

Kommuneplantillæg

Centerområde Frederiksø



Svendborg
Kommune



FORSLAG

Forslagsdato: 03. marts 2026

Høringsperiode start: 04. marts 2026

Høringsperioden slut: 10. april 2026

Vedtagelsesdato:



Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er en ændring til Kommuneplan 2025-2037.

Tillægget er udarbejdet for at give mulighed for opførsel af et nyt teaterhus på Frederiksø. Det nye teaterhus ønskes opført med et etageareal på ca. 3.000 m² fordelt på 4 etager, inkl. en tagterrasse med åbne og lukkede rum til ophold.

Opførsel af det ny teaterhus forudsætter, at der tilvejebringes det nødvendige plangrundlag i form af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Kommuneplantillægget skal sikre at det ny teaterhus kan gives en bygningshøjde på ca. 12,5 m (maks. kote 14.50) og at der oven på bygningen kan etableres førnævnte tagterrasse, mindre bygninger/lukkede rum og tekniske anlæg (maks. kote 18.50). Derudover skal kommuneplantillægget give mulighed for at det ny teaterhus kan udstykkes som en sokkelgrund eller lignende, hvilket ikke er muligt med den gældende maks. bebyggelsesprocent på 125 % beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Endeligt skal kommuneplantillægget give mulighed for at parkeringsnormen kan fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Nuværende forhold

Kommuneplantillægget omfatter et område på ca. 6.000 m² beliggende på Frederiksø i Svendborg Havn.

Området består af de gamle værftsbygninger langs vestkajen (Udrustningskajen) og en del af den tidligere administrationsbygning. Flere af bygningerne er udpeget som bevaringsværdige, ligesom området er udpeget som et kulturmiljø.

De tidligere værftsbygninger anvendes i dag til en blanding af kultur- og bylivsfunktioner samt kontorerhverv.

Området grænser op til det åbne kajareal mod vest som anvendes til havneaktiviteter, rekreativt ophold og brandvej. Mod øst afgrænses området af den offentlige parkeringsplads og bagved denne Beddingen og et skibsværft. Nord for området er der opgså offentlige parkering, samt vejen "Frederiksø" som giver adgang til Frederiksø. Mod syd er der et smalt kajareal før havnebassinet omkring den indre havn og Svendborg Sund.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Forhold til andre planer og strategier

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser, men at være i overensstemmelse med landsplanlægning. Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte nationale interesseområder.

Produktionsvirksomheder af national interesse

Planområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af produktionsvirksomheder af national interesse eller inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og kan som en del af den samlede havnebebyggelsen i Svendborg Havn påvirke kysten visuelt.

Ved ændret planlægning i den kystnære del af byzonen skal de fremtidige bebyggelsesforhold vurderes, herunder bygningshøjder, med henblik på

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Planområdet ligger helt ud til havnebassinet Søndre Havn. Indenfor rammeområdet er der mulighed for en

bygningshøjden på 12,0-18,3 m, mens omgivende bebyggelse har en maksimal højde på op til ca. 19,0 m. Der gives med kommuneplantillægget ikke mulighed for anlæg, der skiller væsentligt ud fra omgivelserne eller medfører en væsentlig ændring af kystprofilen. Kommuneplantillægget indeholder ikke nye bestemmelser om bygningshøjden.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev, som ligger ca. 6 km sydøst for planområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder.

Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse – de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter i området.

På grund af områdets nuværende anvendelse og udtryk vurderes området ikke at kunne være egnet yngle- eller rasteområde for de fleste bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at der forekommer flagermus i området.

Kommuneplanrammeområdet er omfattet af gældende Lokalplan 598, som muliggør at eksisterende bygninger kan anvendes til nye funktioner i form af kultur-, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv. Lokalplan 598 giver ikke mulighed for opførsel af ny bebyggelse med undtagelse af mindre bygninger i 1 etage på maks. 30 m². Opførsel af større ny bebyggelse kræver derfor udarbejdelse af ny lokalplanlægning.

Dette kommuneplantillæg er tilvejebragt sammen med Lokalplan 699 for at muliggøre opførslen af et nyt teaterhus indenfor et

afgrænset byggefelt. Lokalplan 598 opretholdes med undtagelse af området for det nye teaterhus. Der er pt. ingen andre konkrete planer om nedrivning, nybyggeri eller væsentlige til- og ombygninger for den øvrige del af kommuneplanrammeområdet.

Svendborg Kommune har besigtiget området hvor det nye teaterhus skal opføres med særlig fokus på den eksisterende stålhal og har ikke fundet bilag IV-arter, tegn på bilag IV-arter eller egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. På grund af bygningens konstruktion og hidtidige anvendelse er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er yngle- eller rastested for bilag IV-arter. Dog kan det ikke udelukkes, at der er forbiflyvende flagermus i området, da flere arter er almindelige i Svendborg, eller at odder og marsvin forekommer i havområdet nær bygningen. På baggrund af data og besigtigelsen vurderes det at nedrivningen af stålhallen ikke kan udsætte flagermus eller andre bilag IV-arter for individdrab, væsentlige forstyrrelser eller at kunne medføre beskadigelse eller ødelæggelse af et yngle- eller rasteområde.

Svendborg Kommune vurderer at kommuneplantillæg, som beskrevet med mulighed for øget bygningsprocent og -højde, ikke udsætter bilag IV-arter for individdrab, væsentlige forstyrrelser eller at kunne medføre beskadigelse eller ødelæggelse af deres yngle- eller rasteområder.

Ved konkrete lokalplaner og projekter skal det dog sikres, at flagermus eller andre bilag IV-arter ikke udsættes for individdrab, væsentlige forstyrrelser eller at kunne medføre beskadigelse eller ødelæggelse af deres yngle- eller rasteområde.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen fredede eller §3-beskyttede naturområder inden for planområdet.

Infrastruktur

Planområdet skal vejbetjenes fra nord via den offentlige vej *Frederiksbø* over broen til Frederiksbø.

Planlægning i forhold til nabokommuner

De ændrede rammeområde grænser ikke op til en nabokommune og det vurderes, at de ændrede muligheder i rammeområderne ikke vil påvirke andre kommuner.

Forhold til Kommuneplan 2025- 2037

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer.

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

Produktionsvirksomheder

Planområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Vest for planområdet er der anløb for Højstenefærgen (som sejler mellem Svendborg, Skarø og Drejø) og vest for denne Ærøfærgen.

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for anvendelser eller bebyggelse som begrænser færgedriften.

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

- Petersen & Sørensen Motorværksted A/S
- J, Ring-Andersen Skibsværft A/S
- Valsemøllen A/S (driften forventes at ophøre juni 2026)
- DLG Fabrik Svendborg/FAF (driften forventes at ophøre ved udgang 2026)

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

Kulturarv

Planområdet ligger uden for udpegede kulturarvsarealer.

Kulturmiljø

Planområdet er beliggende inden for kulturmiljøet *Værtet på Frederiksbø*.

Inden for kulturmiljøet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:

- der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet,
- de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

De bærende bevaringsværdier er:

- Ring-Andersens Værft rummer en helhed af karakteristiske værkstedsbygninger, kontor, broer og beddings, som er unik og bør bevares i sin helhed
- Svendborg Værfts tidligere område rummer for den sydvestlige dels vedkommende en helhed af karakteristiske værkstedsbygninger og haller, administrationsbygning og bedding, som bør bevares og udvikles i sin helhed
- den ubebyggede og klart afgrænsede vestvendte kaj
- det ubebyggede areal omkring beddingen

Kommuneplantillægget muliggør, at man kan nedrive og genopføre Stålhallen i et omfang og med en bygningshøjde som er næsten tilsvarende den eksisterende stålhal og den tilstødende Rundbuehal. Opførslen af den ny bebyggelse vurderes derfor ikke at forringe kvaliteten eller oplevelsen af kulturmiljøet. Ved genopførslen vurderes helheden af de karakteristiske bygninger bevaret, dog med plads til udvikling af området i overensstemmelse med de bærende bevaringsværdier.

Grønt Danmarkskort

Rammeområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Oversvømmelse

Frederiksbø og derfor også planområdet ligger udenfor afgrænsningen af byrums- og kystsikringsprojektet Den Blå Kant. Planområdet vil derfor ikke være omfattet af den kommende

kystsikring og er samtidig beliggende under kote 3, hvor der er risiko for oversvømmelser fra havvandsstigninger og stormflod.

Den nordlige del af planområdet er udpeget som kategorien "middel" for kritisk infrastruktur, mens det øvrige område ikke er udpeget.

Kommuneplantillægget muliggøre ikke større fodaftryk for bebyggelsen, hvorfor redegørelse for håndtering af havvand først vil ske ifm. selve lokalplanlægningen.

Grundvand

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

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 699 udarbejdes dette kommuneplantillæg for Centerområde Frederiksø. Tillægget ændrer ikke på rammeområdets afgrænsning, men ændrer på bestemmelserne som gør sig gældende for rammeområdet.

Redegørelse for ændringer til rammeområdet 01.01.C4.985 - Centerområde Frederiksø

Maks. bebyggelsesprocent

Ændring af maks. bebyggelsesprocent: 250 % for den enkelte ejendom.

Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent ændres fra 125 % beregnet ud fra den enkelte ejendom til 250 % beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Rammeområdet er i dag en del af én større ejendom (matr. 653b, Svendborg Bygrunde), hvor en stor del af ejendommen er ubebygget. Bebyggelsesprocenten på 125 % har afspejlet dette forhold og har ikke været fastsat med henblik på udstykning eller opførsel af nybyggeri.

Eksisterende bebyggelse inden for rammeområdet har et volumen svarende til ca. 3 etager. Dette gælder også for Rundbuehallen og

Stålhallen, som med deres store volumener er tilsvarende 3 etages bebyggelse, selv om de i dag kun indeholder 1 etage.

Med den øgede bebyggelsesprocent gives der mulighed for at opføre bebyggelse med et tilsvarende fodaftryk, men indeholdende ca. 2-3 etager. Derudover er der efterladt rum til tagetager og/eller taglandskaber fx i form af taghuse i forbindelse med tagterrasser. Bygninger forventes indrettet med åbne/dobbelthøje rum, hvorfor bebyggelsesprocenten er sat til 250 %.

Samlet vurderes det at bygningsvolumen ikke øges væsentligt, da ændringen tager udgangspunkt i at det enkelte byggefelt skal kunne udstykkes, hvorfor man ikke længere kan medregne store ubebyggede arealer som hidtil.

En del af bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, hvorfor man må forvente, at disse bygninger ikke vil kunne erstattes af nybyggeri.

Maks. bygningshøjde

Ændring af maks. bygningshøjde: 17 m

Tilføjelse af særlig bestemmelse:

Bygningshøjden skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og udnyttelse af maks. bygningshøjde bør kun tillades punktvist og i et mindre omfang.

Den maksimale bygningshøjde ændres fra 12 m til 17 m.

Der gives med den nye ramme mulighed for nybyggeri kan opføres med en større højde. Dette sker for at tillade at nybyggeri kan opføres enten med tagformer (som fx rundbue- eller saddeltage) som er kendetegnet for områdets eksisterende bebyggelse eller at nybyggeri kan opføres med tagterrasser med tilhørende taghuse og tekniske anlæg.

Nybyggeri skal tilpasses i højden til omkringliggende bebyggelse. Det kan fx være med en tilsvarende facadehøjde eller at den primære bygningskrop har en tilsvarende højde med omkringliggende bebyggelse.

Der gives mulighed for at nybyggeri punktvist kan opføres med en større højde på op til 17 m. Hensigten er igen at give mulighed for udformning af tage og taglandskaber. Her øges højden en smule set i forhold til eksisterende byggeri.

Rammeområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen og området kan som en del af den samlede bebyggelse på Frederiksbø og havnebebyggelsen for Svendborg Havn påvirke kysten visuelt.

Der gives med kommuneplantillægget ikke mulighed for anlæg, der skiller væsentligt ud fra omgivelserne eller medfører en væsentlig

ændring af kystprofilen.

Kommuneplantillægget indeholder en bestemmelse om, at bygningshøjden skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og udnyttelse af maks. bygningshøjde kun bør tillades punktvis og i et mindre omfang. Denne bestemmelse skal sikre at der kan tillades mindre taghuse/-landskaber og tagterrasser, men at den overordnet bygningshøjde for området ikke væsentligt vil ændre den nuværende bystruktur omkring Frederiksø og Svendborg midtby generelt.

Parkeringsnormer

Tilføjelse af særlig bestemmelse:

Parkeringsnormen for både biler og cykler kan fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Parkeringsnormen ændres fra specifikke krav som følger anvendelsesbestemmelsen til at kunne fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Frederiksø består i dag af en blanding af skibsværfter, let industri og håndværk, kontor- og serviceerhverv, café, spillested og kulturelle institutioner. Området har en stor offentlig karakter og er indrettet således at størstedelen af parkeringsbehovet på Frederiksø håndteres via offentlige parkeringspladser for både biler og cykler.

Derudover er området meget stationsnært med kun ca. 300 m til Svendborg Station og ca. 350 m til busholdepladsen ved Svendborg Station.

Området ønskes fastholdt med en fælles offentlig karakter, hvor parkering af både biler og cykler sker på den eksisterende fælles parkeringsplads. Dette skal også gøre sig gældende ved udstykninger inden for kommuneplanrammeområdet.

Krav til antal af parkeringspladser for både biler og cykler kan derfor fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Det betyder, at man kan fastsætte både lavere eller højere krav til parkeringsnormen end foreskrevet i Kommuneplanens generelle retningslinjer.

Parkeringskravet kan også fastsættes til at der ikke skal etableres parkering, hvis det skønnes, at områdets kapacitet ikke væsentligt forringes. Her bør der lægges stor vægt på særligt parkeringsbehovet i dagstiden, hvor der er mange faste brugere af Frederiksø.

Parkeringskravet for gæster til særlige arrangementer som fx koncerter, forestillinger mv., kan også fastsættes på baggrund af et konkret skøn. Her bør der lægges vægt på hyppigheden af

arrangementerne og om de afholdes uden for dagstiden, hvor der forventes at være større restrømmelighed på de offentlige parkeringspladser.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet 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.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør 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, jævnfør miljøvurderingsloven.

By- og kulturmiljø

Planerne vurderes kun at have mindre indvirkning på arkitektoniske værdier og kulturarv. By- og kulturmiljøet påvirkes ikke væsentligt.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Ny bebyggelse med større tæthed end tidligere, men tilpasset eksisterende skala og omfang.
- Maksimal bygningshøjde øges fra 12 m til 17 m, dog kun punktvis. Materialer skal afspejle områdets industrielle karakter.
- Kulturmiljøet Værftshavnen på Frederiksbø bevares i sin helhed, selvom den eksisterende stålhal kan nedrives og en ny bygning kan opføres med samme omtrentlige omfang.
- Ingen væsentlig forringelse af kulturmiljøet.

Landskab (kystprofil)

Påvirkningen af kystprofilen vurderes som ubetydelig.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Planområdet er plant (kote 2,0) med mulighed for rampe- og trappeanlæg til kote 3,0 som kystbeskyttelse.
- Ny bebyggelse op til kote 14,50 (plus taglandskab op til kote 18,50) giver kun mindre visuel påvirkning.
- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og afviger ikke væsentligt fra omgivelserne.

Forurening (lysforurening)

Lysforurening vurderes ikke at have væsentlig indvirkning.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Facadebelysning er efter lokalplanen forbudt som udgangspunkt, men indeholder bestemmelser som giver mulighed for belysning af kantzonen omkring bygningen og af tagterrassen.
- Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser for skiltning på facaderne i form af coronabelyste skilte og/eller LED skilte.
- Lokalplanen giver mulighed for at der kan dispenseres i et begrænset omfang til effektbelysning af facaderne..
- Blanke/reflekterende materialer (med en glansgrad over 10) er ikke tilladt efter lokalplanen, dog kan der anvendes glas som kan give refleksioner.
- Gener fra lys og refleksion vurderes som ubetydelige.

Trafik

Trafikale forhold vurderes ikke at medføre væsentlige gener.

Der er lagt vægt på følgende forhold:

- Trafikanalyse viser tilfredsstillende kapacitet og afvikling, også ved forestillinger.
- Ingen trafiksikkerhedsproblemer.
- Nedlæggelse af 12-13 p-pladser vurderes ikke at forringe samlet kapacitet væsentligt.
- Parkeringsbehov dækkes via eksisterende pladser med dobbeltudnyttelse. Stationsnær beliggenhed understøtter kollektiv trafik.

Øvrige emner

Øvrige forhold omkring Landskab, Forurening, Natur og grønne områder, og Befolkning og sundhed er ikke vurderet væsentlige.

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.

Planens status

Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til kommuneplantillægget den 3. marts 2026.

Forslag til kommuneplantillæg offentliggøres den 4. marts 2026 og er i offentlig høring i 5 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 4. marts 2026 til og med 10. april 2026.

Vedtaget

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget.

Kommuneplantillægget forventes endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget august 2026.

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den ~~XX. XXXX 2021.~~

Kommuneplantillægget er offentliggjort og trådt i kraft den ~~XX. XXXX 2021.~~

~~PDF – Kommunalbestyrelsesbeslutning (link)~~

~~PDF – Hvidbog (Link)~~

Ændringer inden endelig vedtagelse

Her indskrives hvilke ændringer der er foretaget eller henvis til hvidbogen.

Rammer

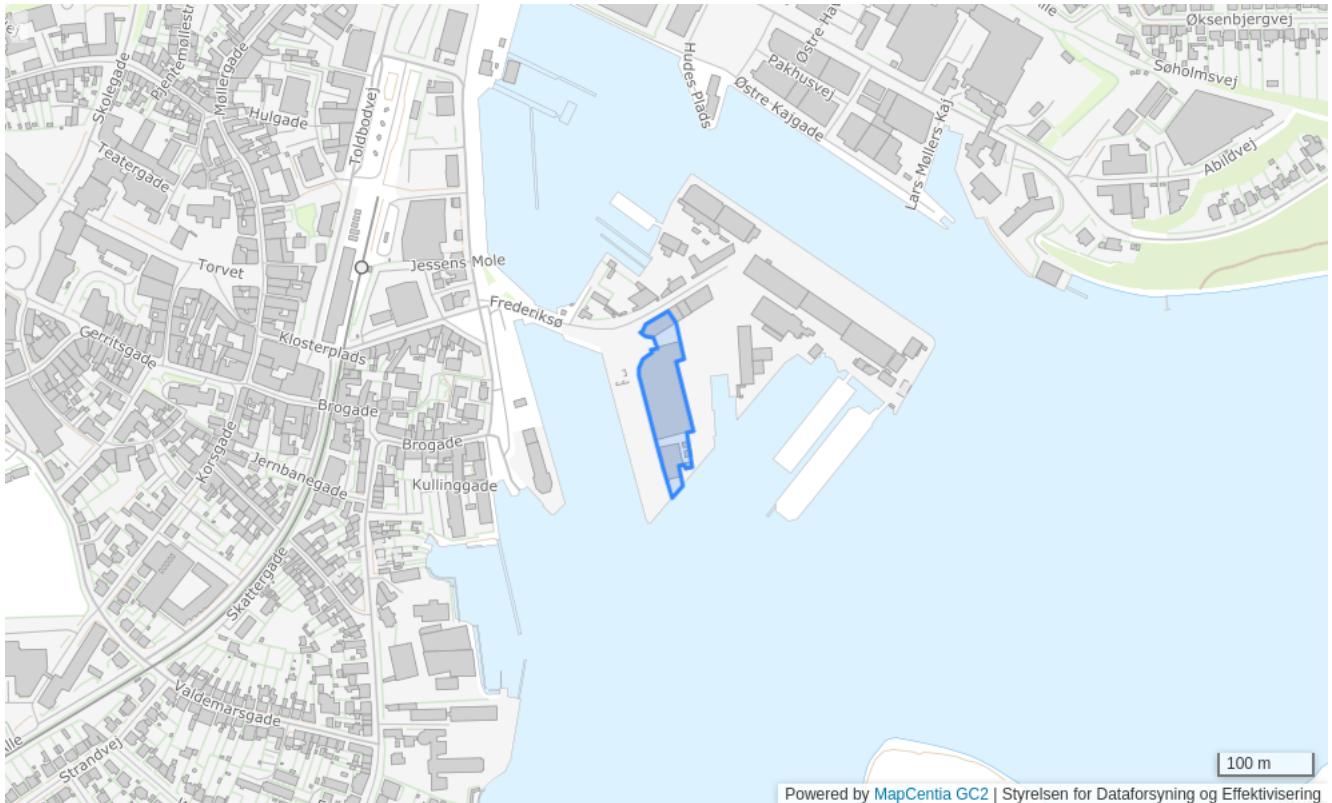
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

01.01.C4.985 - Centerområde Frederiksø

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

01.01.C4.985 - Centerområde Frederiksø

01.01.C4.985 - Centerområde Frederikssø



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde Frederikssø
Plannr	01.01.C4.985
Anvendelse generelt	Centerområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	250% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4

Max. bygningshøjde (m)	17
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhverv, i form af kulturelle, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv. Anvendelser uden mulighed for boligformål og hotel
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Kulturelle institutioner
Miljø	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Mulighed for opfyldning af søterritoriet. Bygningshøjden skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og udnyttelse af maks. bygningshøjde bør kun tillades punktvis og i et mindre omfang. Der må etableres butikker på max. 400 m ² . Parkeringsnormen for både biler og cykler kan fastsættes på baggrund af et konkret skøn. Mulighed for større og spektakulære skilte for kulturevents og lignende.
Særlige forhold	Butikker – Enkelt areal for butikker: 400 [m ²]

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

01.01.C4.985 - Centerområde Frederikssø



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde Frederikssø
Plannr	01.01.C4.985
Anvendelse generelt	Centerområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Max. bebyggelsesprocent	125% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhverv, i form af kulturelle, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv. Anvendelser uden

Specifik anvendelse	mulighed for boligformål og hotel Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Kulturelle institutioner
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgenforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Mulighed for opfyldning af søterritoriet. Der må etableres butikker på max. 400 m ² . Mulighed for større og spektakulære skilte for kulturevents og lignende.

Se også de [generelle rammebestemmelser](#) for hvad der gælder for området.