

## Tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2017-2019

### Boligområde ved det tidligere Skårup Seminarium

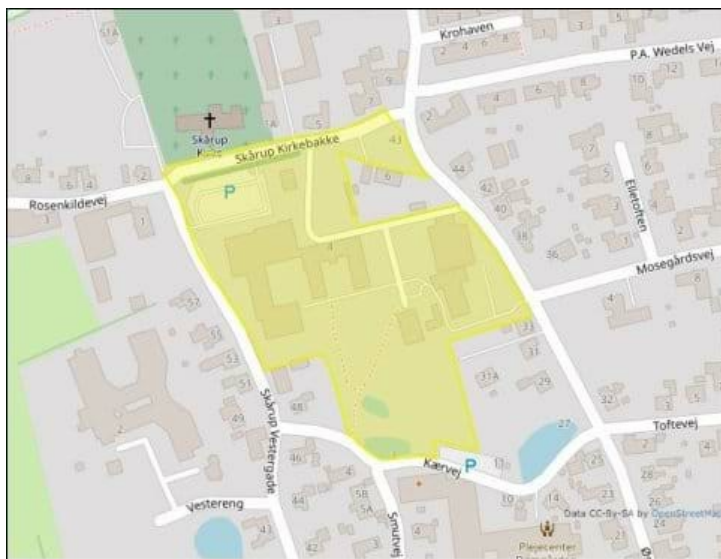


<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Boligområde ved det tidligere Skårup Seminarium
<b>Forslagsdato</b>	30. juni 2020
<b>Høring start</b>	06. juli 2020
<b>Høring slut</b>	01. september 2020
<b>Dato for vedtagelse</b>	27. oktober 2020
<b>Dato for ikrafttræden</b>	06. november 2020

# 2017.28 - Boligområde ved det tidligere Skårup Seminarium

## Baggrund og formål

Kommuneplantillægget omfatter området for det tidligere Skårup Seminarium, der er centralt beliggende i Skårup by. Skårup By er i kommuneplanen udpeget som lokalby. Tillægget har til formål at udlægge en ny kommuneplanramme til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.

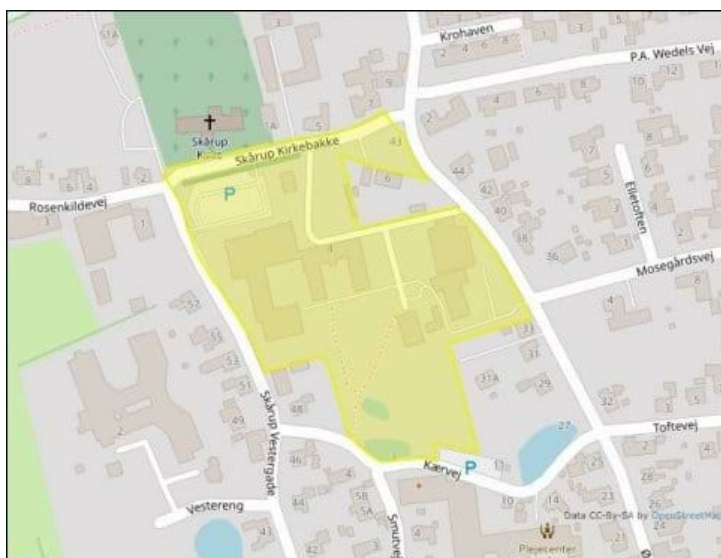


*Kortet viser afgrænsningen af den nye ramme til boligformål.*

Kommuneplantillægget er udarbejdet på foranledning af en privat bygherre, der ønsker at omdanne og opføre ny bebyggelse inden for de pågældende arealer. Det er således intentionen, at kommuneplantillægget efterfølges af en lokalplan, der vil give muligheder for at opføre ny bebyggelse inden for området under hensyntagen til eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

Der er for området en eksisterende kommuneplanramme 11.01.02.590, der giver mulighed for at anvende området til offentlige formål. Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet, fordi de offentlige formål i området er ophørt og området i fremtiden ønskes anvendt til boliger.

Ud over området for det tidligere Skårup Seminarium omfatter den eksisterende kommuneplanramme også vejen Skårup Kirkebakke og et mindre, grønt areal på hjørnet af Skårup Kirkebakke og Østergade. Anvendelsen af disse arealer ændres ikke.



Kortet viser afgrænsningen af den eksisterende ramme til offentlige formål.

Den eksisterende kommuneplanramme aflyses helt og erstattes af en ny ramme til boligformål. Rammens geografiske udstrækning er uændret.

### Indhold

Den nye ramme 11.01.B.045 udlægges til boliger. Området må anvendes til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.

Forud for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er der gennemført en forudgående offentlig høring, der blandt andet beskrev en række principper for den kommende planlægning. Disse principper er indarbejdet i kommuneplantillægget som særlige bestemmelser.

### Forhold til anden planlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægningen.

### Forhold til kommuneplanens retningslinjer

Skårup by er i kommuneplan udpeget som en lokalby. Lokalbyer er byer, hvor der kan planlægges for ny byudvikling. Det er i kommuneplanens retningslinjer om byudvikling fastlagt, at en del af denne byudvikling skal foregå som omdannelse og fortætning. Der er desuden fastlagt, at byudviklingen skal ske ud fra et bæredygtigt perspektiv og i relation til befolkningsudviklingen og boligprogrammet

Området er i øvrigt omfattet af følgende væsentlige retningslinjer fra kommuneplanen:

#### Kirkebeskyttelsesområder

Området ligger delvist inden for et areal, der i kommuneplanen er udpeget som kirkebeskyttelsesområde. Inden for disse områder kan der kun etableres bebyggelse, anlæg m.v., såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne i væsentlig grad.

## Bevaringsværdige bygninger

Inden for området ligger hovedbygningen for det tidlige Skårup Seminarium, der er udpeget som en bevaringsværdig bygning med SAVE-værdien 1. Desuden er rektorbygningen for seminariet udpeget med SAVE-værdien 3. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden byrådets godkendelse.

## Kulturmiljø

Kulturmiljøet Skårup Seminarium omfatter det tidligere Skårup Seminarium, de nærliggende dele af landsbykernen og Skårup Skole. Området fortæller om, hvordan man fra statslig side havde stor fokus på at etablere et skolesystem, der kunne uddanne befolkningen i kølvandet på de store landboreformer.

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.

## Grundvand

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Planområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder.

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

## Forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Kommuneplanens rammeområde 11.01.02.590 aflyses i sin fulde udstrækning.

Det nye rammeområde 11.01.B.045 får følgende bestemmelser for lokalplanlægning:

- Områdets anvendelse: Boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocent: 30 Max.
- Antal etager: 3 Max.
- Bygningshøjde: 12 m Max.
- Bebyggelsens omfang: Bebyggelsesprocenten må max. være 30 for området under ét.
- Bemærkninger til zonestatus: Området ligger i byzone.

## Særlige bestemmelser:

Følgende principper for planlægningen skal overholdes:

1. Kulturmiljøet skal understøttes ved at bevare hovedbygningen og friholde parken for bebyggelse.
2. Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet ved fortsat at lade hovedbygning og rektorbygning være de dominerende bygninger.
3. Ny bebyggelse skal opføres i slanke volumener og åbne sig mod parken.
4. Ny bebyggelse skal opføres i maks. 3 etager, som skal holde sig under hovedbygningens taghøjde og den skal udgøre mindre enheder.
5. Der skal sikres adgang til parken gennem den nye bebyggelse.
6. Ny bebyggelse ud mod Østergade skal harmonere med stationsbygningerne på modsatte side af vejen.
7. Ny bebyggelse ud mod Vestergade skal tilpasses landsbygadens profil.
8. Ny bebyggelse skal opføres i materialer, der harmonerer med områdets materialer, mursten enten i blank mur eller pudsede.
9. Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for området.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

### Natura 2000

Planområdet er beliggende over 6 km nord for Natura 2000 område nr. 242, Thurø Rev. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### Habitatsbekendtgørelsen

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatsbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Svendborg Kommune har ikke konkrete registreringer af forekomster af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV (Bilag IV-arter) fra området.

Lokalplanområdet er beliggende i udbredelsesområdet for Bilag IV-arterne:

- Sydflagermus
- Dværgflagermus
- Markfirben
- Stor Vandsalamander
- Springfrø
- Spidssnudet Frø

Det § 3-beskyttede vandhul som nævnt herunder er potentielt levested for en eller flere paddearter (eks. springfrø, stor vandsalamander, spidssnudet frø). Det kommunens vurdering at vandhullet ikke påvirkes som følge af planen.

Alle danske arter af flagermus er Bilag IV-arter. I udbredelseskort (Bilag IV Håndbogen) er angivet mulig forekomst af arter Sydflagermus og Dværgflagermus. Flagermus kan benytte store gamle træer som raste- og eller ynglesteder. Det er Svendborg Kommunes vurdering, at planen ikke giver anledning til fjernelse af store gamle træer. I det tilfælde, at der skal fældes enkelte træer i parken, er det kommunens vurdering at den økologiske funktionalitet for flagermus kan bevares i nærområdet så længe der stadig er egnede store gamle træer i park og omkringliggende arealer.

Det er kommunens vurdering at der ikke er egnede levesteder for Markfirben og Hasselmus i lokalplanområdet.

Det er kommunens samlede vurdering at Bilag IV-arter eller deres yngle- og rastesteder ikke skades som følge af lokalplanens realisering.

### Fredede og naturbeskyttede områder

I følge § 3 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring af tilstanden af beskyttede naturtyper.

Der er registreret et vandhul, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, i den sydligste del af rammeområdet. Tilstanden af vandhullet må ikke ændres uden forudgående tilladelse fra kommunen.

Vandhullet ligger som en del af parken syd for den bevaringsværdige hovedbygning, der ifølge kommuneplantillæggets principper skal friholdes for bebyggelse.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgende i forhold til miljøparametrene:

- **Bymiljø:** Kommuneplantillægget giver mulighed for at ændre anvendelsen til boligformål og dels mulighed for at bygge 1 m højere, men mindre tæt (30 % i stedet for 40 %).
- **Arkitektoniske værdier:** Ny bebyggelse skal opføres i materialer, der harmonerer med områdets materialer, mursten enten i blank mur eller pudsede.
- **Kulturmiljø:** Inden for området ligger flere bevaringsværdige bygninger (hovedbygningen og rektorbygningen for seminariet), der ikke må nedrives uden byrådets godkendelse. Det fastlægges i de særlige bestemmelser for kommuneplantillægget, at disse bygninger fortsat skal være de dominerende bygninger i området.

### Konklusion

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen bekendtgøres offentligt inden den endelige godkendelse af planen.

### **Retsvirkninger**

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

## Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

11.01.B.045 - 11.01.B.045

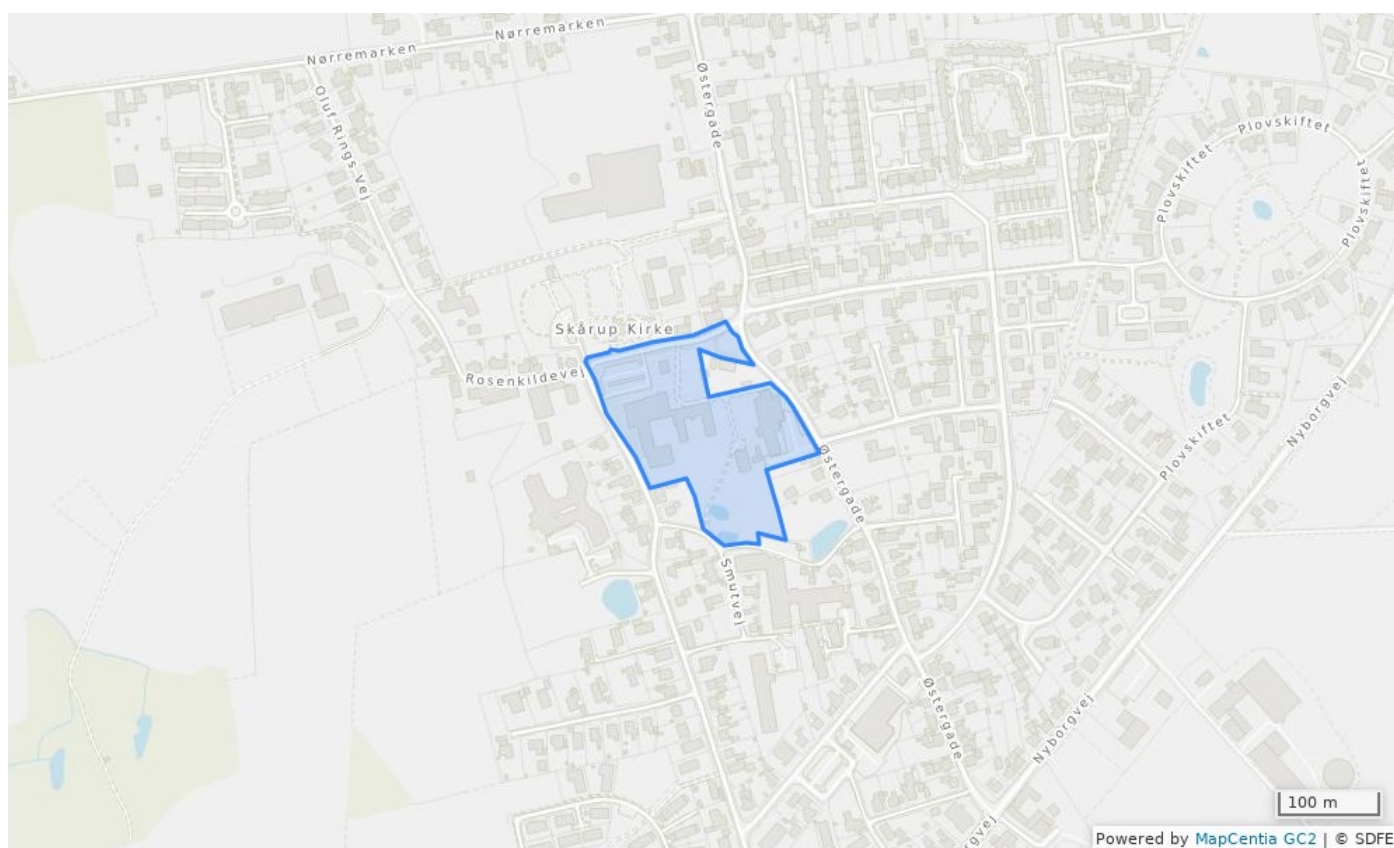
## Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

11.01.02.590 - Offentlig område Skårup Seminarium





# 11.01.B.045



## Bestemmelser

Plannummer	11.01.B.045
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Rammetekst zonenotat	Området ligger i byzone.
Særlige bestemmelser	Følgende principper for planlægningen skal overholdes: Kulturmiljøet skal understøttes ved at bevare hovedbygningen og friholde parken for bebyggelse. Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet ved fortsat at lade hovedbygning og rektorbygning være de dominerende bygninger. Ny bebyggelse skal opføres i slanke volumener og åbne sig mod parken. Ny bebyggelse skal opføres i maks. 3 etager, som skal holde sig under hovedbygningens taghøjde og den skal udgøre mindre enheder. Der skal sikres adgang til parken gennem den

Status

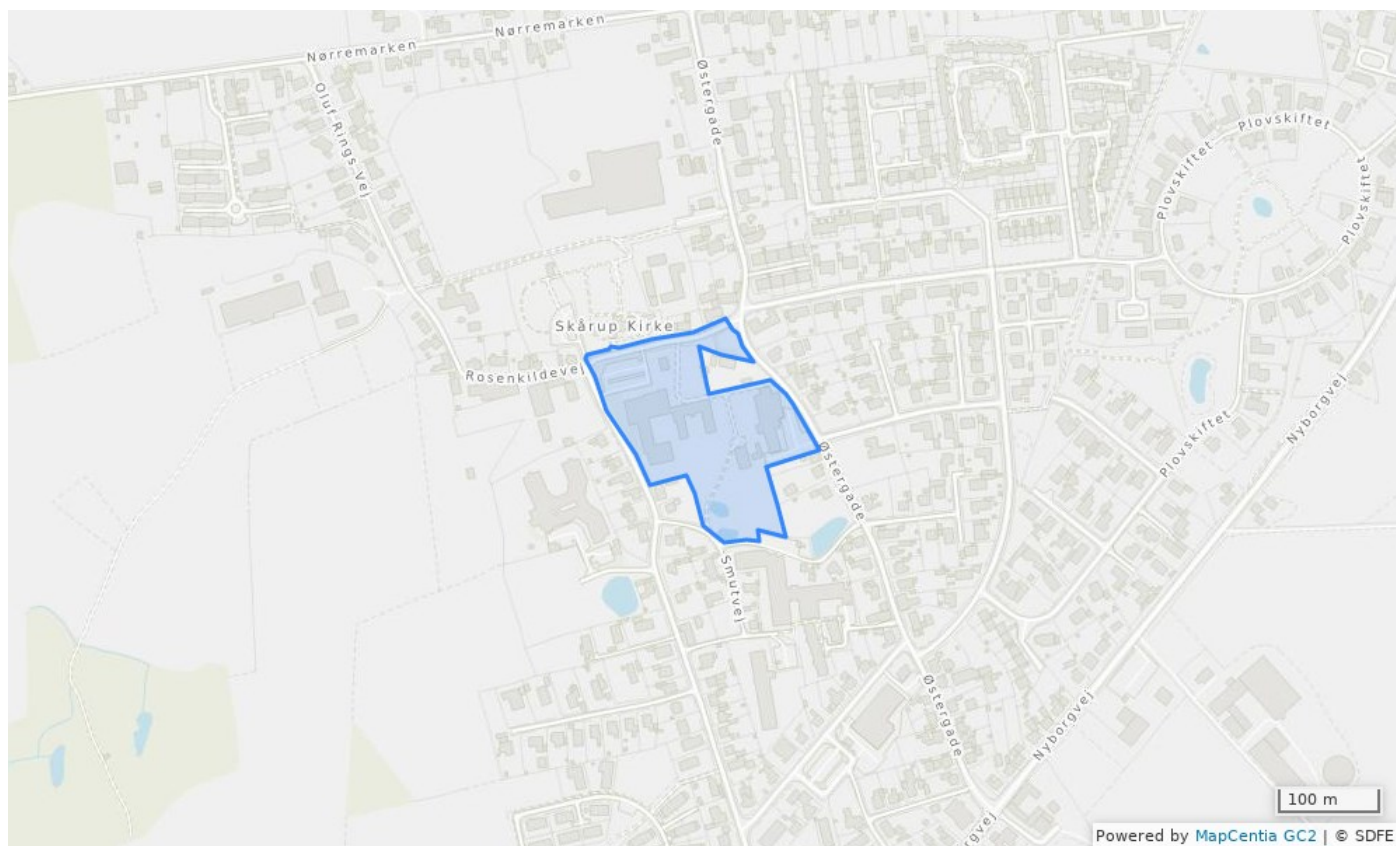
nye bebyggelse. Ny bebyggelse ud mod Østergade skal harmonere med stationsbygningerne på modsatte side af vejen. Ny bebyggelse ud mod Vestergade skal tilpasses landsbygadens profil. Ny bebyggelse skal opføres i materialer, der harmonerer med områdets materialer, mursten enten i blank mur eller pudsede. Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for området.

Vedtaget

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

# 11.01.02.590 - Offentlig område Skårup Seminarium



## Bestemmelser

Plannummer	11.01.02.590
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
	7131
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Status	Aflyst

