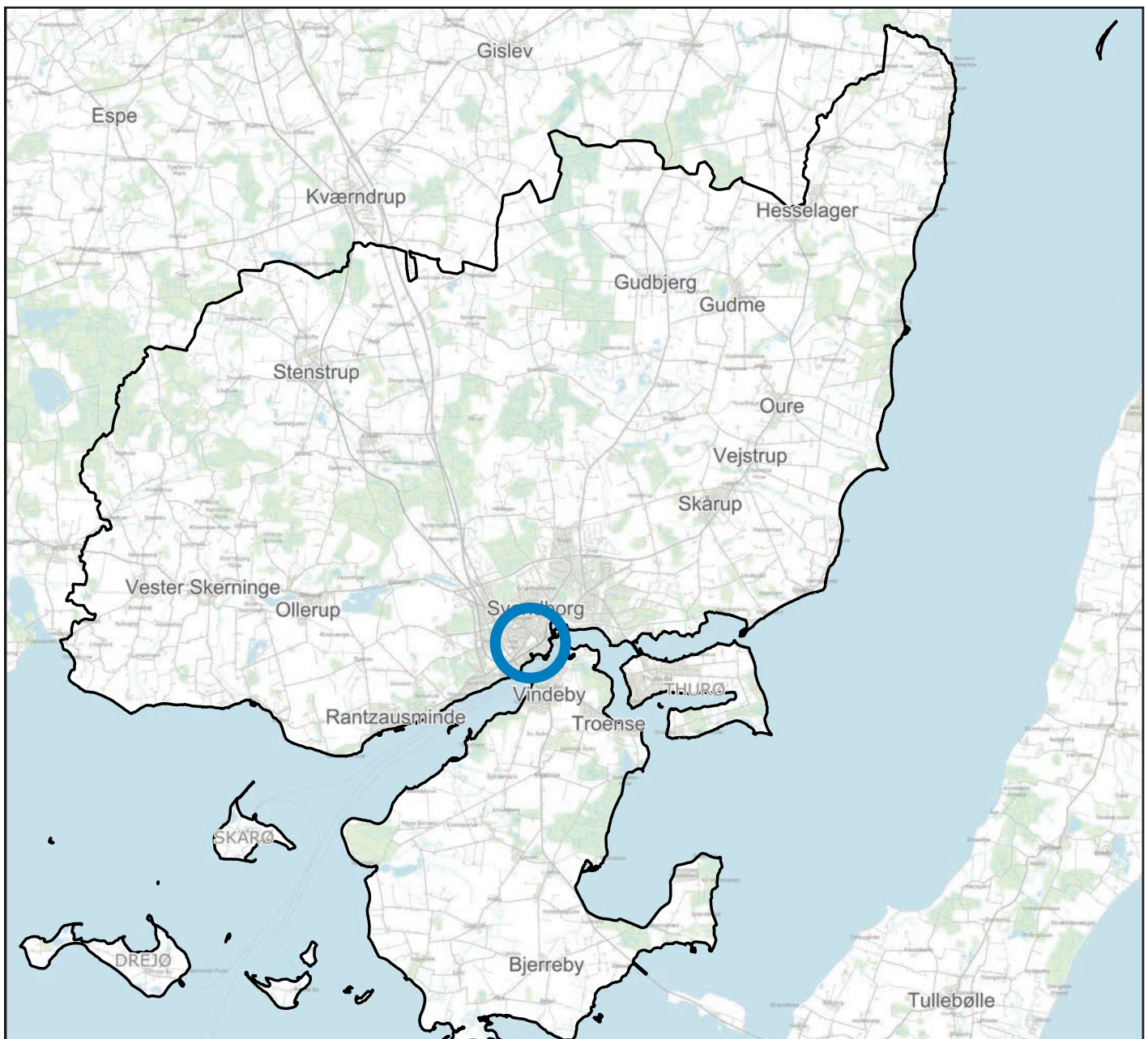
Svendborg Sygehus



FORSLAG



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er godkendt til offentliggørelse på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 11. august 2026.

Liste Ø kunne ikke tilslutte sig indstillingen og afgav følgende mindretalsudtalelse:

"Enhedslisten kan ikke tilslutte sig indstillingen, da vi finder nedrivningen af de bevaringsværdige bygninger forkert ud fra et bæredygtighedsperspektiv og hensyntagen til bygningskulturarv."

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 12. august til den 10. september 2026.

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

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

Indholdsfortegnelse

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

Redegørelse

6	Baggrund og formål
8	Beskrivelse af omgivelserne og området
12	Lokalplanens indhold
16	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
24	Miljøvurdering

Bestemmelser

25	§ 1 Formål
25	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
26	§ 3 Anvendelse
26	§ 4 Udstykning
27	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
29	§ 6 Omfang og placering
30	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
32	§ 8 Ubebyggede arealer
35	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
35	§ 10 Grundejerforening
35	§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
36	§ 12 Retsvirkninger

Bilag

37	1. Lokalplangrænse og matrikler
38	2. Byggefelter og bevaringsværdige bygninger
39	3. Bygge- og beskyttelseslinjer og gasledning
40	4. Vej- og stiforhold
41	5. Opholdsarealer, lavningsområder og beplantning
42	6. Farvekoder jf. § 7.5
43	7. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark

Hvad er en lokalplan?

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

Hvornår skal der laves lokalplan?

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

Lokalplaners indhold

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

Dispensation

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

Anden lovgivning

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

Gældende for lokalplaner er:

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

Hvad er en kystprofil?

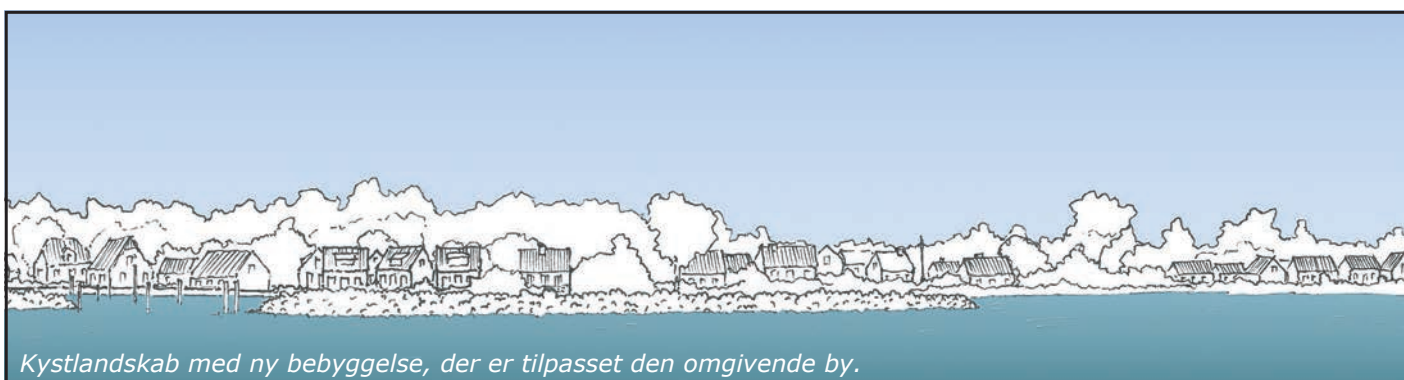
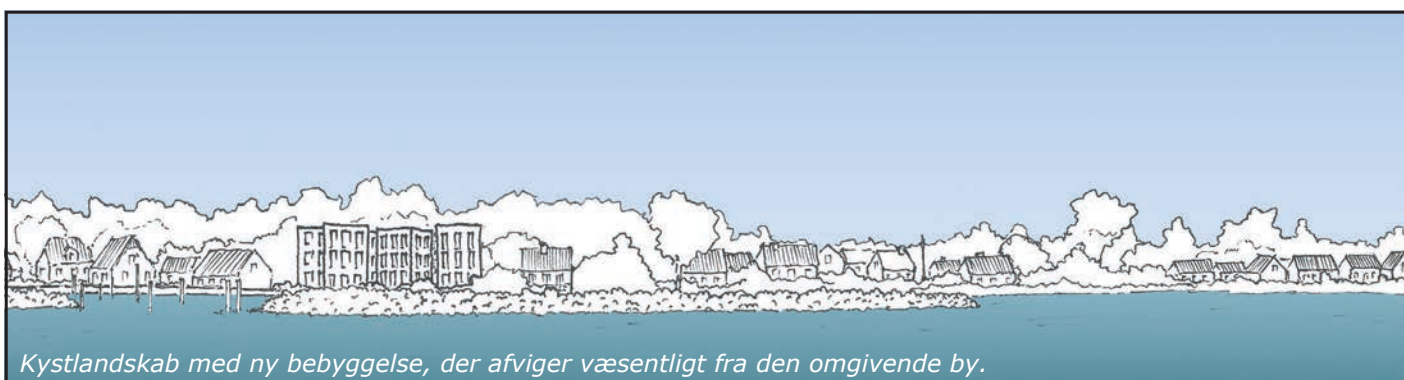
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilen.

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

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

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

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



Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er dels, at Region Syddanmark politisk har vedtaget en generalplan (udviklingsplan) for den fremtidige udvikling af Svendborg Sygehus. Planen fastlægger rammerne for ombygning, nybyggeri og etapevis udvikling af sygehuset og forudsætter nedrivning af dele af den eksisterende bebyggelse, herunder tre bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige. Lokalplanen indeholder det nødvendige planmæssige grundlag for at kunne realisere denne plan.

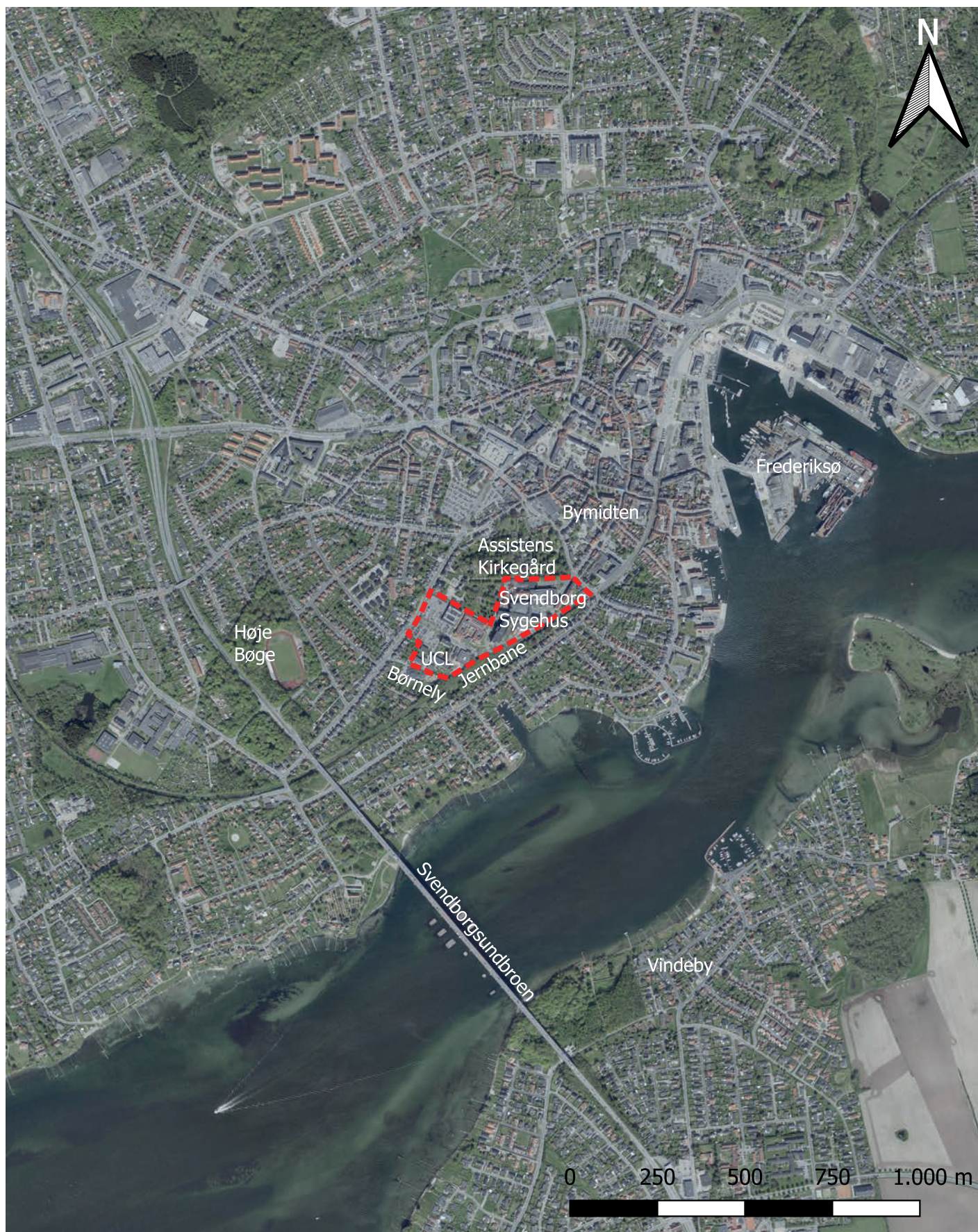
Herudover er baggrunden for lokalplanen, at Region Syddanmark forventes at overtage bygningsmassen på Klostervænget 2-4, når UCL's (University College Lillebælt) flytter til et nyt campus på Svendborg Havn. Bygningerne forventes fremadrettet anvendt til forskningsaktiviteter med tilknytning til sygehuset, hvilket også forudsætter et planmæssigt grundlag.

Formålet med lokalplanen er at sikre sygehusets mulighed for fortsat udvikling og samtidig fastholde områdets karakteristiske kvaliteter. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af sygehus, uddannelses- og forskningsinstitutioner samt offentlig administration og fastlægger rammer for områdets fremtidige udvikling

Lokalplanen skal understøtte sygehusets nuværende og fremtidige udviklingsbehov og sikre, at Svendborg Sygehus – som en del af den samfunds-kritiske infrastruktur – har robuste, funktionelle og tidssvarende fysiske rammer. Samtidig skal ny bebyggelse videreføre områdets arkitektoniske træk.

Endvidere skal lokalplanen sikre bevaring af bebyggelsen langs Valdemarsgade, fastholde og styrke områdets beplantning og grønne kvaliteter samt skabe mulighed for etablering af nye parkeringsanlæg, opholdsarealer og klimatilpasningsløsninger, herunder håndtering af overfladevand. Lokalplanen skal samtidig sikre, at områdets udvikling kan ske uden væsentlig påvirkning af kystlandskabet





Beskrivelse af omgivelserne og området

Lokalplanområdet ligger centralt i Svendborg by i en tæt, bymæssig kontekst, der overvejende er præget af boligområder og den nærliggende midtbys funktioner med butikker og serviceerhverv, suppleret af enkelte offentlige institutioner.

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med blandet bymæssig anvendelse. Mod syd afgrænses området af jernbanen, syd for jernbanen ligger Strandvejskvarteret et boligområde med fortrinsvist ældre villaer.



Jernbanen syd for området og de bagvedliggende boliger i Strandvejskvarteret.

Mod nord grænser området op til Assistens Kirkegård, der er en ældre kirkegård med en markant og tæt beplantning af træer og buske. Kirkegården udgør et væsentligt grønt og rekreativt element i byen og danner en tydelig afgrænsning mod sygehusområdet, både visuelt og fysisk, blandt andet i kraft af beplantning, hegn og en markant terrænforskel.



Adgang mellem Assistens Kirkegården og Svendborg Sygehus som ses i baggrunden.

Mod øst ligger den centrale bymidte med butikker og serviceerhverv, som markerer overgangen til Svendborg midtby. Mod vest ligger daginstitutionen Børnely ved Klostervænget, mens området mod

nordvest grænser op til parcelhuse langs Sankt Jørgens Vej.



Øst for området ligger den centrale bymidte.



Klostervænget og Børnely (th.) vest for området.



Parcelhuse langs Sankt Jørgens Vej.

Sankt Jørgens Vej fungerer som den primære adgangsvej til Svendborg Sygehus og dermed også til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet anvendes i dag primært til sygehusformål og rummer Svendborg Sygehus med tilhørende bygninger, interne veje, parkeringsarealer samt mindre, spredte grønne arealer. Derudover ligger også uddannelsesinstitutioner (UCL), som er ved at fraflytte området. Der er ikke produktionsvirksomheder inden for lokalplanområdet.



Lægeboliger og bagvedliggende opholdsareal.



Primær adgang fra Sankt Jørgens Vej



Uddannelsesinstitutionen UCL ved Klostervænget.



Adgang fra Valdemarsgade, skadestuen er placeret til højre efter indkørsel til området.



Parkeringsplads og parkeringshus ved Sankt Jørgens Vej.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet er koblet til det overordnede vejnet via to hovedadgange. Den primære adgang sker fra Sankt Jørgens Vej mod vest, som fungerer som hovedadgang for patienter, personale og besøgende. Her er også det største samlede parkeringsareal placeret i direkte tilknytning til vejen.

Derudover er der adgang fra Valdemarsgade mod nordøst, som primært anvendes til ambulancekørsel med direkte adgang til skadestuen. Denne adgang benyttes i begrænset omfang af øvrig trafik, idet intern skiltning forhindrer gennemkørsel for andre end ambulancer og sygehusets egne køretøjer.

Mod vest er der endvidere adgang fra Klostervænget, som betjener de fraflyttede UCL-bygninger og giver supplerende adgang til området.

Internt i området er der et sammenhængende vejnet med adgang til spredte parkeringsarealer, hvoraf en stor del er placeret langs de interne veje.

For bløde trafikanter er der adgang til området fra Sankt Jørgens Vej, Valdemarsgade og Klostervænget. Derudover findes der enkelte stiforbindelser til Assistens Kirkegård mod nord, men disse fremstår i dag mindre synlige og har begrænset tilgængelighed. Den ene adgang er relativt skjult i områdets nordøstlige del, mens den anden mod nord er vanskelig at orientere sig imod og ikke tilgængelig for kørestolsbrugere.

Vej- og stinettet understøtter sygehusets funktionelle behov, mens forbindelserne for gående og adgangen til de rekreative omgivelser er mere begrænsede.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen i lokalområdet er overvejende præget af de omkringliggende boligområder og den nærliggende bymidte, mens tilstødende anlæg som Assistens Kirkegård og jernbanen fremstår som markante, afgrænsende elementer omkring sygehusområdet.

I de omkringliggende kvarterer er bebyggelsen primært organiseret som villabebyggelse i 1–1½ plan. Husene er typisk placeret langs gaderne med relativt ensartet afstand til vejskel og med bagvedliggende, rektangulære haver. Denne struktur er gennemgående mod syd, sydøst, vest og i nogen grad nordvest for lokalplanområdet.

Mod nordøst sker der en overgang til Svendborg midtby, hvor bebyggelsen er tættere og i større skala, typisk i 3–4 etager. Her er bebyggelsen præget af en klassisk bymæssig struktur med facader placeret i vejskel og med sammenhængende randbebyggelser.

Sammenlignet med de omkringliggende områder adskiller Svendborg Sygehus sig ved en mere funktionsbestemt og sammensat bebyggelsesstruktur. Sygehusområdet er udviklet over tid og består af fritliggende bygninger i varierende skala og højder, forbundet af interne veje, stier og tekniske anlæg. Strukturen er mindre regelmæssig og i højere grad styret af funktionelle behov end af en fast bymæssig orden.

Arkitektur

Svendborg Sygehus ligger på kanten af den centrale bymidte, i et af de ældre bykvarterer. Omgivelserne er præget af villaer fra omkring år 1900, med en høj forekomst af rigt detaljerede historicistiske og nationalromantiske villaer. Sygehuset har også 2 ældre villaer i røde tegl og skifertage fra samme periode, som bruges til nogle af sygehusets funktioner.

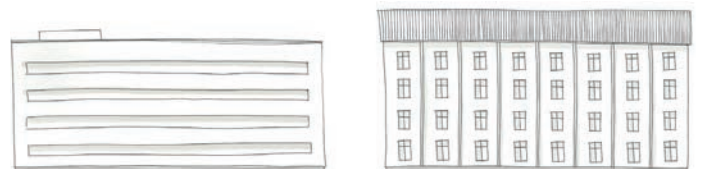
Sygehusets udviklingshistorie er tydeligt aflæselig i bygningernes arkitektur. Som det er tilfældet for mange sygehuse, er der over tid både bygget og nedrevet en del bygninger i området. Som en samfundskritisk funktion, har løbende tilpasninger og udskiftninger været nødvendige for at opretholde et funktionelt sygehus.

Overordnet er der to tydelige tendenser i de forskellige perioders arkitektoniske træk. I de ældre sygehusbygninger fra før 1960 er vertikale træk

fremtrædende, hvorimod på byggeriet efter 1960 er der en fremtrædende horisontalitet i bygningerne. Området er præget af primært gule teglfacader og hvidpudsede facader. Tage er enten flade eller tage med hældning i røde tegl.



På billederne kan man se, hvordan de ældre bygninger har en klar vertikalitet i facaden, hvorimod de nyere har en tydelig horisontalitet. Se også principskitserne, der viser forskellen på det horisontale og vertikale udtryk.



Principskitse af horisontalt (tv.) og vertikalt (th.) udtryk i facaden.

Grønne og ubebyggede arealer

Et karakteristisk grønt element ved Svendborg Sygehus er den store, ældre blodbøg ved hovedindgangen (se billede på næste side), som markerer ankomsten og bidrager med en tydelig visuel identitet. Træet fungerer som et orienteringspunkt og giver området en oplevelsesmæssig kvalitet, der adskiller sig fra den øvrige mere funktionelle indretning.

Ved bagindgangen understøttes ankomsten ligeledes af en lineær buskbeplantning langs facaden, som skaber en visuel ledelinje frem mod indgangen.



Den bevaringsværdige blodbøg ved hovedindgangen til Svendborg Sygehus.

Selvom de grønne arealer inden for selve lokalplanområdet er begrænsede og fremstår fragmenterede, opleves området som grønt i kraft af de omkringliggende beplantninger. Særligt beplantningen langs jernbanen mod syd og den tætte, høje beplantning på Assistens Kirkegård mod nord og nordvest bidrager til en markant grøn rumafgrænsning. Sygehuset "låner" i høj grad sine grønne karakter fra de tilstødende arealer, hvilket har stor betydning for den samlede oplevelse af området.

Inden for sygehusområdet består de ubebyggede arealer primært af funktionelle flader som interne veje, parkeringsarealer og færdselszoner. De grønne elementer udgøres her af mindre græsarealer, enkelte træer, lav beplantning samt områder med græsarmering. Disse elementer har primært en visuelt afblødende funktion i forhold til bebyggelsen og bidrager kun i begrænset omfang med egentlige opholdskvaliteter.

De eksisterende opholdsmuligheder er få og af begrænset kvalitet, idet de ofte er eksponeret i forhold til både trafik og indkig fra omkringliggende bygninger. Samlet set er de grønne og ubebyggede arealer i høj grad præget af sygehusets driftsmæssige behov, hvor de rekreative og opholdsmæssige kvaliteter spiller en sekundær rolle.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er betjent af kollektiv trafik via busruter, der kører langs Sankt Jørgens Vej og Val-

demarsgade med stoppesteder i umiddelbar nærhed af sygehuset. Dette giver gode forbindelser til Svendborg midtby samt de øvrige bydele og opland.

Svendborg Station ligger i relativ kort afstand fra området og fungerer som et regionalt knudepunkt med togforbindelser til bl.a. Odense. Samlet set er lokalplanområdet dermed tilgængeligt med både bus og tog, hvilket understøtter adgangen for patienter, besøgende og personale uden brug af bil.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning (§ 2)

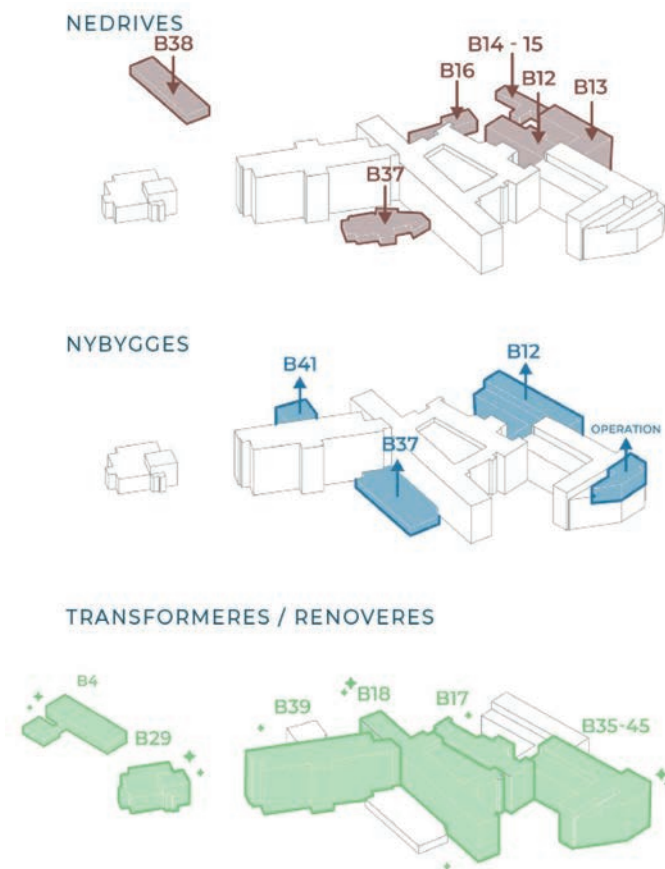
Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,19 ha og afgrænses overordnet af Sankt Jørgens Vej mod nord og øst, Valdemarsgade mod syd samt Klostervænget mod vest. Mod nord grænser området desuden op til Assistens Kirkegård, mens jernbanen udgør grænsen mod sydvest.

Området er svagt skrånende med de lavest liggende dele mod syd i kote ca. 2 m over havets overflade, mens de højest beliggende områder ligger op mod Assistens Kirkegård i ca. kote 8 m.

Lokalplanområdet omfatter det eksisterende sygehusområde med tilhørende bebyggelse, tekniske anlæg og udearealer, samt bebyggelsen som tidligere har rummet UCL.

Anvendelse (§ 3)

Lokalplanen giver mulighed for offentlige formål som sygehus, uddannelse og administration samt tilknyttede funktioner.



Principskitse for Region Syddanmarks generalplan for nedrivning, nybyg og transformation/renovering af Svendborg Sygehus (udarbejdet af Region Syddanmark)

Lokalplanen fastholder den eksisterende anvendelse for at understøtte sygehusets fortsatte udvikling, da området allerede i dag anvendes til disse formål.

Udstykning (§ 4)

Lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser for udstykning, da området allerede fremstår som et samlet og udbygget sygehusområde.

Fraværet af faste udstykningsprincipper skal sikre fleksibilitet, så området kan tilpasses fremtidige behov i sygehusets løbende udvikling og give mulighed for at disponere områdets funktioner og bebyggelse som én helhed.

Vej-, sti- og parkeringsforhold (§ 5)

Området vejbetjenes via de eksisterende adgange fra Sankt Jørgens Vej, Valdemarsgade og Klostervænget. Den primære adgang sker fra Sankt Jørgens Vej.

Den eksisterende stiforbindelse mod nord fra Sankt Jørgens Vej fastholdes, mens der herudover er fleksibilitet i udlæg og placering af interne stier.



Eksisterende sti fra Sankt Jørgens Vej.

Lokalplanen forhindrer etableringen af en ny gennemkørende vej (nord for bygningen benævnt B12) for ikke at belaste Valdemarsgade og skabe problemer for ambulancekørsel mv., men der kan etableres brand- og serviceveje der er gennemkørende.

Der udlægges areal til udvidelse af det eksisterende parkeringshus eller opførelse af et nyt parkeringshus på den nordøstlige del af området ud mod Sankt Jørgens Vej.

Området op mod kirkegården kan indrettes fleksibelt til parkering, brand- og serviceveje eller et nyt opholdsarealer – eller en kombination heraf.

Bebyggelsesstruktur (§ 6)

Bebyggelsen disponeres i byggefeltet, der overordnet følger den eksisterende bygningsmasse og strukturen i sygehusområdet samt principperne i sygehusets generalplan.

Området må maksimalt bebygges med en bebyggelsesprocent på 150 %.

Der gives mulighed for en ny varemottagelse i op til 2 etager for at sikre fleksibilitet til fremtidige behov. Derudover muliggøres en udvidelse af sengfløjen mod nord i op til 30 m's højde samt ny bebyggelse i den nordlige del af området i op til 22 m efter nedrivning af eksisterende bygninger. Den højere bebyggelse viderefører den eksisterende skala i området.

Byggefelterne er fastlagt med en vis fleksibilitet i afgrænsning og højder.

Ved hovedindgangen muliggøres en mindre udvidelse i 1 etage.

Mod nordvest udlægges et byggefelt til parkeringshus, som er trukket tilbage fra Sankt Jørgens Vej, så de yderste parkeringsrækker kan opretholdes og så der skabes en overgang til vejen og de omkringliggende boliger.

Mod sydvest udlægges et byggefelt til tekniske anlæg, herunder en energihub (et anlæg, der samlet og fordeler energi, fx el, varme og køling), som skal støjafskærmes. Byggefeltet muliggør samtidig udvidelse og sammenbygning af de eksisterende bygninger.

Der udlægges desuden byggefeltet til gangbroer, så der kan etableres forbindelser mellem bygningerne i lighed med den eksisterende gangbro mellem sygehusets bygninger.

Sekundær bebyggelse og tekniske anlæg som fx transformere og pumpestationer kan placeres uden for byggefelterne.

Disponeringen understøtter en sammenhængende udvikling af sygehusområdet og sikrer en hensigtsmæssig tilpasning til de omkringliggende byområder og kystlandskabet.

Arkitektur (§ 7)

Lokalplanen udpeger 3 bevaringsværdige bygninger ved Valdemarsgade, disse omfatter 2 historici-stiske villaer og 1 funkis etageejendom. Gældende for alle 3 bygninger er, at deres særlige arkitektoniske detaljering er afgørende for opretholdelsen af bevaringsværdien. Arkitektonisk detaljering er fx spærrender, materialer, murværksdetaljer, vinduesudformning (inddeling, materialer, proportioner), dørudformning, sålbænke, sokler mm. De bevaringsværdige bygninger beskyttes med et forbud mod alle ændringer og nedrivning uden dispensation fra lokalplanen.



Bevaringsværdige bygninger ved Valdemarsgade.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse, så det indpasses i områdets karakter, for så vidt angår formsprog og materialer, samt reduktion af refleksioner i omgivelserne. Det betyder, at der fastlægges krav om facader udført i enten gule tegl eller pudset op i enten lys gul eller kalkhvid. Tage med hældning skal udføres med røde tegl. Der gives ikke mulighed for brug af materialer med en glansværdi over 5, for at reducere risikoen for refleksioner i omgivelserne og ud mod kysten. Formsproget for ny bebyggelse skal have en tydelig horisontalitet, som det også er tilfældet for den øvrige nyere bebyggelse i området.

Grønne og ubebyggede arealer (§ 8)

Lokalplanen fastlægger, at de ubebyggede arealer skal understøtte sygehusområdets funktion som samfundskritisk infrastruktur, samtidig med at områdets væsentligste grønne kvaliteter bevares og styrkes.

Området er i dag præget af en stor bygningsmasse og en høj befæstelsesgrad, hvilket begrænser mulighederne for etablering af større sammenhængende grønne arealer. Lokalplanen har derfor særligt fokus på at bevare de eksisterende træer og beplantningsstrukturer, som bidrager væsentligt til områdets grønne karakter og biofaktor.

Et centralt element er blodbøgen ved sygehusets hovedindgang, som har stor landskabelig og identitetsskabende værdi. Træet fungerer som et markant orienteringspunkt ved ankomsten til sygehuset og er derfor udpeget som bevaringsværdigt.

Derudover udpeger lokalplanen specifikt en række bevaringsværdige træer, som både bidrager til områdets biofaktor og har en rekreativ værdi for patienter, besøgende og beboere i lægeboligerne. Træerne skaber blandt andet udsyn til grønne elementer fra sengeafsnit og opholdsarealer, samt bidrager til afskærmning og visuel opblødning af parkeringsarealer.

Lokalplanen sikrer herudover en generel bevaring af større træer, buskbeplantninger, hække og bede uden for byggefeltene. Beplantningen har særlig betydning langs områdets veje, i skellene mod Assistens Kirkegård og jernbanen samt omkring parkeringsarealer, hvor den bidrager til rumdannelse, afskærmning og grønne forbindelser gennem området. De væsentligste beplantningsstrøg er illustreret på kortet nedenfor.



Bevaringsværdige træer og beplantningsstrøg.



Eksempel på bevaringsværdig buske mod Assistens Kirkegården



Eksempel på bevaringsværdige træer og buske - men som ikke er specifikt udpeget på kortet.



Bevaringsværdigt blomstrende studebed ved opholdsareal med betydning for områdets grønne karakter.

For at sikre fleksibilitet i sygehusets fremtidige udvikling giver lokalplanen mulighed for at fjerne træer og øvrig beplantning inden for byggefeltene i forbindelse med nybyggeri. Dette modsvarer af krav om erstatningsbeplantning, som skal etableres og opretholdes inden for lokalplanområdet. Kravene er koblet til de enkelte byggefelt og skal være opfyldt, før nyt byggeri kan tages i brug. Herved sikres det, at områdets grønne kvaliteter og biofaktor samlet set opretholdes, samtidig med at sygehusets udviklingsmuligheder fastholdes.

Bestemmelserne skal sikre, at områdets funktionalitet, trafikale forhold, klimatilpasning og miljøhensyn er håndteret samlet og rettidigt i forbindelse med ibrugtagning.

Der gives endvidere mulighed for etablering af et nyt opholdsareal i den nordlige del af området, hvor der kan skabes en mere grøn overgang til Assistens Kirkegård. Området kan samtidig indgå i håndteringen af ekstremregnsammen med lokalplanens lavningsområder.

Samlet set balancerer lokalplanen hensynet til sygehusets driftsmæssige og funktionelle behov med ønsket om at bevare de mest værdifulde træer og beplantningsstrukturer samt fastholde og på sigt styrke områdets grønne kvaliteter.

Betingelser (§ 9)

Lokalplanen fastsætter, at ny bebyggelse og anlæg først må tages i brug, når de nødvendige funktionelle og miljømæssige forhold er etableret i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Dette omfatter bl.a., at krav til bil- og cykelparkering er opfyldt, at nye parkeringsarealer på terræn samt fri- og opholdsarealer er beplantet i overensstemmelse med kravene om plantning af 3 træer pr. 1.000 m² ubebyggede arealer.

For byggefeltene, der er truet ved store stormflodshændelser, stilles der samtidig krav om oversvømmelsessikring som forudsætning for ibrugtagning.

For at sikre området mod oversvømmelser stiller lokalplanen krav om at der er etableret de planlagte lavningsområder til håndtering af regnvand, stormflod mv.

Der stilles også krav om, at den forudsatte erstatningsbeplantning er etableret inden nyt byggeri tages i brug.

Derudover stilles der krav om, at energihubben er støjafskærmet, inden den tages i brug, for at tilstræbe, at gældende støjgrænser kan overholdes i forhold til omgivelserne.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2025

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

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 01.01.04.422 – Offentlig område Svendborg Sygehus. Rammeområdet er udlagt til offentlige formål i form af sociale og sundhedsmæssige institutioner og offentlig administration.

Området er udlagt med en bebyggelsesprocent på 150 % beregnet ud fra området som helhed. Der gælder en særlig bestemmelse om, at eksisterende bygninger, der i dag har en højde på 30 m også i forbindelse med ombygning og mindre tilbygninger til disse må gives en højde på maks. 30 m. Øvrige bygninger må ikke overstige 22 m i højden.

Bynatur

Lokalplanområdet er i dag præget af at være et meget funktionelt område med en stor bygningsmasse og en høj befæstelse af de ubebyggede arealer. Området kan karakteriseres som fuldt udnyttet med kun få eksisterende grønne opholdsarealer samt mindre grønne restarealer.

Da området er udbygget stiller lokalplanen kun krav om, at fastholde de væsentligste grønne elementer som bidrager til områdets biofaktor. Men der gives samtidig også mulighed for, at omfanget af træer, buske og bede kan øges.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af nyt, grønt opholdsarealer i det nordlige hjørne op mod kirkegården. Opholdsarealet vil kunne fungere som en grøn forbindelse til Assistens Kirkegårdens parklignende anlæg og dermed knytte de to arealer bedre sammen. Opholdsarealet vil dog skulle indrettes under hensyn til nyt byggeri, rednings- og serviceveje og evt. behov for etablering af parkeringsarealer. Opholdsarealet skal samtidig kunne indrettes på en sådan måde, at det også kan fungere som et lavningsområde, som kan håndtere oversvømmelser ved ekstremregn.

Lokalplanområdet er præget af spredt beplantning af unge og gamle træer. Etablerede bytræer vægtes højt i Svendborg Kommune, hvorfor lokalplanen beskytter træer med en stammeomkreds på min. 25 cm. Der kan dispensers til at disse træer kan fældes, hvis man genplanter nye træer inden for lokalplanens område. Lokalplanen udpeger derudover en række træer specifikt, som har en sær-

lig rekreativ værdi. Disse træer kan kun fældes i særlige tilfælde og der stilles krav om genplantning med en tilsvarende placering, der forudsættes en dispensation fra lokalplanen for at fælde disse.

Ved etablering af nye parkeringsarealer på terræn for mere end 10 parkeringspladser stiller lokalplanen krav om disse skal beplantes med træer.

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.

Svendborg Sygehus blev taget i brug helt tilbage i 1891, hvor de tidligste bygninger blev opført. Siden har hospitalet og dets bygningskompleks udviklet sig i takt med sundhedsvidenskaben og de teknologiske løsninger. Den fortsatte brug af bygninger og arealer til sygehus bygger videre på den historiske arv og er med til at fastholde sygehuset som en vigtig institution i Svendborg.

Lokalplanen medvirker til at sygehusets udvikling har en "bymæssig robusthed (resiliens)". Begrebet stammer fra CittaSlow charterets pkt. 3.1 – og er et kriterium som fokuserer på at sikre, at byudvikling sker på en bæredygtig og holdbar måde, frem for blot at vokse i størrelse. Ved at muliggøre ny bebyggelse i samspil med den eksisterende bygningsmasse bliver sygehuset robust over for nye funktionskrav.

Zoneforhold

Området er beliggende i kystnær byzone.

Kystprofil

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen (ca. 300 m fra Svendborg Sund) og omfatter et eksisterende, udbygget byområde, hvor Svendborg Sygehus allerede præger kystprofilen med større bygningsvolumener.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer (7.1.1) for påvirkning af kystlandskabet i byzone. Ny bebyggelse skal derfor tilpasses til den kystlandska-belige helhed. Dette vurderes visuelt, under hensyn til bevaringsværdige helheder, naturinteresser, offentlighedens adgang til kysten og hensynet til nødvendige infrastrukturanlæg herunder havne.

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse, som i omfang og placering overvejende viderefører den eksisterende bygningsstruktur. Den højere bebyggelse placeres tilbager trukket bag eksisterende volumener, mens bebyggelse i den vestlige del af området fremstår lavere og set fra kysten er visuelt afskærmet af jernbanen og terrænforhold.

På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at medføre en væsentlig ændring af kystprofilen. Bebyggelsen vil fortsat fremstå som en integreret del af den eksisterende bysilhouet og det allerede udbyggede kystlandskab.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 002.331 for et område ved Baagøes Allé – Sygehus Fyn. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 696 aflyses Lokalplan 002.331 for de dele, der er omfattet af Lokalplan 696.

En del af lokalplanområdet langs Sankt Jørgens Vej og langs Valdemarsgade er omfattet af lokalplan 001.290 for Facader og skilte. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 696 aflyses Lokalplan 001.290 for den del der er omfattet af Lokalplan 696.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder. Inden for en afstand af 500 m fra lokalplanens område er der registreret produktionsvirksomheder. Virksomhederne er følgende:

- Svendborg Kirkegård (krematorie)
- Søkilde Auto (Mekaniker Bjarne Olsen)
- Pind J. Design Guldsmiede

Lokalplanens muligheder påvirker ikke produktionsvirksomhederne nuværende miljøforhold.

Kulturarv

Svendborg Sygehus ligger i kanten af den centrale midtby. Området er præget af en lang udviklingshistorie fra slut 1800-tallet og frem, hvilket tydeligt kan aflæses i områdets forskellige arkitektoniske stilarter. Området er løbende udviklet for at tilpasse til nye behov og funktioner for sygehuset. Det betyder også at der er sket nedrivninger og nyopførelser løbende i hele sygehusets levetid. Inden for lokalplanområdet er udpeget 3 bevaringsværdige bygninger, som sikres med lokalplanen og 3 bevaringsværdige bygninger, som kan nedrives.



Billede af kystlandskabet set fra Svendborgsundbroen. Udvalgte dele af sygehuset er markeret.



Oversigt over bevaringsværdige bygninger.

De bevaringsværdige bygninger som lokalplanen giver mulighed for at nedrive er:

- Baagøes Allé 35 (Bygning 16), registret med bevaringsværdi 3
- Baagøes Allé 39 (Bygning 15), registret med bevaringsværdi 4
- Baagøes Allé 43 (Bygning 12), registret med bevaringsværdi 4

De bevaringsværdige bygninger er ikke egnede til moderne kliniske formål grundet deres alder og konstruktion. Anvendelsen til sygehus gør, at det er væsentligt, at have hygiejneforhold, arbejdsmiljø og kliniske sammenhænge tæt på hinanden for at skabe et godt arbejdsflow og et godt patientflow.

Med nedrivningen af Baagøes Allé 35 og 39 gives der mulighed for bedre adgangsforhold og nærhedsparkering på sygehusets nordside, hvor den bagindgangen opgraderes.

Anvendelsen af Baagøes Allé 43 er i dag begrænset, da eksisterende etagedæk ikke kan bære lasten af tungt diagnostisk udstyr og ikke er i niveau med etagedækket i den tilstødende bygning, hvilket er u hensigtsmæssigt i overflytning mellem operations- og opvågningsafsnittene. Der er også udfordringer med etablering af nye større scanningsmaskiner, som kræver større adgangsforhold, hvilket også begrænses hvis ikke alle nævnte bygninger nedrives.

Med lokalplanen bortfalder krav om forudgående høring efter Bygningsfredningsloven om nedrivningstilladelse.



Baagøes Allé 35, bevaringsværdi 3.



Baagøes Allé 39, bevaringsværdi 4.



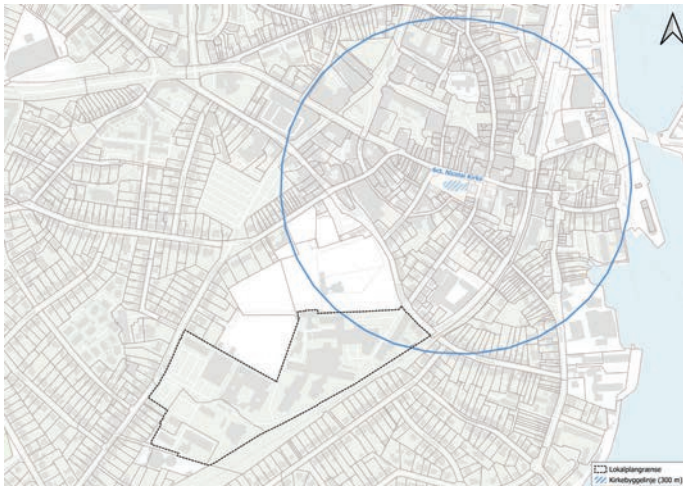
Baagøes Allé 43, bevaringsværdi 4.

Dræn og vandløbsloven

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

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er mod nordøst omfattet af en kirkebyggelinje fra Sct. Nicolai Kirke, som ligger ca. 230 m nordøst for lokalplanområdet. Kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, hvorfor der ikke gælder et forbud mod bebyggelse.



Sct. Nicolai Kirke med angivelse af kirkebyggelinjen.

Der er ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet eller i tilknytning til området. Svendborg Kommune vurderer, at lokalplanens muligheder ikke kan ændre tilstanden i beskyttet natur.

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.

Nærmeste Natura 2000-områder er nr. 242 Thurø Rev, som ligger ca. 6,4 km sydøst for lokalplanområdet og nr. 111 Sydfynske Øhav, som ligger ca. 6,5 km syd for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Svendborg Kommune har været på besigtigelse i lokalplanområdet. De arealer som laves om omkring Svendborg Sygehus, er befæstede og bebyggede i et omfang, hvor arealerne ikke vurderes egnede som yngle- eller rasteområder for padder eller ødder på habitatdirektivets bilag IV.

Under besigtigelsen blev der derfor fokuseret på om de bygninger, som kan nedrives, eller træer,

som kunne fældes, er egnede yngle- eller rasteområder for flagermus.

Det er alene træerne mod det nordlige og vestlige skel og et enkeltstående træ imellem bygningerne som skal fældes eller nedskæres som er undersøgt, for at undersøge om disse potentielt kan være egnede yngle- og rasteområder for flagermus. Træerne var yngre træer under hulheder, sprækker eller rådne partier egnede som yngle- eller rasteområder for flagermus.

Derudover blev bygningerne, som lokalplanen forudsætter nedrevet for at muliggøre ny bebyggelse, undersøgt for indflyvningsmuligheder og tegn på flagermusaktivitet. Bygningerne, er velholdte og viser ingen synlige indflyvningsmuligheder for flagermus eller tegn på flagermusaktivitet.

Svendborg Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke yngle- eller rastesteder for flagermus, da der ikke er tegn på at bygningerne bliver brugt af flagermus. Derudover findes der i nærområdet mange muligheder for raste- og fouragering såsom villaer, parcelhuse og kirkegård og ældre træer som kan anvendes som fouragering og yngle- eller rastesteder af flagermus.

Samlet vurderer Svendborg Kommune ikke at lokalplanen medfører risiko for at beskadige eller ødelægge bilag IV-arters yngle- og rasteområder, eller medføre forstyrrelser eller forsætligt drab af bilag IV-arter.

Grundvand

En mindre del af det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), nitratfølsomme indvindingsområder eller indvindingsopland. Derfor er der ikke særlige krav om beskyttelsen af grundvandet i forhold til den almen vandforsyning. Der er desuden ingen private vandindvindinger med tilladelse eller ret til vandindvinding i området.

Under moræneleret i overfladen, ligger et grundvandsmagasin med et stort overtryk. Der er derfor risiko for hydraulisk grundbrud i byggegrube som kan medføre store problemer med trykvand, hvis moræneleret gennembøres eller det gennemgraves. Det betyder, at det kan være problematisk eller umuligt at etablere kældre i området.

I forbindelse med udvidelsen af Svendborg Sygehus i 2003 var der så store udfordringer med trykvand, at man måtte opgive at etablere en kælder. Grundvandstrykket gør, at det siden har været nødvendigt at afværgepumpe omkring 250.000 m³ grundvand årligt fra området.

Denne lokalplan giver ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret med analysekrav jf. jordforureningsloven. Områder i byzoner, hvor det vurderes, at der kan være lettere forurening af jorden, er områdeklassificerede.

I områdeklassificerede områder med analysekrav, skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, fx for at bygge en carport eller lægge fliser.

Ejeren eller brugeren skal, jf. jordforureningsloven, sikre sig, at de øverste 50 cm jord af ubebyggede arealer ikke er forurenede eller, at der er etableret varig belægning på arealet.

Der er inden for lokalplanens område registreret 3 arealer med kendt jordforurening som V2 (vidensniveau 2). Regionerne kortlægger areal på vidensniveau 2, når der er dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Inden for de V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (fx bolig, have eller legeplads)
- Hel eller delvis fjernelse af forureningen med afkortlægning for øje.

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

For det øvrige område er der ikke kortlagt konkret viden om jordforurening i området. Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde, ved syn eller lugt, opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner, uddannelsesinstitutioner og offentlig administration. Hospital, skoler og lignende anvendelser er støjfølsom arealanvendelse, men kan også medføre støjgener for de tilgrænsende boligområder.

Området er beliggende nord fra jernbanen, men er ikke umiddelbart støjbelastet fra jernbanen, da støjen ikke overstiger de vejledende støjgrænser for jernbanestøj inden for lokalplanens område.

Lokalplanen giver ikke mulighed for nyt byggeri til støjfølsom anvendelse, eller etablering af nye opholdsarealer nærmere jernbanen end i dag. Lokalplanen udlægger dermed ikke nye arealer til støjfølsom anvendelse, som kan blive påvirket af støj fra jernbanen over de vejledende støjgrænser.

Sygehusets egne funktioner kan medføre støjgener, fx fra af- og pålæsning ved den nye varemodtagelse, den nye energihub (et anlæg, der samler og fordeler energi, fx el, varme og køling) og fra ventilationsanlæg. Egen støj må ikke overstige de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj ved de omkringliggende boliger eller på sygehusets egne opholdsarealer. Forholdet reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen giver mulighed for en energihub i delområde K og stiller samtidig krav om at der skal etableres en mur der fungerer som støjafskærmning på min. 7 m højde. Alternativt kan energihubben placeres i en bygning, hvor støjafskærmningen så sker i form af tag og facade.

Lokalplanen giver derudover ikke mulighed for nyt byggeri som gør at de omkringliggende boliger kan blive påvirket af støj fra sygehuset over de vejledende grænseværdier.

Spildevand og regnvand

Området er fælleskloakeret og omfattet af spildevandsplanen. Området er udlagt til en maksimal befæstelsesgrad på 35 %, som dog kun gør sig gældende for nyanlæg af områder.

Det betyder, at hvis befæstelsesgraden øges, så kræver det en tilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen. Befæstelsen kan fx øges som følge af nyt byggeri eller ved befæstelse af arealer som fri- og opholdsarealer, som fx veje, parkeringspladser.

I forbindelse med lokalplanen har Svendborg Sygehus fået udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Vandhåndteringsplanen redegør for en påtænkt separation af en større del af kloaksystemet internt i den nordlige del af lokalplanområdet, hvilket skal forbedre kapaciteten.

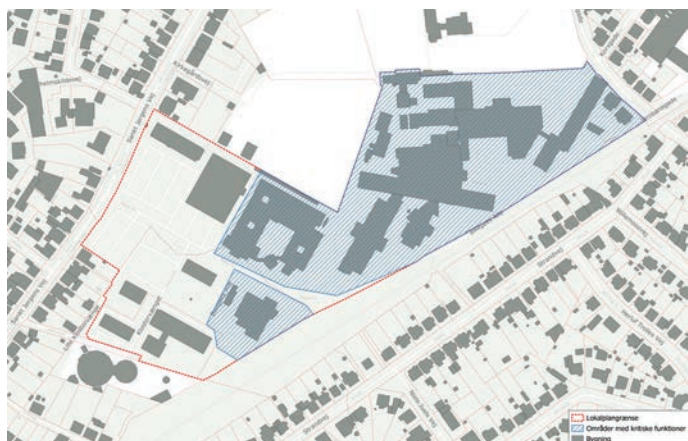
Ny bebyggelse forventes tilsluttet det eksisterende system, hvorfor der ikke sker væsentlige ændringer ift. tilslutning til det offentlige kloaksystem.

I vandhåndteringsplanen er der opgjort en nuværende befæstelsesgrad for lokalplanområdet på ca. 88 %. Befæstelsesgraden forventes at kunne reduceres til ca. 80-81 % gennem etablering af flere mindre grønne arealer beplantet med græs, buske og træer.

Lokalplanen understøtter en fremtidigt lavere befæstelsesgrad ved at give mulighed for, at man kan øge beplantning af området, etablere et nyt grønt opholdsareal samt indrette området med grønne lavningsområder, som kan optage/opbevare ekstremregn.

Klimasikring og ekstremregn

Svendborg Sygehus er i Kommuneplanen 2025-2037 udpeget som kritisk infrastruktur, hvor oversvømmelser kan påvirke sundhed og sikkerhed. Svendborg Sygehus er derfor et højt prioriteret indsatsområde i forhold til at sikre mod oversvømmelser fra nedbør. I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en konkret vurdering af oversvømmelsesrisici og hvilke afværgeforanstaltninger, der kan iværksættes for at minimere disse. Af kortet nedenfor fremgår det, hvilke bygninger og områder som sygehuset har udpeget som indeholder kritiske funktioner for sygehusets drift.



Oversigt over kritiske funktioner for Svendborg Sygehus.

Lokalplanen giver ikke mulighed for nedrivninger, nyt byggeri eller terrænreguleringer som kan påvirke strømningsveje, hvorfor overfladevand kan fortsætte sin naturlige vej gennem området.

Indenfor lokalplanområdet er der 3 eksisterende lavningsområder, som vil blive reduceret en smule ved det nye byggeri som lokalplanen muliggør. Dette medfører en risiko for at lokalplanområdet kan blive oversvømmet ved en 100-års regnhændelse, hvilket kan påvirke sygehusets kritiske funktioner.

Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af grønne lavningsområder til erstatning, så de kritiske funktioner kan sikres mod oversvømmelse. Samtidig giver lokalplanen vide rammer for etableringen, bl.a. ved at man inden for disse områder kan terrænregulere i et større omfang. Det bliver på den måde muligt, at indtænke forbedret afvanding af området mod nord og fremføring af overfladevand generelt til de nye grønne lavningsområder, hvilket også kan være med til at sikre, at vandet ikke kan skade de kritiske funktioner.

Derudover kan sygehuset selv indtænke løsninger til håndtering af vandet, fx i form af befæstede arealer udføres med tilstrækkeligt fald væk fra bygningerne, og at vand kan ledes mod eksisterende lavninger, samt ved behov via automatisk bortpumpning.

Et mindre stykke af Baagøes Allé mod øst er i kommuneplanen udpeget som skybrudsvej til afledning af overfladevand ved ekstreme regnvejrshændelser. Skybrudsveje skal bidrage til at minimere oversvømmelser bebyggelse i området og bidrage til at sikre, at kloakkerne ikke overbelastes med risiko for at spildevand kommer på terræn i fælleskloakerede områder. Lokalplanen sikrer, at udpegede skybrudsveje fortsat fungerer som afledningsveje ved kraftig nedbør, og at vandets frie bevægelighed ikke hindres af ny bebyggelse eller terrænændringer.

Selve sygehuset ligger bag en jernbanevold på kote +10 m, og vurderes derfor ikke udsat for risici i forbindelse med havvandsstigning. Der er dog risiko for vandindtrængning gennem underføringer under jernbanen, hvorfor en del af lokalplanområdet kan blive berørt af stormflodshændelser. Lokalplanen sætter derfor som forudsætning for ibrugtagning krav om, at ny bebyggelse inden for de berørte områder sikres mod oversvømmelse fra havet. Sikringen kan ske på forskellige måder, herunder ved hævede gulvkoter, kontraventiler, bagvandspum-

per eller andre tekniske løsninger, som effektivt beskytter bygninger og kritiske installationer mod oversvømmelse.

Vandforsyning og affald

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

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

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. 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

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse.

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 arkivalisk 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.

Servitutter

Inden for lokalplanområdet er tinglyst adskillige ledninger i jorden med tilhørende respektafstande. Det vurderes servitutterne ikke hindrer lokalplanens virkeliggørelse. Særligt gøres der opmærksom på den tinglyste naturgasledning i det sydvestlige hjørne, som er vist med en omtrentlig placering på bilag 3. Lokalplanens byggefelt er placeret under hensyn til gasledningens placering. For alle servitutter gælder at det til enhver tid er bygherres ansvar, at byggeri gennemføres i respekt for de tinglyste servitutter.

Ekspropriation

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen

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

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, selvom dispensationen strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år 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.

Overtagelse

Jf. planlovens § 49 kan en ejer kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når den er omfattet af et forbud mod nedrivning og/eller omfattet af et forbud mod større byggearbejder i en lokalplan, og kommunen ikke vil meddele dispensation herfra. Pligten til at overtage er dog afhængig af, at der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og lignende ejendommens afkastningsgrad, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

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

Planen vurderes samlet set ikke at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, idet påvirkningerne er begrænsede og håndteres gennem lokalplanens bestemmelser.

BY- OG KULTURMILJØ

Planen muliggør en videreudvikling af sygehusområdet med begrænset visuel påvirkning, men med en mindre påvirkning af kulturarv som følge af nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

FORURENING

Der er mindre påvirkninger i forhold til virksomhedsstøj fra tekniske anlæg og ændret håndtering af overfladevand, men disse håndteres gennem lokalplanens bestemmelser.

Samlet vurderes øvrige emner enten ikke relevante eller uden væsentlig miljøpåvirkning, herunder: landskab, natur og grønne områder, trafik samt befolkning.

Screeningsafgørelse

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:

- Sikre sygehusets mulighed for fortsat udvikling.
- Videreføre områdets arkitektoniske træk i ny bebyggelse.
- Sikre at ændringer på de bevaringsværdige bygninger sker i overensstemmelse med bygningernes bevaringsværdier.
- Fastholde og give mulighed for at øge områdets beplantning.
- Sikre at kystlandskabet ikke påvirkes væsentligt af planlægningen.

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. 730b, 296a, 10as, 10hy, Svendborg Markjorder samt alle matrikler, der efter 31. juli 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 offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner, uddannelses- og forskningsinstitutioner og offentlig administration.

Note

Der må i tilknytning til den overordnede anvendelse etableres funktioner som understøtter den overordnede anvendelse, som fx kantiner eller butik/salg som fx kiosk eller lignende.

Eksisterende lægeboliger i tilknytning til sygehuset må opretholdes.

§ 3.2

Der må alene etableres energihub indenfor byggefelt E, som vist på bilag 2.

Note

Øvrige anvendelser efter § 3.1 kan også etableres inden for byggefelt E.

Energihub er et anlæg, der samler og fordeler energi, fx el, varme og køling for flere bygninger. Bestemmelsen forhindrer ikke, at der laves selvstændige anlæg til de enkelte bygninger.

§ 3.3

Byggefelt P, som vist på bilag 2, må kun anvendes til parkering og parkeringshus.

Note

Den eksisterende pavillon som ligger delvist indenfor byggefelt P er en eksisterende lovlig anvendelse som kan opretholdes.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser

Note § 4

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

VEJE

§ 5.1

Vejadgang skal ske via eksisterende vejadgange fra Sankt Jørgens Vej, Valdemarsgade og Kloster-vænget, som vist på bilag 4.

§ 5.2

Eksisterende veje skal fastholdes med sin nuværende udformning og dimensionsring.

Ved ændringer til vejene skal veje gives en kørebanebredde på min. 6 m. Vejen skal som min. udformes med fortov med en bredde på min. 1,5 m i den ene side af vejen.

Hvis der er udlagt parkeringspladser langs vejene, skal fortov placeres bag parkeringspladserne. Fortov kan udføres som stiforbindelse for gående.

Note

Kravet om, at fortov eller stiforbindelser skal placeres bag parkeringspladserne er for at undgå gående trafik på kørebanen.

§ 5.3

Kørebanen må kun udføres i asfalt eller beton.

Fortov skal udføres med en fast belægning i form af fliser eller støbt i beton som ikke er identisk med kørebanen. Kravet gælder ikke, hvis fortov og kørebane er adskilt med rabat i græs eller lignende.

Note

Fortov må ikke kunne forveksles med kørebanen.

Fortov skal derfor fremstå med en anden farve, belægningstype eller anden udformning af belægningen, fx forskellige stenformater, end kørebanen.

§ 5.4

Der må ikke etableres gennemgående vej for biltrafik nord for byggefelt A1 og A3, vist på bilag 2. Dog må der etableres gennemgående brand- eller servicevej.

Der skal sikres mod gennemkørsel for biltrafik ved hjælp af skiltning, bom, pullerter eller lignende foranstaltninger.

§ 5.5

Blinde veje eller veje som er spærret for gennemgående biltrafik skal udføres med vendeplads som er egnet for renovationskøretøjer og lastbiler.

Note

Der kan dispenseres fra kravet om dimensionering til renovationskøretøjer og lastbiler, hvis det dokumenteres, at sådanne køretøjer ikke må eller skal benytte vejen.

STIER

§ 5.6

Eksisterende stiadgang fra Sankt Jørgens Vej og den eksisterende sti a-b, som vist på bilag 4, skal opretholdes.

§ 5.7

Stier skal anlægges med en bredde på min. 1,3 m.

Stier som giver adgang til bygninger og parkering skal anlægges med en bredde på min. 2,2 m og skal udføres med fast belægning i form af fliser eller beton.

Note

Den øgede stibredde giver mulighed for at 2 kørestole kan passere hinanden.

PARKERING

§ 5.8

Der må ikke etableres parkering inden for eksisterende opholdsarealer vist på bilag 5.

§ 5.9

Der skal etableres parkeringspladser svarende til:

- 1 p-plads for hver 100 m² bruttoetageareal. Parkeringshuse, energihub, sekundær bebyggelse og lignende skal ikke medregnes bruttoetagearealet.
- 1 p-plads pr. lægebolig.

Parkering skal etableres på terræn, som parkeringshus eller som parkeringskældre.

Note

Der må ikke opføres carporte eller garager inden for lokalplanområdet.

Grundvandsmagasinet har overtryk og er beliggende tæt på overfladen, hvorfor det kan være vanskeligt eller umuligt at fundere og/eller etablere kældre, som fx parkeringskældre. Se også redegørelsens afsnit om grundvand.

§ 5.10

Der skal etableres cykelparkering med stativer svarende til 1 plads for hver 100 m² bruttoetageareal. Parkeringshuse, energihub, sekundær bebyggelse og lignende skal ikke medregnes bruttoetagearealet.

Heraf skal der etableres min. 1 plads pr. 500 m² bruttoetageareal til specialcykler/ladcykler uden stativ. Plads til specialcykel/ladcykel skal min. være 1 m i bredden.

Cykelparkeringspladser skal placeres i tilknytning til bygninger, på terræn, eller hvor der kan sikres adgang med elevator eller ramper.

Note

1 cykelstativ med 1 plads, svarer til 1 cykelparkeringsplads.

Cykelparkering er også omfattet af § 5.8.

§ 6 Omfang og placering

BEBYGGELSESPROCENT

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 150 %.

Note

Hvis befæstelsesgraden øges som følge af byggeri, så kræver det tilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen.

PLACERING

§ 6.2

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

Note

Grundvandsmagasinet har overtryk og er beliggende tæt på overfladen, hvorfor det kan være vanskeligt eller umuligt at fundere og/eller etablere kældre, som fx parkeringskældre. Se også redegørelsens afsnit om grundvand.

ETAGEANTAL OG HØJDER

§ 6.3

For byggefelterne A-F og byggefelt P gælder følgende bestemmelser om højder:

Byggefelt	Maks. bygningshøjde
A1-A7	22 m
B	30 m
C	8 m
D1-D5	12 m
E	12 m
F	4 m
P	22 m

Note

Bygningshøjden måles fra naturligt terræn, medmindre terrænet er skrånende og i stedet for skal måles fra et niveauplan som fastsættes efter bygningsreglementets almindelige regler.

§ 6.4

Bebyggelse i byggefelt F må maks. opføres i 1 etage.

§ 6.5

Der må opsættes antenner på tage med en maks. højde på 5 m målt fra tagfladen.

Antenner er ikke omfattet af maks. bygningshøjde i § 6.3.

GANGBROER

§ 6.6

Der må kun etableres gangbroer mellem bygninger som vist på bilag 2.

Gangbroer skal have en frihøjde på min. 4,5 m.

KLIMASIKRING

§ 6.7

Bygninger inden for byggefelt A7, D1-D5 og E skal sikres til min. kote 3.0 (DVR90).

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

Note

Bestemmelsen skal sikre bygninger mod oversvømmelse fra havet.

Kritiske tekniske installationer, som fx energihub, transformerstationer og lignende forsyningsanlæg, skal ligeledes sikres mod oversvømmelse.

Sikringen kan ske ved hævede gulvkoter, ved at bygninger indrettes til at kunne modstå oversvømmelse, udførsel af kontraventiler på ledninger til Svendborg Sund (se bilag 4), bagvandspumper eller andre tekniske løsninger, som effektivt beskytter bygninger og kritiske installationer mod oversvømmelse.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE

§ 6.8

Udhuse, overdækninger, cykelskure og miljøstationer med en maks. bygningshøjde på 3 m må opføres uden for byggefelterne og må opføres i skel uden begrænsning på samlet længde i skel.

Bygningerne må ikke begrænse trafikale oversigtsforhold.

SOLENERGI

§ 6.9

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

TEKNISKE ANLÆG

§ 6.10

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (§ 6.2).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

§ 7.1

Bevaringsværdige bygninger, vist på bilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Note

Bestemmelsen betyder, at alle ændringer på de bevaringsværdige bygninger forudsætter en dispensation. Forbuddet beskytter bygningerne mod uhensigtsmæssige eller skæmmende ændringer, eller fjernelse af arkitektoniske detaljer.

ØVRIGE BYGNINGER

§ 7.2

Tage på eksisterende bebyggelse skal fastholdes med eksisterende udformning og materialer.

Der må opsættes solceller på eksisterende tage, jf. § 7.9.

§ 7.3

Nye bygninger skal udføres med fladt tag eller sadeltag med en hældning på maks. 20 grader.

Tagbeklædning skal udføres med tagsten af røde tegl eller tagpap.

§ 7.4

Hverken tage eller facader må udføres med reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

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.

§ 7.5

Facader skal udføres som blank mur i gule tegl, eller pudset mur.

Pudsede facader skal males i kalkhvid eller okker iblandet hvid. Farvekoder og eksempler fremgår af bilag 6.

Sekundære bygninger (fx cykelskure, udhuse) kan udføres med facader i andre materialer.

Note

Okker har en varm nuance, der harmonerer med gule tegl og iblandet hvid, vil farven passe ind i

området. Kalkhvid er en hvid der er knækket med en smule gul, så den fremstår varm, hvorimod en ren hvid fremstår kold og derfor ikke vil passe ind i områdets farver.

§ 7.6

Tage og facader på overdækkede terrasser og drivhuse/orangerier der ikke overstiger 5 m i højden må udføres i glas.

§ 7.7

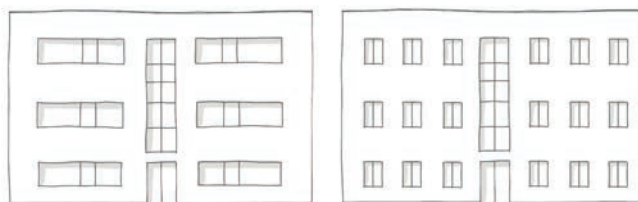
Vinduer skal udføres med karm og ramme, der tilsammen ikke overstiger en bredde på 10 cm.

Note

Bestemmelsen skal sikre et slankt udtryk på vinduesrammerne, som passer ind i områdets generelle vinduesudformninger.

§ 7.8

Facader skal fremstå med et horisontalt udtryk. Vindueshuller skal være liggende med et forhold på mindst 2:1 mellem bredde og højde. Der må dog etableres vinduespartier/vindueshuller med stående format ved indgange og trappeskakter.



Note

Tegningen viser den samme bygning med henholdsvis et horisontalt og vertikalt udtryk. Når bygningen har et primært horisontalt udtryk, kan indgangspartier og trappeskakter gives et vertikalt udtryk, uden at det bryder det samlede udtryk.

Bestemmelsen skal sikre, at de nye bygninger fremstår med et horisontalt udtryk i lighed med øvrige bygninger af nyere dato. Bestemmelsen giver dog mulighed for vertikale partier i forbindelse med indgange og trappeskakter, hvor der er behov for klart at signalere indgange og den interne vertikale fordeling, som hjælper med orientering for de mange besøgende.

SOLENERGI

§ 7.9

Solceller og solfangere må placeres på tagflader med følgende betingelser:

- de skal placeres parallelt med og maksimalt hævet 10 cm over tagfladen på tage med hældning.
- de skal placeres på stativer så den samlede højde af stativ og solenergianlæg ikke overstiger 1 m i højden på flade tage.
- de skal være antirefleksbehandlede eller have en mat overflade.
- de må ikke placeres på tagflader rettet mod Svendborg Sund.

Solceller og solfangere må ikke placeres på facaderne.

Note

Tagflader mod Svendborg Sund er tagflader orienteret mod øst, sydøst, syd og sydvest. De må ikke rettes mod kysten for at undgå unødige refleksioner i kystlandskabet.

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 refleksionsgener begrænses mest muligt.

SKILTE PÅ BYGNINGER

§ 7.10

Der må ikke skiltes på tage.

§ 7.11

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.

§ 7.12

Der må alene skiltes ved indgangsdøre.

Skilte skal udformes som enkeltstående bogstaver på facaden maksimalt 1 m over indgangsdøren.

Oplysning om funktioner mv. må udformes som pladeskilt ved siden af døren med en maksimal bredde på 1 m og en maksimal højde på 1,5 m.

Belysning må alene ske med coronabelysning for enkeltstående bogstaver og nedadvendt belysning for pladeskilte.

Note

Coronabelysning er en betegnelse, der anvendes om bagudrettet lys, som gør at kanten af bogstaverne lyses op.

BELYSNING

§ 7.13

Facader må ikke belyses.

Der må dog etableres belysningsarmaturer på facaderne til oplysning af gang- og udendørsarealerne.

Belysning skal være nedadrettet og belysningsarmaturer må ikke placeres højere end etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal.

TEKNISKE ANLÆG

§ 7.14

Ledninger må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.15

Paraboler må placeres på bygningers facader eller tage, dog må overkanten ikke være højere end bygningens tagryg/murkrone.

§ 7.16

Tekniske anlæg (fx. ventilationsanlæg og varmepumper), der placeres på tage, skal være trukket 2 m tilbage fra facaden og må ikke overstige den tilladte bygningshøjde jf. § 6.4.

§ 8 Ubebyggede arealer

FRIAREALER

§ 8.1

Eksisterende opholdsarealer, som vist på bilag 5, skal opretholdes.

§ 8.2

Der kan etableres nyt opholdsareal indenfor området vist på bilag 5.

Note

Der er ikke krav om, at der skal etableres et nyt opholdsareal. Lokalplanen giver mulighed for at udvide de rekreative opholdsarealer, eksempelvis som overgang til kirkegården.

TERRÆNREGULERING

§ 8.3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som vist på bilag 1.

I byggefelt A1 må der dog terrænreguleres op til +/- 1 m i forhold til det naturlige terræn.

Bestemmelsen gælder ikke for anlæg til regnvands-håndtering (lavningsområder) og vejanlæg.

§ 8.4

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt. I en afstand af 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænregulering gives en jævn hældning, og der må ikke opføres støttemure.

BEPLANTNING

§ 8.5

Bevaringsværdige træer som er angivet på bilag 5 skal bevares og tillades en naturlig vækst. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Der kan meddeles dispensation til fældning/fjernelse af træer på betingelse af, at der genplanter. Genplantning skal ske med 1 nyt træ med en stammeomkreds på min. 18 cm i 1 meters højde, for hvert træ, der ønskes fældet. Det nye træ skal genplanter samme sted eller i umiddelbar nærhed af det fældede træ.

Note

Blodbøgen ved hovedindgangen er et karaktergivende træ, som bør bevares. Træet bør kun fældes ved dokumenteret sygdom eller risiko for person- eller materiel skade. Ved fældning bør der genplanter en ny blodbøg på samme sted.

§ 8.6

Større træer, med en stammeomkreds på min. 25 cm målt 1 m over terræn, skal bevares.

Beplantning i form af hæk, hegn, buske og stauddede, med et areal på min. 5 m² eller med en sammenhængende længde på min. 5 m, skal bevares.

Det betyder, at træer og beplantning skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Fjernelse af sådan beplantning og fældning af træer, må kun finde sted med dispensation. Der kan alene meddeles dispensation med vilkår om genplantning et andet sted inden for lokalplanens område.

Note

Ved dispensation fastsættes vilkår for genplantningens omfang, art og placering inden for lokalplanens område på baggrund af en konkret vurdering.

§ 8.7

Træer og anden beplantning inden for byggefeltene må fjernes i forbindelse med nybyggeri og er derfor undtaget fra § 8.6.

Fjernelse af beplantning inden for byggefeltene forudsætter etablering og opretholdelse af erstatningsbeplantning, som skal placeres inden for lokalplanens område.

Kravet om erstatningsbeplantning gælder for følgende byggefelt: A1-A4, B, C, D1, D4-D5 og E.

Der gælder følgende krav til erstatningsplantning:

Byggefelt	Antal Træer	Busk, hæk og / eller stauddede
A1	3 stk.	Min. 10 m ²
A2	2 stk.	-
A3	5 stk.	Min. 10 m ²
A4	2 stk.	Min. 5 m ²
B	3 stk.	Min. 5 m ²
C	2. stk.	Min. 5 m ²
D1	2 stk.	-
D4	2 stk.	-
D5	2 stk.	-
E	2 stk.	-

§ 8.8

Ved anlæg af parkeringsarealer på terræn med 10 eller flere parkeringspladser skal der plantes og opretholdes 1 træ pr. 5 parkeringspladser.

Ved etablering af nye fri- og opholdsarealer skal der plantes min. 3 træer pr. 1.000 m².

§ 8.9

Træer skal være løvfældende og skal ved plantning have en stammeomkreds på min. 18 cm i 1 meters højde.

Hvert træ skal gives et plantebed på min. 2,5 m² og 1,5 meters dybde udfyldt med gartnermakadam og 0,5 m muld øverst. Plantebedet skal beplantes med stauder eller buske og må ikke befæstes.

§ 8.10

Ved plantning af busk, hæk eller staudebede gælder følgende krav:

- Buske skal have en naturlig væksthøjde på 1-1,5 m. Der skal plantes min. 1 busk pr. m².
- Hække skal have en naturlig væksthøjde på 1-1,5 m. Der må maks. være 1 m mellem hver hækplante.
- Der skal plantes min. 9 stauder pr. m² staudebed.

Busk, hæk og stauder skal plantes i bede med et muldlag på mindst 0,5 m i dybden.

§ 8.11

Beplantning af ubefæstede fri- og opholdsarealer skal ske med en variation af græs, stauder, buske og træer.

Til beplantning af hele lokalplanens område skal der anvendes min. 3 forskellige træarter, 5 forskellige buskarter og 5 forskellige staudearter.

Der må ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur, som er registreret som invasive eller som opfører sig invasivt - se bilag 7.

Note

Bestemmelsen skal sikre beplantningen en vis robusthed overfor sygdom og hændelig undergang, samt sikre et varieret grønt indtryk.

HEGN

§ 8.12

Faste hegn må have en maksimal højde på 2 m.

OPLAG

§ 8.13

Udendørs oplag må ikke finde sted.

Note

Oplag er fx længere tids opbevaring af byggematerialer, som ikke er i brug løbende.

AFFALD

§ 8.14

Affaldsbeholdere/affaldssystemer skal afskærmes med hæk, plankeværk i træ eller perforerede metalplader.

Afskærmningen skal have en højde af mindst 1,4 m og højst 1,7 m, på mindst 3 sider. Siden mod vej skal være afskærmet.

SKILTNING OG REKLAMERING

§ 8.15

Der må ikke reklameres på ubebyggede arealer.

§ 8.16

Der må kun opsættes skilte (navn, logo, adresse, åbningstider) for de virksomheder som aktuelt drives i lokalplanområdet.

§ 8.17

Skilte og reklametavler i form af elektroniske lysstavler, herunder LED-skærme, laserlys, lysaviser, animerede reklamer mv. er ikke tilladt.

§ 8.18

Skilte på ubebyggede arealer skal udformes som skiltepyloner eller som bøjleskilte.

Skiltepyloner må ikke overstige 3 m i højden og 1 m i bredden.

Bøjleskilte må ikke overstige en højde på 1,2 m.

Oversigtsforhold på veje må ikke hindres af skilte.

Skilte må ikke lyse, men alene belyses med afskærmet og nedadvendt belysning.

BELYSNING

§ 8.19

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og lyspunktshøjde må maks. være 4 m over færdigetableret terræn.

Note

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

REGNVAND

§ 8.20

Der skal etableres lavningsområder til håndtering af regnvand, stormflod mv. i princippet som vist på bilag 5.

Lavningsområderne skal etableres med et samlet lavningsvolumen på min. 160 m³.

Note

Udformning og omfang af lavningsområderne kan ske frit indenfor de viste arealer. Der kan etableres områder til ophold og parkering i overensstemmelse med §§ 8.1, 8.2 og 5.9, så længe at kravet til det samlede lavningsvolumen kan opnås.

§ 8.21

Lavningsområder skal fremstå som grønne, åbne arealer med beplantning, der tåler periodisk oversvømmelse.

Lavningsområder som indrettes inden for områder udlagt som eksisterende opholdsarealer, som vist på bilag 5, skal ved beplantning gives en udformning som er egnet til ophold.

Note

Beplantningen må ikke reducere lavningens volumen eller hindre vandets frie til- og afstrømning. Bundarealer bør primært etableres med lav vegetation (græs/eng), mens buske og træer kan placeres på skråninger og i randzoner med henblik på at understøtte opholdskvalitet.

STØJAFSKÆRMNING

§ 8.22

Der skal etableres støjafskærmning omkring energihub i byggefelt E.

Støjafskærmning skal udføres som støjmur i blank mur i tegl eller pudset mur i en højde på 7 m. Alternativt kan energihubben placeres i en bygning, hvor støjafskærmningen udføres som facade i overensstemmelse med § 7.5.

Note

Støjturen skal medvirke til at dæmpe støj fra energihubben og modvirke støjpåvirkning af boliger i nærområdet og på opholdsarealer.

Hvis det kan eftervises, at en støjafskærmning med en lavere højde kan opfylde kravene til støjdempering kan der efter en konkret vurdering meddeles dispensation til en lavere højde.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.9 og 5.10.

§ 9.2

Ny bebyggelse i byggefelt A7, D1-D5 og E må ikke tages i brug, før bebyggelsen er sikret mod oversvømmelser, jf. § 6.7.

§ 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret lavningsområder til håndtering af regnvand, stormflod mv. i overensstemmelse med §§ 8.20 og 8.21.

§ 9.4

Energihub i byggefelt E må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning i overensstemmelse med § 8.22.

§ 9.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før lokalplanområdets ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.7 (for det pågældende byggefelt) og 8.8.

Note

Der er kun krav om tilvejebringelse af erstatningsbeplantning efter § 8.7 inden for de byggefelter, hvor der søges om ibrugtagningstilladelse.

Kravet udløses kun første gang nyt byggeri tages i brug inden for det pågældende byggefelt.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

OPHÆVELSE AF PLANER

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 696 ophæves:

- Lokalplan 002.331, For et område ved Baagøes Allé – Sygehus Fyn, for det område, der er omfattet af Lokalplan 696.
- Lokalplan 001.290, Facader og Skilte, for det område, der er omfattet af Lokalplan 696.

§ 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.

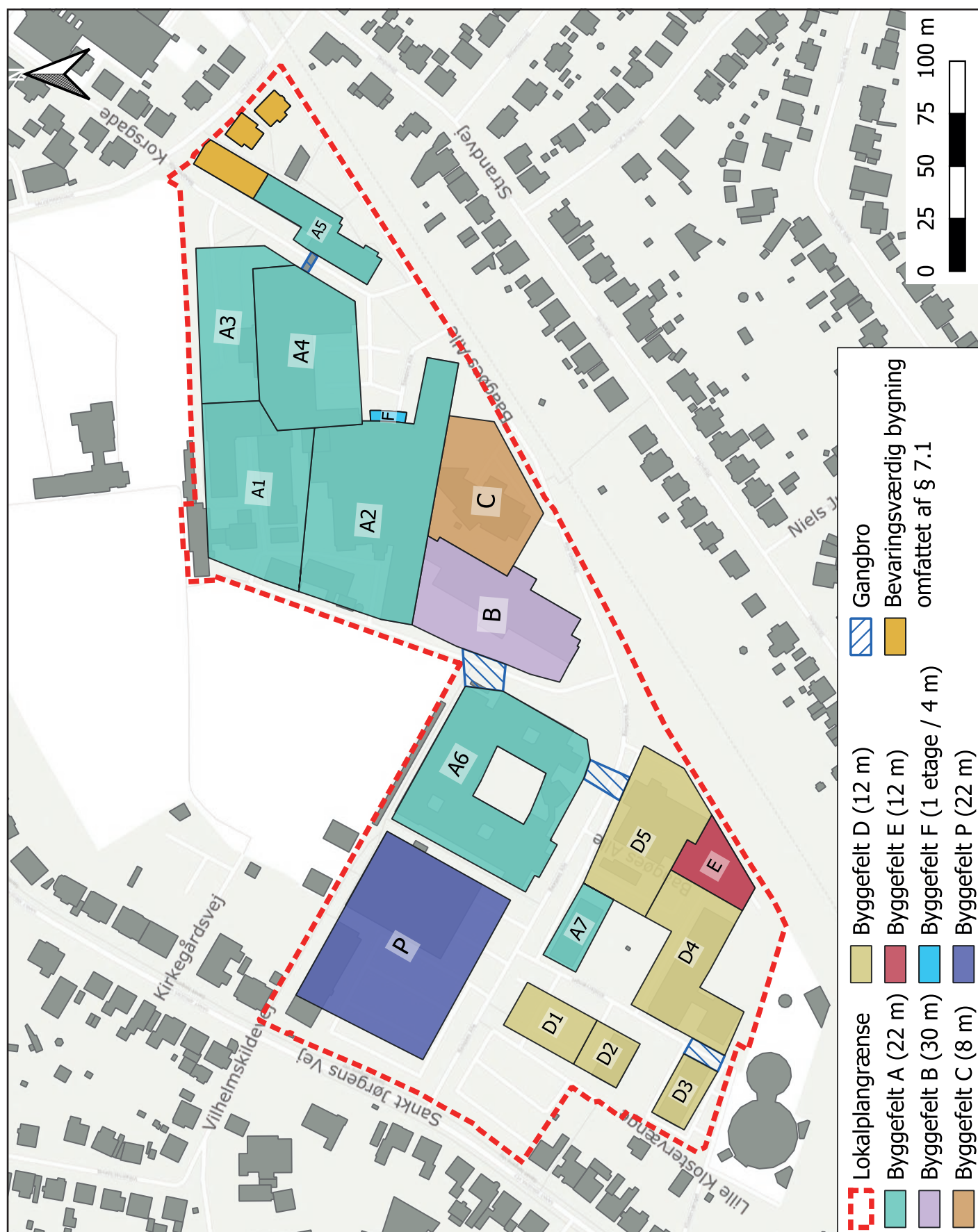
§ 12.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

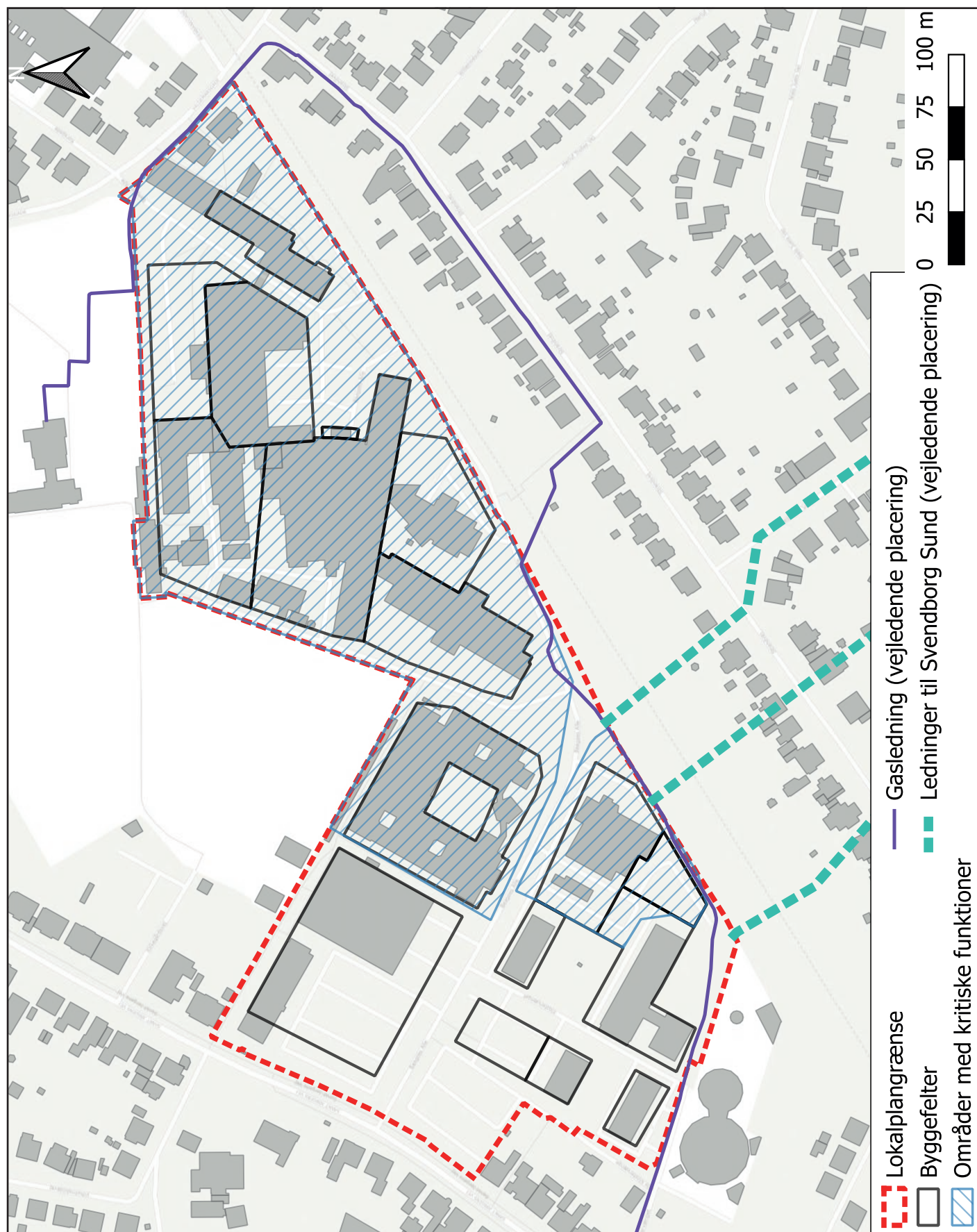
Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring 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.

This topographic map shows a residential area in Copenhagen, Denmark. A red dashed line outlines a central building complex, likely a school or institutional building, which is shaded in light grey. The surrounding area is divided into numerous small plots, each labeled with a unique identifier (e.g., 717a, 717b, 717c, 717d, 717e, 717f, 717g, 717h, 717i, 717j, 717k, 717l, 717m, 717n, 717o, 717p, 717q, 717r, 717s, 717t, 717u, 717v, 717w, 717x, 717y, 717z, 718a, 718b, 718c, 718d, 718e, 718f, 718g, 718h, 718i, 718j, 718k, 718l, 718m, 718n, 718o, 718p, 718q, 718r, 718s, 718t, 718u, 718v, 718w, 718x, 718y, 718z, 719a, 719b, 719c, 719d, 719e, 719f, 719g, 719h, 719i, 719j, 719k, 719l, 719m, 719n, 719o, 719p, 719q, 719r, 719s, 719t, 719u, 719v, 719w, 719x, 719y, 719z, 720a, 720b, 720c, 720d, 720e, 720f, 720g, 720h, 720i, 720j, 720k, 720l, 720m, 720n, 720o, 720p, 720q, 720r, 720s, 720t, 720u, 720v, 720w, 720x, 720y, 720z, 721a, 721b, 721c, 721d, 721e, 721f, 721g, 721h, 721i, 721j, 721k, 721l, 721m, 721n, 721o, 721p, 721q, 721r, 721s, 721t, 721u, 721v, 721w, 721x, 721y, 721z, 722a, 722b, 722c, 722d, 722e, 722f, 722g, 722h, 722i, 722j, 722k, 722l, 722m, 722n, 722o, 722p, 722q, 722r, 722s, 722t, 722u, 722v, 722w, 722x, 722y, 722z, 723a, 723b, 723c, 723d, 723e, 723f, 723g, 723h, 723i, 723j, 723k, 723l, 723m, 723n, 723o, 723p, 723q, 723r, 723s, 723t, 723u, 723v, 723w, 723x, 723y, 723z, 724a, 724b, 724c, 724d, 724e, 724f, 724g, 724h, 724i, 724j, 724k, 724l, 724m, 724n, 724o, 724p, 724q, 724r, 724s, 724t, 724u, 724v, 724w, 724x, 724y, 724z, 725a, 725b, 725c, 725d, 725e, 725f, 725g, 725h, 725i, 725j, 725k, 725l, 725m, 725n, 725o, 725p, 725q, 725r, 725s, 725t, 725u, 725v, 725w, 725x, 725y, 725z, 726a, 726b, 726c, 726d, 726e, 726f, 726g, 726h, 726i, 726j, 726k, 726l, 726m, 726n, 726o, 726p, 726q, 726r, 726s, 726t, 726u, 726v, 726w, 726x, 726y, 726z, 727a, 727b, 727c, 727d, 727e, 727f, 727g, 727h, 727i, 727j, 727k, 727l, 727m, 727n, 727o, 727p, 727q, 727r, 727s, 727t, 727u, 727v, 727w, 727x, 727y, 727z, 728a, 728b, 728c, 728d, 728e, 728f, 728g, 728h, 728i, 728j, 728k, 728l, 728m, 728n, 728o, 728p, 728q, 728r, 728s, 728t, 728u, 728v, 728w, 728x, 728y, 728z, 729a, 729b, 729c, 729d, 729e, 729f, 729g, 729h, 729i, 729j, 729k, 729l, 729m, 729n, 729o, 729p, 729q, 729r, 729s, 729t, 729u, 729v, 729w, 729x, 729y, 729z, 730a, 730b, 730c, 730d, 730e, 730f, 730g, 730h, 730i, 730j, 730k, 730l, 730m, 730n, 730o, 730p, 730q, 730r, 730s, 730t, 730u, 730v, 730w, 730x, 730y, 730z, 731a, 731b, 731c, 731d, 731e, 731f, 731g, 731h, 731i, 731j, 731k, 731l, 731m, 731n, 731o, 731p, 731q, 731r, 731s, 731t, 731u, 731v, 731w, 731x, 731y, 731z, 732a, 732b, 732c, 732d, 732e, 732f, 732g, 732h, 732i, 732j, 732k, 732l, 732m, 732n, 732o, 732p, 732q, 732r, 732s, 732t, 732u, 732v, 732w, 732x, 732y, 732z, 733a, 733b, 733c, 733d, 733e, 733f, 733g, 733h, 733i, 733j, 733k, 733l, 733m, 733n, 733o, 733p, 733q, 733r, 733s, 733t, 733u, 733v, 733w, 733x, 733y, 733z, 734a, 734b, 734c, 734d, 734e, 734f, 734g, 734h, 734i, 734j, 734k, 734l, 734m, 734n, 734o, 734p, 734q, 734r, 734s, 734t, 734u, 734v, 734w, 734x, 734y, 734z, 735a, 735b, 735c, 735d, 735e, 735f, 735g, 735h, 735i, 735j, 735k, 735l, 735m, 735n, 735o, 735p, 735q, 735r, 735s, 735t, 735u, 735v, 735w, 735x, 735y, 735z, 736a, 736b, 736c, 736d, 736e, 736f, 736g, 736h, 736i, 736j, 736k, 736l, 736m, 736n, 736o, 736p, 736q, 736r, 736s, 736t, 736u, 736v, 736w, 736x, 736y, 736z, 737a, 737b, 737c, 737d, 737e, 737f, 737g, 737h, 737i, 737j, 737k, 737l, 737m, 737n, 737o, 737p, 737q, 737r, 737s, 737t, 737u, 737v, 737w, 737x, 737y, 737z, 738a, 738b, 738c, 738d, 738e, 738f, 738g, 738h, 738i, 738j, 738k, 738l, 738m, 738n, 738o, 738p, 738q, 738r, 738s, 738t, 738u, 738v, 738w, 738x, 738y, 738z, 739a, 739b, 739c, 739d, 739e, 739f, 739g, 739h, 739i, 739j, 739k, 739l, 739m, 739n, 739o, 739p, 739q, 739r, 739s, 739t, 739u, 739v, 739w, 739x, 739y, 739z, 740a, 740b, 740c, 740d, 740e, 740f, 740g, 740h, 740i, 740j, 740k, 740l, 740m, 740n, 740o, 740p, 740q, 740r, 740s, 740t, 740u, 740v, 740w, 740x, 740y, 740z, 741a, 741b, 741c, 741d, 741e, 741f, 741g, 741h, 741i, 741j, 741k, 741l, 741m, 741n, 741o, 741p, 741q, 741r, 741s, 741t, 741u, 741v, 741w, 741x, 741y, 741z, 742a, 742b, 742c, 742d, 742e, 742f, 742g, 742h, 742i, 742j, 742k, 742

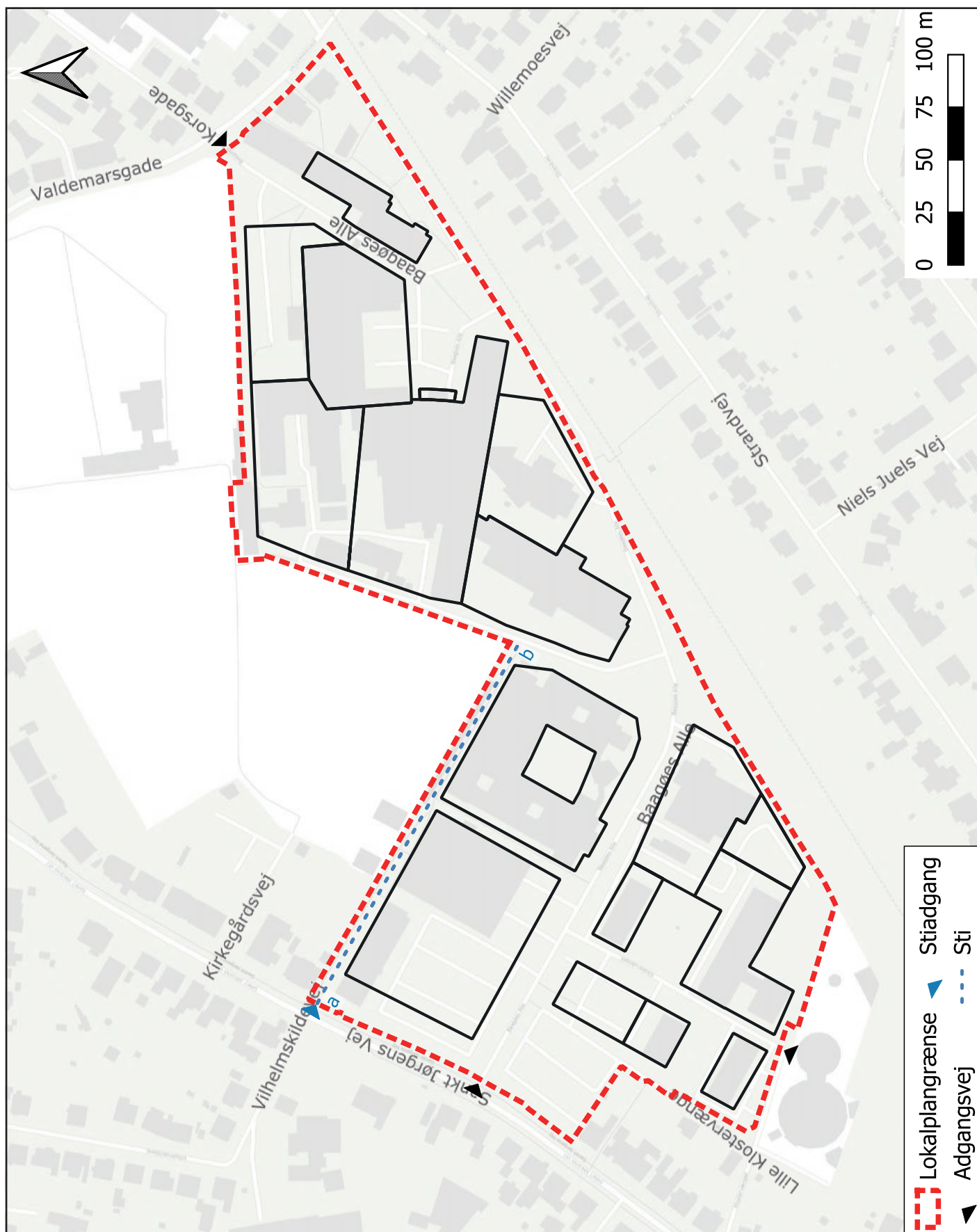
2. Byggefelter og bevaringsværdige bygninger



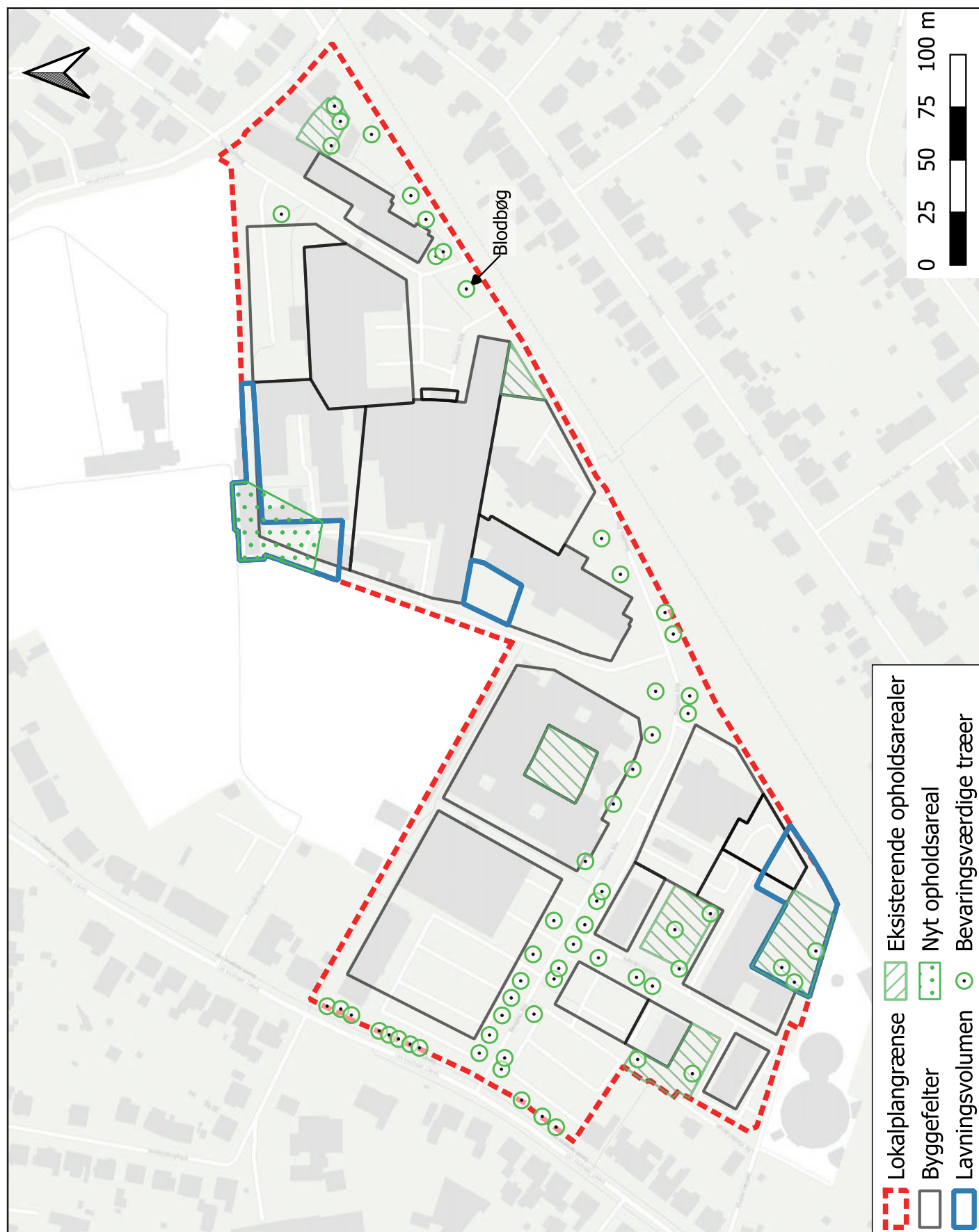
3. Bygge- og beskyttelseslinjer og gasledning



4. Vej- og stiforhold



5. Opholdsarealer, lavningsområder og beplantning



6. Farvekoder jf. § 7.5

Navn	NCS farvekode	Eksempel
Okker	S 3040 - Y20R	
Kalkhvid	S 0205 - Y	

Natural Colour System (NCS) er et visuelt farvesystem, der er baseret på, hvordan vi oplever farver. Det er en international standard, som farvehandlere også bruger.

NCS farvekoden angiver med de første 2 cifre hvad andelen af sort er i farven, de næste 2 cifre angiver andelen af farve, fx indeholder farven S 5040 Y80R, 50% sort og 40% farve. Den sidste del af farvekoden angiver hvilken tone farven har, i dette tilfælde er det en gul (Y) med 80% rød (R).

Vær opmærksom på, at farveeksemplerne kan se forskellige ud afhængigt af skærmen eller printerens.

7. 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 (*Lamium 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*)

Muslingebloomst (*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 plyds mos (*Orthodontium lineare*)

Stjerne-bredribbe (*Campylopus introflexus*)

Syren pileurt (*Koenigia polystachya*)

Træmorder (*Celastrus orbiculatus*)



Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksbø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33