



Lokalplan 003.230 - Tillæg nr. 1

Mindre ændring af lokalplan 003.230

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

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

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

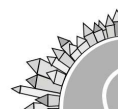
Nærværende lokalplan 003.230 - tillæg 1 vurderes at være af mindre betydning, da den alene har til formål at give mulighed for at supplere anvendelsesbestemmelserne for Dronningholmsvej 72, så det bliver muligt at anvende den fredet bygning til kontor, udvalgswarebutik eller liberalt erhverv. En supplerende af anvendelsesbestemmelserne vurderes ikke at give anledning til en væsentlig ændring af det bestående miljø og bygningen, som i dag anvendes til lager.

Eftersom en lokalplan af mindre betydning ikke forventes at have væsentlig betydning på omgivelserne og kun vil indeholde få nye bestemmelser, er det begrænset, hvor omfattende redegørelsen til lokalplanen er. Der redegøres således kun for planens baggrund, formål og for de ændringer, som er foretaget med Lokalplan 003.230 - tillæg 1. Lokalplan 003.230 - tillæg 1 er indarbejdet i den vedtagne lokalplan 003.230. Det er gjort for at tydeliggøre, hvor de nye bestemmelser gælder. Det er således kun grøn skrift, som udgør lokalplan 003.230 - tillæg 1.

Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling
Plan
Frederiksbø 4, 1. sal
5700 Svendborg

18. november 2025

Sagsid: 25/3427
Ref. RDG



Offentlig høring

Ændringer som gennemføres ved hjælp af en lokalplan af mindre betydning indebærer, at det ikke er den gældende lokalplan, der skal i høring og gendrages af Kommunalbestyrelsen, men at det kun er de mindre ændringer, der sendes i høring og efterfølgende vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen. Ændringerne til lokalplan 003.230 fremgår af nærværende Lokalplan 003.230 - tillæg 1 med grønt, og det er således kun den grønne tekst, som kommer i offentlig høring og vedtages af Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Forslagsdato:	12. august 2025
Høringsperiode start:	10. september 2025
Høringsperiode slut:	26. september 2025
Vedtagelsesdato:	4. november 2025

Baggrund

Dronningholmsvej 72 er omfattet af lokalplan 003.230 fra 1991 og er beliggende i delområde III(a), hvor bygningerne kun må bruges til værksteder, lagervirksomhed, garager, udhuse og parkering. Ejendommens bebyggelse består af en toetages pakhusbygning i bindingsværk med marsard opført i 1845. Pakhuset blev fredet i 1991 og anvendes i dag fortsat som lagerbygning.

Ejeren har henvendt sig til Svendborg Kommune med et ønske om at kunne indrette det tidligere pakhus med fx et galleri eller en mindre specialbutik, hvilket forventes at kunne indrettes med begrænset og få ind- og udvendige ændringer eller ingen ændringer til den fredet bebyggelse.

Ejeren har også et ønske om at kunne etablere en ikke-betydelig café i sammenhæng med fx et galleri. Ønsket er at kunne tilbyde kaffe og kage, som ikke kræver indretning af større køkkenfaciliteter i den fredet ejendom.

For at imødekomme ønskerne vil lokalplanens anvendelsesmuligheder for Dronningholmsvej 72 skulle udvides til også at omfatte kontorer, udvalgswarebutikker og liberale erhverv.

En café betragtes som et publikumsorienteret serviceerhverv, hvilket er en bred betegnelse for en række serviceerhverv, som fx frisør, ejendomsmægler eller museum. Enkelte specialbutikker vil også skulle betragtes som dagligvarebutikker, som fx blomsterbutik, vinforretninger mv.

Lokalplantillægget giver derfor mulighed for, at der på baggrund af en konkret vurdering vil kunne dispenseres til dagligvarebutik publikumsorienteret serviceerhverv under hensyn til bygningens fredningsværdier.

Lokalplantillæggets formål og indhold

Et af formålene i den nuværende lokalplan 003.230 er at sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området, hvilket også omfatter Dronningholmsvej. Lokalplantillægget ændrer ikke på bestemmelser om at bevare den fredet bygning på Dronningholmsvej 72.

Lokalplantillæg nr. 1 giver mulighed for at der kan indrettes kontorer, udvalgswarebutikker og liberale erhverv, da disse vurderes at kunne indrettes i det eksisterende pakhus med begrænset og få ind- og udvendige ændringer eller ingen ændringer til den fredet bebyggelse. Der tillades med lokalplantillægget at der kan indrettes én butik i stueetagen med et butiksareal på 152 m², hvilket er svarende til stueetagens areal, jf. oprindeligt tegningsmateriale.

Det er hensigten med tillægget, at ved at give adgang til flere forskellige anvendelser vil det samtidig også være mere attraktivt, at vedligeholde bygningen i en god stand i respekt for dens fredningsværdier. Ved at tillade anvendelser som har et mere udadvendt formål vil bygningen også kunne opleves, både inde og ude, af en større gruppe end i dag.

Derudover vil mulighederne for at indrette udvalgswarebutik eller liberalt erhverv også kunne understøtte Svendborg Bymidte detailhandelsstruktur.

En række dagligvarebutikker og publikumsorienteret serviceerhverv vil også kunne opfylde samme formål, men kun i de tilfælde hvor det er muligt at indrette disse uden indgreb i den fredet bygning eller hvor ændringerne på forhånd er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen som fredningsmyndighed. Derfor indeholder lokalplantillægget også en dispensationskompetence for disse tilfælde.

Der gives ikke mulighed for indretning af boliger, da det vurderes at det vil kræve for indgribende bygningsændringer at kunne etablere tilfredsstillende boliger i det fredet pakhus.

Forhold til anden lovgivning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Produktionserhverv

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Nærmeste produktionsvirksomhed, Karvil Biler, er beliggende ca. 1,95 km fra lokalplanområdet i Erhvervsområde Øst.

Detailhandel

Arealudlæg til butikksformål skal som hovedregel placeres i den central del af en by eller bydel. Dronningholmsvej 72 er beliggende inden for afgrænsningen af Svendborg Bymidte, hvor der gives mulighed for placering af butikker.

Indenfor Svendborg Bymidte er det et mål, at udviklingen skal kombinere butiksliv med oplevelser, servicefunktioner, kontorerhverv, kultur mv. Samtidig skal udviklingen ske på et bæredygtigt grundlag og med respekt for bymidtens kulturarv og de bygningsmæssige kvaliteter.

Lokalplantillæg nr. 1 vil understøtte udviklingen af detailhandlestrukturen i bymidten og i respekt for den fredet pakhusbbygning.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet for lokalplan 003.230 er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen, men er beliggende bag bebyggelse med samme eller højere bygningshøjde, hvorfor lokalplanområdet ikke er synligt fra kysten.

Lokalplantillæg nr. 1 giver ikke nye bebyggelsesmuligheder og området er udbygget, hvorfor lokalplantillægget ikke vurderes at vil kunne påvirke den kystlandskabelige helhed.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Dronningholmsvej 72 er omfattet af kommuneplanramme nr. 01.01.C3.591 – Blandet bolig- og erhvervsområde Møllergade.

Kommuneplanrammen udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål i form af publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, kontor- og serviceerhverv, samt boligområde.

Der er under de særlige bestemmelser fastsat følgende bestemmelser for butiksarealer:

Maksimalt areal for butikker:	1.000 m ²
Dagligvarer, maksimalt areal pr. butik:	300 m ²
Udvalgsvarer, maksimalt areal pr. butik:	300 m ²

Lokalplantillæg nr. 1 er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Dronningholmsvej 72 (Matr. 148b, Svendborg Bygrunde) er ikke omfattet af andre lokalplanen end lokalplan 003.230, som fortsat gælder.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplantillægget gennemført en servitutundersøgelse for de belyste servitutter for Dronningholmsvej 72 (matr. 148b, Svendborg Bygrunde). Ingen servitut aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Kulturarv

Bevaringsværdige bygninger

Pakhuset er fredet i 1991 og af fredningsbeskrivelsen fremgår følgende:

Kulturhistorisk værdi:

Den kulturhistoriske værdi ved pakhuset på Dronningholmsvej 72 er i det ydre knyttet til det stort set frit beliggende pakhus, som har været vigtig, så man kunne laste fra alle sider. Pakhuset var en del af den tidligere købmandsgård, Skovridergården, der havde facade mod Møllergade, og funktionen som pakhus er stadig meget nem at aflæse i den simple facadeopbygning, og ved de mange gamle luger, hvor man har lastet korn ind og ud. Dette understreges tillige af de mange jernankre i facaden, der vidner om, at bygningen har været anvendt til at opbevare mange kilo.

Endvidere er der kulturhistorisk værdi knyttet til pakhuses konstruktion i egnskarakteristisk bindingsværk med fodrem, stormranker og den ødsle brug af dokker.

Den kulturhistoriske værdi ved pakhuset knytter sig i det indre til den stadig synlige og svære konstruktion, der viser, at bygningen har kunnet bære store mængder korn.

Dertil kommer, at der er kulturhistorisk værdi relateret til det store hejseværk på tagetagen, der vidner om bygningens tidligere funktion som pakhus, hvor det var muligt at hejse tunge sække korn ind på de forskellige etager.

Arkitektonisk værdi:

Den arkitektoniske værdi for pakhuset på Dronningholmsvej 72 er i det ydre knyttet til facaderne og gavlenes opbygning med et stærkt og konstruktivt udtryk. Bygningskroppen og facadernes proportionering fremstår harmoniske, og får bygningen til at fremstå som en massiv form. Facadernes gentagelser og bindingsværkets faste rytme er ligeledes med til at give bygningen et samlet udtryk, der understreges af de store, ubrudte tagflader.

Den arkitektoniske værdi er tillige relateret til den strenge pragmatisme, der både ses på facadens løsning og ved de store åbne rum indvendigt, hvor man nemt opfatter konstruktionerne og opnår gennemlyste rum.

Bærende fredningsværdier:

De bærende fredningsværdier er i det ydre knyttet til den velproportionerede bygningskrop i bindingsværk med ubrudte tagflader hængt med røde teglsten. Hertil kommer de ældre og traditionelt udførte bygningsdele og -detaljer, herunder de småtopsprossede, torammede vinduer, porte, luger, døre, jernankre og hovedgesims samt den traditionelle materialeholdning.

De bærende fredningsværdier er i det indre knyttet til de bevarede dele af den oprindelige planløsning med store, åbne rum, de synlige og svære konstruktioner samt den traditionelle materialeholdning.

Slots- og kulturstyrens har ansvaret for registrering og administration af de fredede bygninger og tager stilling til alle former for ændringer, herunder alle istandsættelser og restaureringer.

Det forventes at anvendelsesændringer som muliggøres med lokalplantillægget kan gennemføres med ingen eller få bygningsændringer.

Infrastruktur (vejadgang og parkering)

Dronningholmsvej 72 er i dag vejbetjent fra Dronningholmsvej, hvilket ikke ændres. Adgangsvejen fremgår ikke af lokalplan 003.230, hvorfor den eksisterende overkørsel er tilføjet kortbilag 1.

Af oprindeligt tegningsmateriale fremgår det, at der har været parkeringspladser udlagt på ejendommen foran pakhuset (mod nord).

Parkeringskravet for kontorer, udvalgswarebutikker og liberalt erhverv er ifølge Kommuneplan 2021-2033 følgende:

Kontorer:	1 p-plads pr. 100 m ² etageareal
Udvalgswarebutik (midtby):	1 p-plads pr. 75 m ² etageareal
Liberalt erhverv (midtby):	1 p-plads pr. 75 m ² etageareal

Parkeringskravet er tilføjet lokalplantillægget, da det ikke fremgår af lokalplan 003.230.

Grundvand

Lokalplantillægget ændrer ikke på arealanvendelsen i forhold til grundvandsinteresserne. Aktivitet hører under kategorien bymæssigbebyggelse, som vurderes til ikke at udgøre en væsentlig trussel mod grundvandet. Lokalplantillægget er dermed ikke i modstrid med drikkevandsinteresserne i området.

Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige nødvendige tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Museumsloven

Alle bygningsarbejder – både ind- og udvendigt –, som fx ombygninger eller andre bygningsmæssige ændringer, og som går ud over almindelig vedligeholdelse kræver forudgående tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Byggeloven

Ændret anvendelse og væsentlige ombygninger kræver byggetilladelse, hvilket skal ansøges ved Svendborg Kommune via den digitale ansøgningsportal Byg- og Miljø.

Miljøvurdering (af Lokalplan 003.230 - Tillæg nr. 1)

Miljøvurderingsloven

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

Miljøscreening

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jf. miljøvurderingsloven, 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 lovens brede miljøbegreb, jf. miljøvurderingsloven.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jævnfør 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.



Svendborg
Kommune

Denne lokalplan nr. 003.230 for et område ved Møllergade, Dronningemaen og Dronningholmsvej er blevet ændret i områdefgrænsningen

Kultur Erhverv og Udvikling
Plan og Geodata
Ramsherred 5, 2. sal
5700 Svendborg

plan@svendborg.dk
www.svendborg.dk

Baggrund for ændring af områdefgrænsning

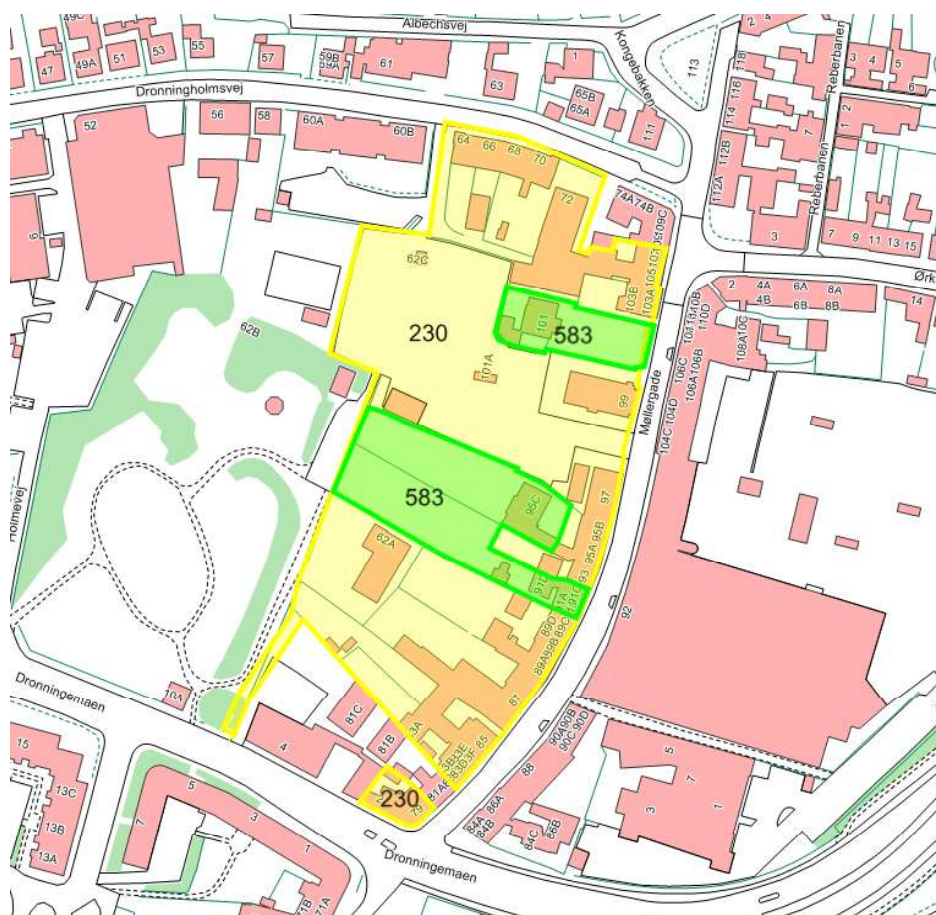
I forbindelse med vedtagelsen (maj 2014) af lokalplan 583 for et blandet bolig- og erhvervsområde i Møllergade i Svendborg (plan ID: 2832426), udtages et areal af lokalplan 003.230.

Ændring

11. januar 2016

En del af lokalplan 003.230 bliver inddraget i lokalplan 583's afgrænsning. Det drejer sig om de to områder som kan ses på kortet nedenfor.

Sagsid: 14/5891
Afdeling: Plan og Geodata
Ref.



Gul: Lokalplan 003.230

Grøn: Lokalplan 583. To områder der overgår til lokalplan 583.



MATR.NR.

138-a m.fl.,
Svendborg bygrunde,
36-q, del af 36-l og 36-an,
Svendborg markjorder.

ANMELDER:

Svendborg kommunes
tekniske forvaltning
Gåsestræde 14 B
5700 Svendborg

04231 13.05.91

S T E M P E L F R I

i h.t.

§ 83 i lov om stempelafgift

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
SVENDBORG

BLIV GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 691363

13.06.91 11:01
0000500.00
027833 SM 02

SVENDBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 003.230 - Tillæg nr. 1

for et område ved Møllergade, Dronningemaen og Dronningholmsvej.

I henhold til kommuneplanloven (lov- bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

I henhold til Planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

1. Lokalplanen har til formål,
at fastlægge rammer for den fremtidige udnyttelse af
området til center- og boligbebyggelse,
at sikre den karakteristiske facadebebyggelse i Møller-
gade samt den bevaringsværdige bebyggelse i området,
at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af bagarealerne til
både bebyggelse og ophold,
at sikre den offentlige stiforbindelse gennem området.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, dateret 19.3.1991, Svendborg kommunes tekniske forvaltning) og omfatter følgende matr.nr.: 138-a, 139, 140, 141, 142, 143-a, 143-f, 144, 145-a, 146, 147, 148-a, 148-b, 148-c, 148-d, 148-e, 148-f, 148-g, 148-h, 148-m, 148-n, 148-o, 678-b, 678-c, 678-d, 679-a, 679-b, 679-e, Svendborg bygrunde, og matr.nr. 36-q og del af 36-l og 36-an, Svendborg markjorder, samt alle parceller, der efter den 01.01.1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanen opdeles i 5 delområder, I, II, III, IV, og V.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Delområde I:

Boliger samt erhvervsformål som butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området. Der kan efter byrådets godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

2. Delområde II:

Boliger.

Byrådet kan dog tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3. Delområde III: (a)

Værksteder, lagervirksomhed, garager, udhuse og lignende samt parkering.

For matr. 148b, Svendborg Markjorder gælder følgende:

Matr. 148b må derudover anvendes til kontorer, udvalgswarebutik og liberale erhverv.

Det maksimale butiksareal for den enkelte udvalgswarebutik er 152 m².

Det maksimale butiksareal for hele delområde III (a) er 152 m².

Der kan på baggrund af en konkret vurdering dispenseres til indrettelse af dagligvarebutik eller publikumsorienteret serviceerhverv på matr. 148b.

Note: Dispensation bør kun meddeles, hvis den konkrete anvendelse kan indrettes under hensyn til bygningens fredningsværdier og Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

Delområde III: (b)

Udhuse, garager og lignende i tilknytning til boligerne i delområde II samt parkering.

Delområde IV:

Opholdsarealer, fælleshus og parkering.

Delområde V:

Parkering.

§ 4. Vej- og parkeringsforhold.

1. Delområderne III, IV og V kan vejbetjenes som vist på kortbilag 1.
2. Der udlægges areal til stien A-B, som vist på kortbilag 1, i en bredde på 4 m.
3. Ved ny boligbebyggelse udlægges areal til 1 p-plads pr. bolig. For erhvervsarealer udlægges p-pladser i henhold til reglerne i kommunens vedtægt for parkeringsfond.

Parkeringspladser skal etableres på egen grund.

For kontorer er parkeringsnormen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. For udvalgswarebutikker, liberale erhverv og publikumsorientet serviceerhverv er parkeringsnormen 1 p-plads pr. 75 m² etageareal. For dagligvarbutikker er parkeringsnormen 1 p-plads pr. 40 m² etageareal.

§ 5.

NOTE: Der kan efter godkendelse i byrådet sikres dækning af parkeringsbehovet uden for lokalplanområdet, eller ved indbetaling til p-fond.

§ 5. Ledningsanlæg.

1. Ved ny bebyggelse/ændret anvendelse skal etableres et fælles antenneanlæg for lokalplanområdet eller skabes mulighed for tilslutning til et eksisterende anlæg. Der må ikke herefter i det fri opsættes radio-, radiofoni- eller tv-antenners af nogen art på eller ved de enkelte bygninger.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 70.
Bebyggelsen skal respektere følgende bestemmelser:
2. Delområde I og II:
Sluttet bebyggelse i facadeflugt og i indtil 2 etager med udnyttet tagetage efter en forud af byrådet godkendt plan. Trimpelhøjden må ikke overstige 1,25 målt fra gulv til skæring mellem ydervæg og tagets yderside.
3. Delområde III:
Etagearealet må ikke overstige 25% af den del af ejendommens grundareal, der er beliggende inden for delområde III.
Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Trimpelhøjden må ikke overstige 1,25 målt fra gulv til skæring mellem ydervæg og tagets yderside.
Bebyggelse inden for delområde III (b) må dog kun opføres i 1 etage.
Bebyggelse kan opføres som fritliggende eller sammenbygget med forhus.

4. Inden for delområde IV kan der opføres fælleshus i 1 etage.
Placering, størrelse og udseende på eventuelt fælleshus skal godkendes af byrådet.
5. Delområde V må ikke bebygges.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Bebyggelse inden for delområde I samt den på kortbilaget viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse.
- NOTE: Bebyggelsen inden for delområde I er omfattet af lokalplan nr. 91 A. Med hensyn til skiltning og bygningernes ydre fremtræden i øvrigt henvises til denne lokalplan.
2. Bebyggelse inden for delområde II skal opføres med symmetrisk sadeltag og i øvrigt være i harmoni med den eksisterende bebyggelse på Dronningholmsvej.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Der udlægges opholdsarealer svarende til min. 25% af etagearealet ved boligbebyggelse og min. 10% ved erhvervsbebyggelse.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer m.v. skal finde sted.

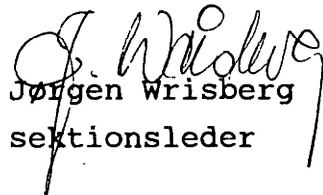
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug forinden der er etableret de i § 4.3 nævnte p-pladser og de i § 8.4 nævnte opholdsarealer.
2. Civilforsvarets bunker på matr.nr. 36-1, Svendborg markjorder, kan kun sløjfes eller ændres efter godkendelse af civilforsvarsstyrelsen.
3. Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at bygningsreglementets kapitel 9 om indvendigt støjniveau på maks. 30 dB(A) er overholdt.

Således vedtaget af Svendborg byråd den 22. april 1991.

P.b.v.

E.b.

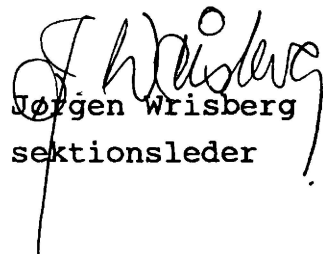

Jørgen Wrisberg
sektionsleder

I medfør af kommuneplanlovens § 30, stk. 3, begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Svendborg byråd, den 6. juni 1991.

P.b.v.

E.b.


Jørgen Wrisberg
sektionsleder

Indført i dagbogen for
Retten i Svendborg afd. A

13 JUNI 1991

LYST

Bente Brandt
oass.

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag 003.230 - tillæg 1 er godkendt til offentlig høring af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 12. august 2025.

Lokalplanforlaget har været offentligt fremlagt fra den 10. september 2025 til og med den 26. september 2025.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 4. november 2025.

Lokalplanen er trådt i kraft ved offentliggørelse på www.svendborg.dk og Plandata den 18. november 2025.



1. Redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.
(Kommuneplanlovens § 20).

Kommuneplanen.

Lokalplanforslagets område er omfattet af rammeområderne 003.C03 og 003.F06. For disse områder gælder følgende bestemmelser ved udarbejdelse af lokalplaner:

Område 003.C03.

- at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke generende fremstillings- og værkstedsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlig virksomhed,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 50, og
- at bebyggelse opføres i 1½ etage, dog langs Møllergade og Dronningholmsvej i 2½ etage som sluttet bebyggelse i eksisterende facadeflugt og med husdybder svarende til de fremherskende i området.

Område 003.F06.

- at områdets anvendelse fastlægges til sportsplads, park eller lignende offentlige formål, og
- at området i øvrigt friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger og anlæg til støtte for områdets anvendelse som offentligt og rekreativt areal.

Sammen med lokalplanforslaget offentliggøres tillæg nr. 35 til kommunens rammer for lokalplanlægning.

Med tillægget ændres den maksimale bebyggelsesprocent i område nr. 003.C03 fra 50 til 70. Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 60. Med den forøgede bebyggelsesmulighed bliver det umuligt at realisere den beskrevne bygningsbevaring og anvendelse af området.

2. Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslagets indhold. (Kommuneplanlovens § 21, stk. 1).

Facadebebyggelsen.

Møllergade udgør den østlige grænse for lokalplanområdet og består til dels af en række smukke, gamle byhuse i sluttet facadeflugt. Dette karakteristiske motiv skal lokalplanen sikre og bygge videre på.

Hvor der i dag er huller i facaderækken, er der åbnet mulighed for, at disse huller kan blive fyldt ud med nye tilpassede byhuse i op til 2½ etage.

Indkørslen til parkeringspladsen fra Møllergade skal dog respekteres. Her skal der plantes træer i facadelinien, så "hullet" ikke opleves som et brud i facadeflugten.

På Dronningholmsvej er der i dag et ledigt areal mellem nr. 58 og nr. 64, hvor lokalplanen ligeledes lægger op til en færdiggørelse af facadebebyggelsen.

I Møllergade og en del af Dronningemaen kan bebyggelsen anvendes til både bolig og centererhverv. Med centererhverv menes butikker, kontorer, restauranter, klinikker og andre ikke genegivende erhverv, som naturligt hører til i et midtbyområde.

På Dronningholmsvej kan bebyggelsen kun anvendes til boligformål.

Bagarealerne.

Bagarealerne kan også anvendes til bebyggelse. Der vil blive tale om mindre bag- og sidehuse i form af værksteder, lagervirksomhed, garager, udhuse og lignende.

Bagbebyggelsen skal størrelsesmæssigt underlægge sig facadebebyggelsen, og bestemmelser vil sikre, at bebyggelsestætheden ikke bliver for stor.

Bag den bebyggede del af bagarealerne er der udlagt opholdsarealer. Disse arealer må ikke yderligere bebygges, bortset fra eventuelt fælleshus for de omkringliggende ejendomme.

Offentlige friarealer.

Det store grønne område mod Dronningemaen og Holmevej skal bevares som offentligt grønt friareal, der ikke må bebygges, udover hvad der er nødvendigt for områdets funktion.

Den tværgående sti i området bevares som offentlig adgangsvej til området for fodgængere og cyklister.

Bevaringsværdig bebyggelse.

Den bebyggelse, der er vist med skravering på kortbilag 1, er betegnet som specielt bevaringsværdig. Lokalplanen skal medvirke til, at disse bygningers særlige kvaliteter bevares.

Specielt skal nævnes det 2-etagers, fritliggende bindingsværkspakhus på Dronningholmsvej 72, der er sidste rest af en tidligere købmandsgård.

Bygningen er ganske enestående i sin art og særdeles velholdt.

Illustrationsplanen viser én af mange muligheder til udformning af området.

SVENDBORG BYRÅD, den 12. februar 1990.

Bilag til lokalplanforslag nr. 003.230 (oplysning om retsvirkningerne)**1. Lokalplanforslagets retsvirkninger, kommuneplanlovens § 22:**

Stk. 1. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Stk. 2. Efter udløbet af fristen nævnt i § 24 kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller iøvrigt udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt reglerne i § 40, stk. 1, § 42 og § 43 ikke derved fraviges. Kommunalbestyrelsen kan

tillige tillade, at reglerne i § 40, stk. 1, § 42 og § 43 fraviges, hvis bebyggelsen ikke er et større byggearbejde, jfr. § 16, stk. 3, og den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder kun anvendelse, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, og højst i et år efter forslagets offentliggørelse, jfr. dog § 28, stk. 2.

2. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger, kommuneplanlovens kapitel 4:

§ 31. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i § 47.

§ 32. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejeendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

Stk. 3. Overtagelsespligten efter stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 33. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, men som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jfr. § 18, stk. 1, nr. 19.

§ 34. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Stk. 2. Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

Stk. 3. Ved ekspropriationens gennemførelse finder bestemmelserne i lov om offentlige veje § 45 og §§ 47-49 tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. En ekspropriationsbeslutning kan påklages til miljøministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre miljøministeren bestemmer andet. Ekspropriationsbeslutningen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1.-3. pkt.

§ 35. Taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter §§ 32 og 33 og fastsætter erstatning for kommunens overtagelse af en ejendom efter §§ 32 og 33 og ekspropriation efter § 34.

Stk. 2. Når kommunalbestyrelsen må overtage en ejendom helt eller delvis efter § 32, skal erstatningen fastsættes uden hensyntagen til den anvendelse af arealet, som lokalplanen eller byplanvedtægten tilsigter.

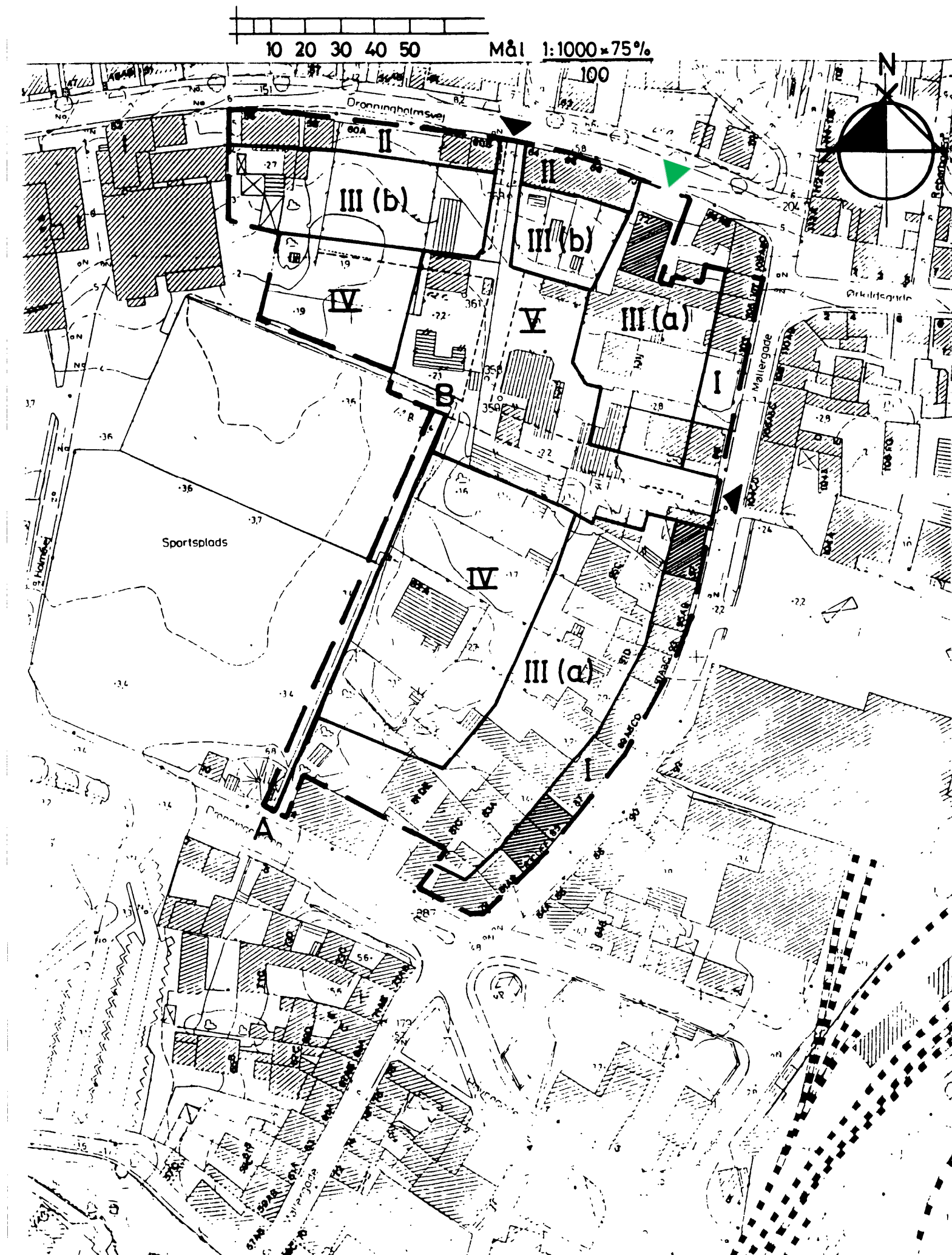
Stk. 3. Ved delekspropriation kan taksationsmyndighederne påbyde mageskifte af jordstykker, der findes at have samme værdi.

Stk. 4. Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om erstatningens fastsættelse og udbetaling finder § 51, stk. 2-4 og stk. 7, §§ 52-56, 63-64 og 66-67 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse.

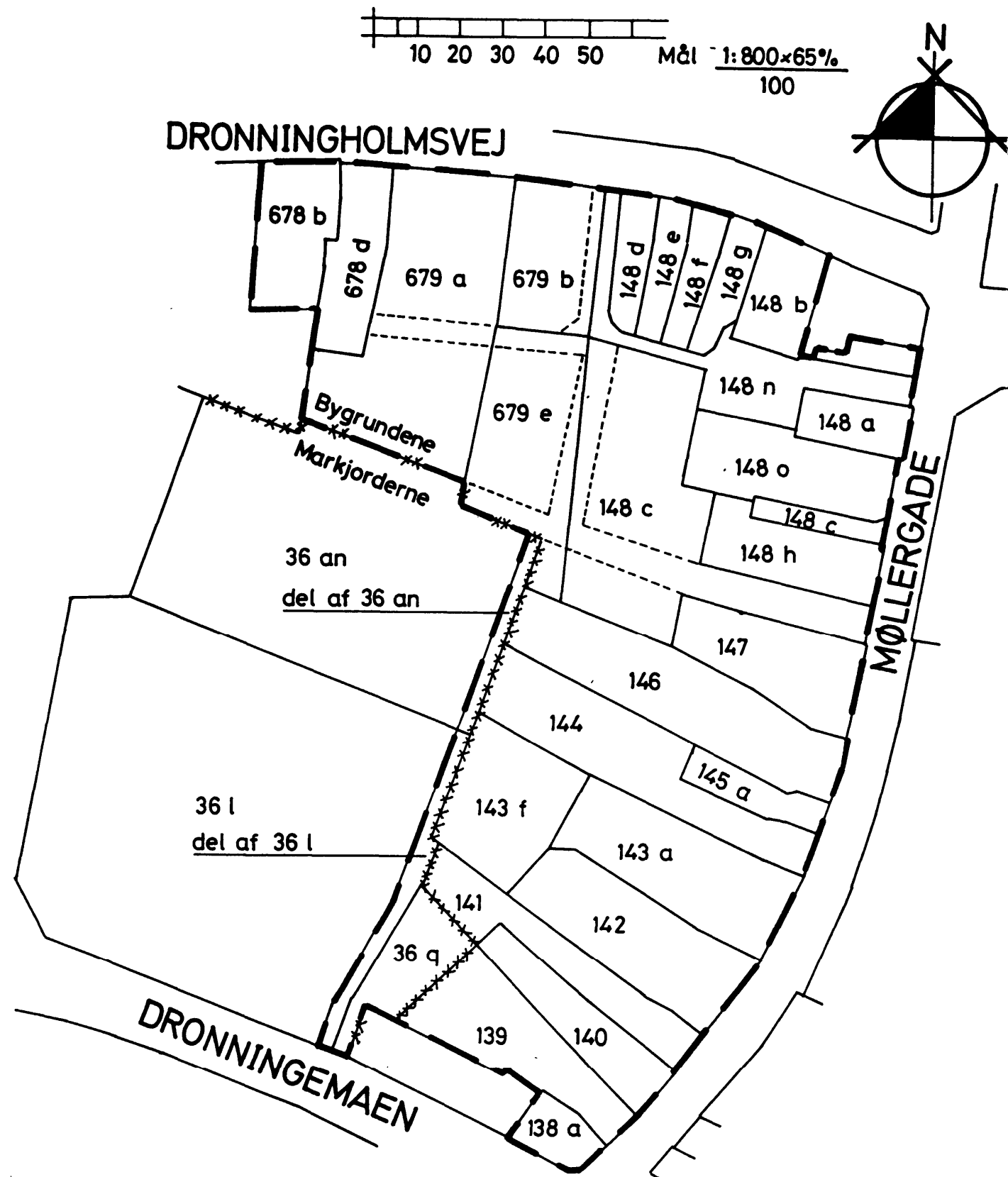
3. Retsvirkningerne af landzoneområders inddragelse under byzone/sommerhusområde:

Retsvirkningerne af, at et af en lokalplan omfattet område overføres til byzone/sommerhusområde, fremgår blandt andet af lov om by- og landzoner, lov om frigørelsesafgift og lov om tilbudspligt.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 003.230
 For et område ved Møllergade, Dronningemaen og Dronning-
 holmsvej.



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 003.230
For et område ved Møllergade, Dronningemaen og Dronning-
holmsvej.



----- Lokalplangrænse
 x x x x Ejerlavsgrense

Alle matrikelnumre er beliggende i ejerlavene Svendborg bygrunde og Svendborg markjor-

Svendborg kommune - Teknisk forvaltning
Plan- og udviklingsafdelingen 19.03.1991