

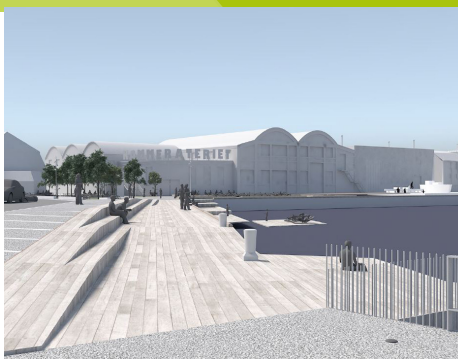
# Lokalplan

# 654



Svendborg  
Kommune

Den Blå Kant ved Havnepladsen, Frederiksbroen og Udrustningskajen



# Forslag

Offentlig høring: dd. mmmm - dd. mmm åååå



Lokalplanlægning for lokal udvikling

### **Det gode liv**

*Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der arbejder for at forbedre livskvaliteten for deres indbyggere. Byplanlægning, byliv og bykvalitet indgår som centrale temaer.*



## **FORSLAG TIL LOKALPLAN 654**

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til offentlige formål i form af byrum i Svendborg.

## **OFFENTLIG HØRING**

Svendborg Byråd har den XXX vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger.

## **INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG**

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den XXX og mærket "lokalplanforslag XXX".

Du kan kontakte os via mail: [plan@svendborg.dk](mailto:plan@svendborg.dk).

Eller pr. brev:

Svendborg Kommune, Planafdelingen  
Frederiksø 4A, 1. sal  
5700 Svendborg

## **KONTAKT**

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte planlægger Heidi Hauschild Jensen på tlf. 6223 3059.

## Indhold

### Hvad er en lokalplan?

### Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
- Lokalplanområdet
- Fremtidige forhold
- Indhold
- Projektforslag
- Forhold til anden planlægning
- Vækst og Erhverv
- Natur og Miljø
- Kulturarv og Landskab
- Infrastruktur og Teknisk forsyning
- Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

### Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål
- §2 Område og status
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykning
- §5 Vej, sti- og parkeringsforhold
- §6 Bebyggelsens omfang og placering
- §7 Bebyggelsens udseende
- §8 Skiltning og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Miljø/klima
- §11 Tekniske anlæg
- §12 Ophævelse af lokalplan og servitutter
- §13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
- §14 Lokalplanens varige retsvirkninger  
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

### Kortbilag

- Kort 01 Matrikelkort
- Kort 02 Lokalplankort
- Kort 03 Illustration

## Hvad er en lokalplan ?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer og fællesanlæg

### **En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser.**

**I redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

**Lokalplanbestemmelserne** omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af kortbilag.

### **Offentlig høring**

For at give alle mulighed for at fremsætte bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Lokalplanforslaget skal annonceres og fremlægges offentligt i mindst 2 uger.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

### **Hvad regulerer lokalplanen?**

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

### **Kan der dispenseres ?**

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto.

### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen tager udgangspunkt i vinderforslaget fra konkurrencen om Den Blå Kant og omfatter projektforslaget for første anlægsetape, vist på kortbilag 3.

Vinderforslaget indeholder ligeledes et havnebad, som er placeret ved Udrustningskajen. Lokalplanen kan ikke fastlægge bestemmelser for arealer på søterritoriet, men arealet er med for at redegøre for hvordan vandarealerne tænkes udnyttet.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at skabe attraktive byrum for rekreativt ophold og aktivitet, samt understrege koblingen mellem bymidte og havn og muligheden for at tydeliggøre områdets funktioner.

Lokalplanen er endvidere med til at sikre en sammenhængende planlægning mellem omdannelsen af Klosterplads og Frederiksgade som ligeledes skal sikre en forbindelse mellem bymidte og havn.

### Den Blå Kant

Som en del af realiseringen af udviklingsplanen for Fremtidens Havn blev der blandt andet peget på, at et byrums- og klimaprojekt skulle udgøre et indsatsområde – Den Blå Kant.



Afgrænsning af Den Blå Kant.

Projektet Den Blå Kant skal forbinde havnen fra Christiansmindestien i nordøst til Den Runde Lystbådehavn mod sydvest via stier, kajer, promenader og opholdsrum med rekreative aktiviteter og oplevelser. Den Blå Kant skal desuden sikre havn og by mod fremtidige oversvømmelser.

Realiseringen af Den Blå Kant sker i etaper, nærværende lokalplan omfatter første etape af projektet.

For at realisere Den Blå Kant skal der udarbejdes det nødvendige plangrundlag i form af et kommuneplantillæg og en lokalplan. Vinderprojektet for Den Blå Kant og helhedsplanen for Fremtidens Havn danner grundlag for udarbejdelse af lokalplanen.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på Svendborg Havn midt i Svendborg by. Området udgør den del af havnen, som strækker sig fra Jessens Møles sydlige ende ned til Havnepladsen, henover Frederiksbroen og Udrustningskajen. Området omfatter udelukkende kaj-, vej- og parkeringsarealer, samt gågade- og opholdsarealer og udgør et areal på ca. 14.700 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen omfatter endvidere arealer i vandet langs Udrustningskajen og Frederiksbroen, som gør det muligt at skabe aktiviteter, der foregår både på land og i vand.

Jessens Mole udgør områdets væsentligste færdselsåre, som betjener trafikken til- og fra færgerne og er en parallelvej til den større Toldbodvej, der håndterer den nord- og sydgående trafik ved bymidten. Frederiksbroen forbinder Jessens Mole og Havnepladsen med Frederiksø, hvor der i dag er erhverv, kultur og større parkeringsarealer. I hele lokalplanområdet færdes gående og cyklister, som bruger havnen og områdets tilbud. Derudover kører tung trafik til og fra Frederiksø, som betjener Frederiksø's erhvervsvirksomheder.

Arealet ved færgeløbet anvendes til kørsel til og fra Højstenefergen, som sejler mellem Svendborg, Skarø og Drejø.

## Fremtidige forhold

Den nuværende trafikale situation fastholdes og området skal fortsat afvikle trafik til og fra færgerne samt til og fra Frederiksø.

Der vil ske en indsnævring af vejarealer og en tydeliggørelse af arealer for kørende, gående og ophold. Dette sker i form af nye pladspan-

nelser, promenader, arealer til aktiviteter, kantzoner og flere stiforbindelser i området.

Forbindelsen fra Frederiksgade henover Jessens Mole og Havnepladsen tydeliggøres, så forbindelsen mellem bymidte og havn forstærkes og det bliver lettere for de bløde trafikanter at krydse vejen.

Dertil forbedres tilgængeligheden ved at skabe niveaufri adgang over broen. Det vil blive muligt at skabe en udvidet fodgængerbro på sydsiden af Frederiksbroen, som samtidig kan anvendes til rekreative formål.

Derudover reduceres i antallet af p-pladser på arealet ved ankomsten til Frederiksø.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på sigt kan etableres et havnebad ved Udrustningskajen på Frederiksø og en fodgængerbroen på sydsiden af Frederiksbroen.

Pladsen ved Helges Kaj bevares og arealerne ved færgen fastholdes. Nye belægningsarter skal understrege områdets funktioner og den trafikale fordeling tydeliggøres. Beplantningen udvides med enkeltstående træer og plantebede.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan skabes nye byrum og rammer for byliv med nye overflader, belægningsarter og byrumsinventar. Samtidig gives mulighed for opførelse af mindre bygninger, anlæg og øvrige elementer/konstruktioner, der kan understøtte brugen af byrummene og havnearealerne.

Lokalplanen omfatter en del af søterritoriet ved Udrustningskajen. Dette muliggør etablering af havnebad, samt øvrige aktiviteter i forbindelse med byrummene. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser for et havnebad, men en kort redegørelse. Etablering af havnebad skal ske i overensstemmelse med kystdirektoratets administrationsgrundlag og det forudsætter en tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.

Fodgængerforbindelsen ved Frederiksbroen kræver ligeledes en tilladelse fra kystdirektoratet.

Lokalplanen indeholder hovedsagelig bestemmelser om udearealer, hvor det kun er muligt at opføre mindre bygninger og anlæg til aktiviteter, som understreger byrummenes funktion.

Kortbilag 2 viser hvilke delområder lokalplanområdet er inddelt i og hvilke funktioner de enkelte områder skal indeholde.

### Projektforslag

Projektforslaget for første etape, vist som illustration på kortbilag 3, inddeler området i fire overordnede byrum, som skal skabe sammenhængende byrum, der indbyder til ophold og understøtter byliv.

Kulturhistoriske elementer som jernbanespor, granitpulleter og mursøjler fra det historiske værft bevares og understøttes af belægninger af klassisk granit, beton og asfalt, som spiller sammen med havnens øvrige struktur, skala og karakter.

### Krydset ved Jessens Mole ohg Havnepladsen

Arealer for de bløde trafikanter bliver mere tydelige og vejarealet indsnævres. Der ændres ikke i det nuværende trafikale flow. Byrum med vandkunst og beplantning ved den nuværende Helges Kaj bevares.

### Fodgængerbro ved Frederiksbroen

På sydsiden af Frederiksbroen skabes en ny fodgængerbro med en forbedret tilgængelighed idet det udføres som rampe uden trin. Derudover indeholder projektforslaget nye kajanlæg med opholdsmuligheder i flere niveauer. Her vil det blive muligt at opholde sig helt tæt på vandet og anløbe kajen med mindre både, joller og kajaker.

Den konkrete udformning af en fodgængerbro skal ske i overensstemmelse med kystdirektoratets administrationsgrundlag og der skal indhentes en tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.



*Fodgængerbro set fra Havnerpladsen.*



### **Ankomstpladsen på Frederiksø**

Der anlægges en plads mellem de gamle værftsbygninger ved Udrustningskajens nordlige del, som forbeholdes gående og rekreativt ophold.

Ankomsten til Frederiksø bliver trafikalt opdelt mellem fodgængere, kørende trafik og parkerede biler.

### **Udrustningskajen**

På Udrustningskajen inddeles arealet i forskellige zoner:

1. Kombineret promenade og servicevej langs kajkanten, som skal sikre uhindret adgang til skibe, både og øvrige fartøjer, som lægger til kaj. Derudover skal der sikres mulighed for færden langs kajkanten.
2. Areal til aktiviteter med offentlig adgang, hvor det er muligt, at opstille legeredskaber, sportsaktiviteter, borde og bænke petanque, parkour og lignende aktiviteter. Der kan opføres mindre bygninger, som understøtter de enkelte aktiviteter, det kan være isbod, kaffebar, sauna, oplag af redskaber og lign.
3. Brand- og servicevej, der skal sikre uhindret færdsel for redningskøretøjer og øvrige servicekøretøjer.
4. Kantzone ved bygninger, som tilknyttes de enkelte bygninger og kan anvendes i forbindelse med bygningernes funktion og anvendelse.
5. Der skabes flere stiforbindelser på tværs af arealet til aktiviteter. Dermed sikres luft mellem aktiviteterne og mulighed for at bevæge sig på tværs i området.

Opdelingen af arealerne er vist på kortbilag 2.

### **Havnebad**

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge et havnebad med varierede bademuligheder, såsom forskellige bassinstørrelser, udspring, svømmebaner, børnebassin og leg. Funktioner i forbindelse med et havnebad, såsom omklædning, sauna og andet muliggøres på land på Udrustningskaj.

Den konkrete udformning af et havnebad skal ske i overensstemmelse med kystdirektoratets administrationsgrundlag og der skal indhentes en tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen understøtter kommunens overordnede planer omkring udvikling af Svendborg Havn, hvor der er fokus på sammenbindingen af by og havn og udviklingen af havnen som et sammensat byområde.

Målet for havnen er blandt andet at åbne for kultur- og fritidsaktiviteter, der bidrager til at skabe liv, udvikle Svendborg havnefront (Den Blå Kant) som et rekreativt område for borgere og gæster og samtidig sikre området mod klimaforandringer, samt udvikle Frederiksøen som et nyt byområde med plads til erhverv og kultur.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område indgår i følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægning:

- 01.01.O5.518 Havneplads/Jessens Mole/Nordre Kajgade – Den Blå Kant
- 01.01.C4.985 Blandet bolig og erhverv på Frederiksø
- 01.01.E5.481 Erhvervsområde Frederiksøen

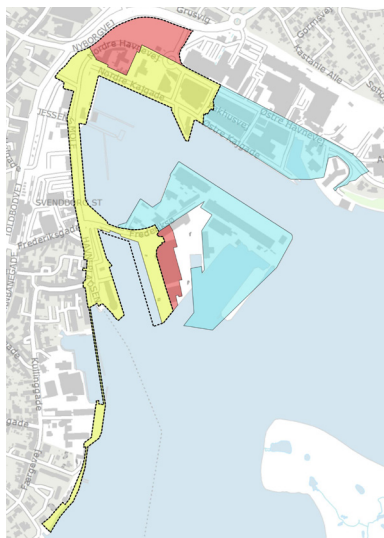
### Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet anvendelsen for Den Blå Kant udvides, og der ændres på rammens geografiske afgrænsning. For denne lokalplan gælder, at den kun skal omfattes af kommuneplanramme 01.01.O5.518.

For at sikre den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2017-2029 (nr. 2017.12).

Tillægget omfatter et område, der er større end lokalplanens område og omfatter endvidere følgende kommuneplanrammer:

- 01.01.C3.583 Blandet bolig og erhvervsområde Nordre Havnevej
- 01.01.E5.699 Erhvervsområde Øster Havnevej
- 01.01.O2.041 Område til offentlige formål i form af uddannelse med mulighed for serviceerhverv.



## Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- 122 for Svendborg Havn
- 598 For et område til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv, Frederikshavn Svendborg
- 349 Svendborg Havn og baneareal
- 290 Facader og Skilte

Med byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 654 ophæves lokalplan nr. 122, nr. 598 og nr. 349 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af denne lokalplan nr. 654.

Facade og Skilte lokalplanen er fortsat gældende inden for denne lokalplans område. Nærværende lokalplan opstiller supplerende bestemmelser for skilte og belysning.

Nærværende lokalplan nr. 654 skal således ikke regulere større bebyggelse, men alene kaj-, veje- og byrumsarealer, samt mindre bygninger og anlæg.

## Servitutter

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

05.09.2014 Deklaration om elkabler m.m.

Servituten vurderes at være forenelig med lokalplanen.

## Cittaslow

Svendborg har som den første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der blandt andet har byliv og bykvalitet som centrale temaer.

Formålet med nærværende lokalplan er i høj grad at understøtte byliv og bykvalitet. Etablering af nye byrum og rammer for byliv er med til at understøtte bykvalitet. Forstærkning af sammenhængen mellem by og havn understøtter muligheden for byliv på tværs af byen.

## Vækst og Erhverv

### Detailhandel

En del af området ligger indenfor detailhandelens bymidteafgræns-

ning. Der kan ikke opføres byggeri til detailhandel indenfor lokalplanens område.

### **Produktionsvirksomheder**

Dele af området er i dag udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, som har samme støjkrav som den fremtidige anvendelse til offentlige formål i form af byrum. De enkelte virksomheder i nærområdet er dermed allerede forpligtet til at overholde støjgrænserne i området. Områdets fremtidige anvendelse vurderes ikke at medføre skærpede støjkrav overfor virksomhederne i nærområdet.

## **Natur og Miljø**

### **Grundvand/Vandindvindingsinteresser**

Et mindre areal på Jessens Mole ved Helges Kaj ligger indenfor et område udpeget med drikkevandsinteresser. Da der ikke ændres på den eksisterende anvendelse i den del af området, er lokalplanen ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2013-24. Området ved Jessens Mole over til Frederiksbro er fælleskloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 35%. Befæstelsesgraden skal kun overholdes ved ændret anvendelse, som f.eks. nybyggeri. Da der ifølge lokalplanen ikke kan opføres nybyggeri indenfor denne del, skal befæstelsesgraden ikke overholdes for de eksisterende anvendelser.

Området ved Frederiksbro og på Frederiksø er seperatkloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 60%. Området har i dag en befæstelsesgrad på næsten 100 % og da der ifølge lokalplanen kun kan opføres mindre bygninger på maks. 50m<sup>2</sup> og mindre anlæg til understøtning af områdets anvendelse som offentligt byrum, er der ikke tale om større nybyggeri, som ændrer ved den eksisterende anvendelse og befæstelsesgrad.

### **Klimatilpasning**

I henhold til Kommuneplan 2017-29 er hele lokalplanområdet udpeget som fokusområde ved havvandsstigninger og den del af lokalplanområdet som ligger på Jessens Mole er fokusområde ved manglende kloakkapacitet i forbindelse med skybrudshændelser/ekstremregn.

### **Ekstrem regn**

Håndtering af overfladevand i forbindelse med ekstremregn skal ske via overfladestrømning til havnebassinet ved nærmeste kajkant.

Lokalplanen giver mulighed for indretning af nye byrum og kun mulighed for opførelse af mindre bygninger og anlæg til understøttelse af byrummenes funktion. Indretningen af byrummene skal sikre, at vandet ledes ned mod havnebassinet ved nærmeste kajkant. Dette kan ske i både åbne og lukkede render.

### **Jordforurening**

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret efter Lov om forurennet jord, § 50a. Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmeldelses- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet, jf. Lov om forurennet jord, § 72b. Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser.

### **Støj**

Dele af området er i dag udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, som har samme støjkrav som den fremtidige anvendelse til offentlige formål i form af byrum, hvor støjkravene er 55/45/40 dB (A). Havnebadet anses ligeledes som offentligt byrum.

Området som alene omfatter udearealer skal forsat fungere med samme overordnede anvendelse, offentlige byrum.

Støj fra havnebad forventes at variere afhængigt af årstider og vejr, og dermed udgør det ikke en konstant støjbelastning. Der er ingen generelle støjgrænser i forhold til fritidsanlæg/havnebade. Udformning af et havnebad skal tilpasses, så støjen fra anlægget begrænses mest muligt. Det vurderes, at støj fra et eventuelt havnebad kan indpasses i området.

Det vurderes ikke, at der ændres væsentligt i trafikmængder og dermed trafikstøjen i området.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), 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

forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018, gennemført en miljøscreening, idet planen omgandler 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 LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018.

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

#### *By- og kulturmiljø*

Lokalplanen bidrager til at understøtte områdets funktion som rekreativt område med forskellige aktiviteter og muligheder for ophold. Området inddeles i fire byrum, som på hver deres måde understøtter områdets brug, herunder tilgængelighed og adgang for gående.

Med en fodgængerbro ved Frederiksbroen forbedres muligheden for ankomst til området for gående, som i dag ikke er tydelig. Havnebadet forventes at bidrage til brugen af området som rekreativt område både på land og i havnebassinet.

Det vurderes at lokalplanen har en mindre indvirkning på bymiljøet.

#### *Arkitektoniske værdier*

Kulturhistoriske elementer som jernbanespor, granitpullerter og mursøjler fra det historiske værft bevares og understøttes. Nye elementer underordner sig eksisterende karaktergivende bygninger på havnen. Det vurderes, at lokalplanen har en ikke væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til arkitektoniske værdier, men understøtter områdets eksisterende anvendelse.

#### *Kulturarv*

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver mulighed for aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet, det vurderes dermed, at de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

#### *Landskab*

Et havnebad skal placeres ved Udrustningskajen i den indre del af søndre havn og tilpasse sig kajen og de eksisterende bygninger. Et havnebad vurderes ikke at påvirke kystlandskabet.

### *Støj*

Lokalplanområdet som alene omfatter udearealer skal forsat fungere med samme overordnede anvendelse, offentlige byrum. Lokalplanens anvendelsesmuligheder kan være med til at øge aktiviteten i området og dermed medføre mere støj fra mennesker, der opholder sig i området. Der er ingen boliger indenfor lokalplanområdet og afstanden til nærmeste boliger vurderes ikke at få en væsentlig påvirkning.

Det vurderes, at støj fra et eventuelt havnebad kan indpasses i området. Støj i forhold til havnebadet håndteres i forbindelse med projektering af et konkret anlægsprojekt. Det vurderes ikke, at et havnebad vil skabe yderligere begrænsninger for eksisterende virksomheder i området.

Muligheden for ophold på fodgængerbro ved Frederiksbroen vurderes ikke at give yderligere støjpåvirkning. Det vurderes ikke, at de ændrede trafikmængder øger trafikstøjen i området. Der er tale om en mindre ændring.

### *Trafiksikkerhed, afvikling og kapacitet*

Der ændres ikke i det trafikale flow. Opdelingen mellem de kørende og gående trafikanter gøres tydeligere og vejarealet til Frederiksbø indsnævres. Der skabes særskilte arealer forbeholdt de gående trafikanter. Et eventuelt havnebad, kan der forventes en øget trafikmængde i form af gående, cyklende og biler i sommermånederne. Størrelsen og udformningen af et havnebad vil have betydning for antallet og afklares i det konkrete projekt.

Det er kommunens vurdering, at stigningen i trafikmængden er af underordnet betydning i forhold til det trafikale miljø.

### *Mennesker*

Området anvendes allerede i dag til udendørs aktiviteter og kulturelle formål. Lokalplanen forventes at kunne bidrage i mindre grad til en udvidelse af denne aktivitet og det vurderes dermed ikke at påvirke befolkningen.

## **Kulturarv og Landskab**

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanen ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af planlovens §16, stk. 4. Efter denne skal lokalplanen indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af kysten. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højder og volumen fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af større nybyggeri, alene mindre bygninger/skure og anlæg til aktiviteter, som understreger byrummenes funktion. Områdets eksisterende bygninger vil fortsat dominere og danne baggrund for de nye elementer, som underordner sig områdets bygningskala og udtryk.

Dermed er der ikke tale om elementer, der ændrer på den visuelle påvirkning af kysten, og det vurderes derfor, at der ikke kræves en planmæssig begrundelse og visualisering.

### **Kulturarvsareal**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturarvsarealer, der er af national betydning.

### **Kirkebeskyttelse**

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kirkebyggelinje.

### **Kulturmiljø**

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor de tre udpegede kulturmiljøer, "Trafikhavn på Jessens Mole og Nordre Kaj", "Færgehavn på Havnepladsen" og "Værftshavnen på Frederiksø".

De bærende bevaringsværdier for Trafikhavn på Jessens Mole og Nordre Kaj er:

- Den åbne og brede havnekaj Jessens Mole med oprindelig brostensbelægning, pullerter, ophalersted og jernbanespor til Frederiksø og Ærø-færgen,
- Den åbne og brede havnekaj Nordre Kaj med delvist bevarede jernbanespor,
- Den åbne, solitære karakter af den bevaringsværdige småskala-bebyggelse langs Jessens Mole,
- Toldbodens storladne, solitære beliggenhed

De bærende bevaringsværdier for Færgehavn på Havnepladsen er:

- Den åbne og meget brede havneplads med oprindelig brostensbelægning, pullerter og jernbanespor til Frederiksø og Ærø-færgen,
- Den sammenhængende række af havnerelaterede gæstgiverier, hoteller og restaurationer, det fritliggende stykgodspakhus (Maritimt Center)

De bærende bevaringsværdier for Værftshavnen på Frederiksø er:

- Ring-Andersens Værft rummer en helhed af karakteristiske værk-



stedsbygninger, kontor, broer og beddinger, 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

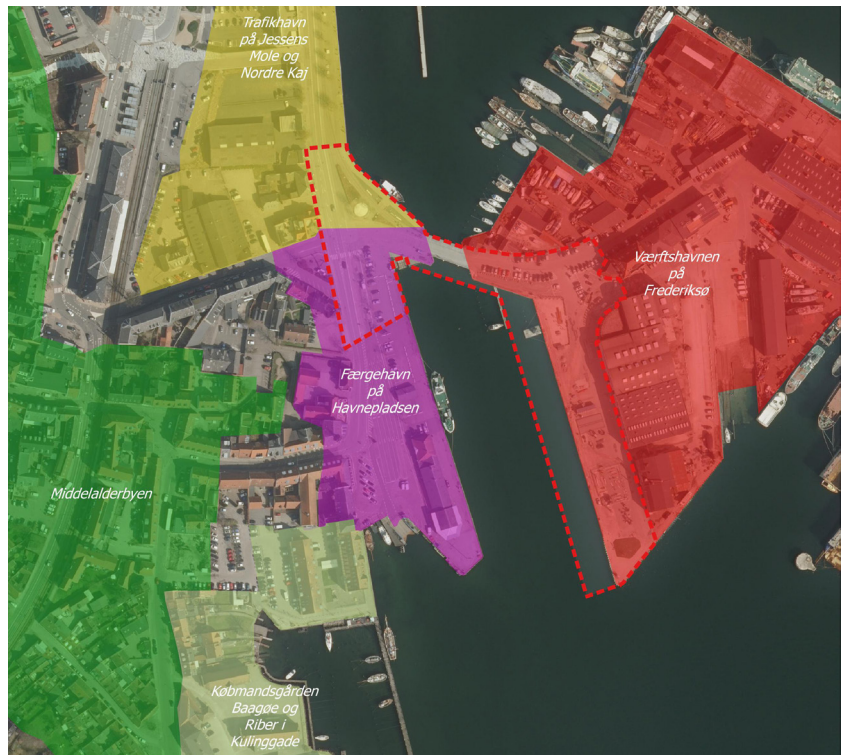
Inden for kulturmiljøerne vist på kortet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:

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

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse, men forbedring af de byrum, der er med til at understrege kulturmiljøernes struktur.

### Fredede og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet grænser op til flere bevaringsværdige bygninger, men omfatter dem ikke.



*Kulturmiljøerne, som lokalplanen berører. Færgehavn på Havnepladsen, Værftshavnen på Frederiksø og Trafikhavn på Jessens Mole og Nordre Kaj.*

## Infrastruktur og Teknisk forsyning

### Vej, sti og parkering

Den nuværende trafikale situation fastholdes og området skal fortsat afvikle trafik til og fra færgerne samt til og fra Frederiksø, herunder tung trafik. Opdelingen mellem de kørende og gående gøres tydeligere. Der skabes særskilte arealer forbeholdt de gående trafikanter.

Antallet af parkeringspladser indenfor lokalplanens område reduceres med ca. 40 p-pladser, som tilstræbes genplaceret i ca. samme antal andre steder i området på Frederiksø.

En stor del af lokalplanens område er i matriklen udlagt til vejareal, for hvilket vejlovens bestemmelser er gældende.

Lokalplanens angivelser af anvendelse af vejarealer vurderes ikke at være i strid med vejloven.

### Kollektiv trafik

Lokalplanområdet grænser op til færgelejet til færgen til Skarø og Drejø. Del af kajen ved Frederiksbro er anløbskaj til færgen "Helge", som sejler i rute rundt til bestemte anløb i det sydfynske Øhav.

I gåafstand fra lokalplanområdet ligger Svendborg Station, hvor der er togforbindelse til Odense. Derudover ligger busterminalen, hvorfra der er regionalbusser og bybusser og busforbindelser til øvrige landsdele.

### Vand og renovation

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.

### Elforsyning

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.

### Varmeforsyning

Der er kollektiv varmforsyning i området. Der er forbud mod elopvarmning.

### **Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning**

Etablering af havnebad og fodgængerforbindelse skal ske i henhold til kystdirektoratets administrationsgrundlag. Derudover er det en forudsætning, at der kan opnås en tilladelse i henhold til kystbeskyttelsesloven.

Ændringer på offentlige veje kræver vejmyndighedens tilladelse med politiets samtykke. På øvrige områder med offentlig færdsel, kræver dette desuden politiets samtykke.

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,

- At der skabes en tydelig forbindelse mellem bymidten og havnen,
- At omdannelsen af byrummene sker, så der opnås en helhedsvirkning i området i form af sammenhængende byrum, der indbyder til ophold og understøtter et aktivt byliv.
- At omdannelsen prioriterer bedre forbindelser i området og tydeliggør hvor fodgængere kan færdes i området.
- At kulturhistoriske elementer som jernbanespor, granitpulleter og mursøjler fra det historiske værft bevares i området og understøttes af materialer og belægninger.
- At det åbne kajareal bevares, så der kun gives mulighed for opførelse af mindre bygninger.

### §2 Område og status

2.1 Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matr.nr.: 653q, samt del af 653a, 653b, 7000cb, Svendborg Bygrunde. Derudover omfattes Frederiksbro.

2.3 Området vist på kortbilag 2 med særlig signatur ligger på søteritorie.

2.4 Den øvrige del af lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

2.5 Lokalplanen inddeles i områder med hver deres funktioner, som det er vist på kortbilag 2.

### §3 Anvendelse

3.1 Hele området anvendes til offentlige formål i form af byrum.

Området kan anvendes til blandede byrum, såsom torve, pladser, veje, parkering, promenade, og andet som er beregnet til gående, stående eller siddende ophold.

Indenfor lokalplanområdet fastholdes de eksisterende vejarealer, som dog indsnævres.

3.2 Der kan etableres en fodgængerbro indenfor det på kortbilag 2 afgrænsede areal ved Frederiksbroen.

3.3 Der kan etableres et havnebad indenfor det på kortbilag 2 afgrænsede areal ved Udrustningskajen.

#### *Kommentar*

*En lokalplan kan ikke fastlægge bestemmelser for arealer på søteritoriet. Derfor er der ikke fastlagt bestemmelser for areal vist med særlig signatur. Arealet er alligevel medtaget i lokalplanen for at redegøre for hvordan vandarealerne er tænkt udnyttet.*

## **§4 Udstykning**

4.1 Der kan ikke ske udstykning indenfor lokalplanens område.

## **§5 Vej, sti- og parkeringsforhold**

### **Krydset ved Jessens Mole og Frederiksbroen**

5.1 Til- og frakørsel til færgen til Skarø og Drejv fastholdes.

5.2 Vejprofilet Frederiksø/Havnepladsen/Jessens Mole indsnævres.

### **Frederiksbroen**

5.3 Etablering af fodgængerbro skal ske på sydsiden af Frederiksbro. Fodgængerbroen skal sikre niveaufri adgang over vandet.

### **Ankomstpladsen på Frederiksø**

5.4 Pladsen skal etableres mellem de gamle værftsbygninger ved Udrustningskajens nordlige del, se kortbilag 2.

5.5 Pladsen forbeholdes gående og rekreativt ophold.

### **Udrustningskajen**

5.6 Promenade/servicevej langs Udrustningskaj skal etableres i en bredde af min. 4 m fra kajkant, se kortbilag 2.

5.7 Brandvej/servicevej langs bygningerne på Udrustningskaj skal etableres i en bredde af min. 5 m, se kortbilag 2.

5.8 Der skal etableres passager på tværs af areal til aktiviteter, min. pr. 40 m, se kortbilag 2.

5.9 Der skal etableres en kantzone på ca. 6 meter i tilknytning til bygningerne, som vist på kortbilag 2. (Bredden tager udgangspunkt i arealerne foran Rundbuehallen og kan derfor variere hen langs kajen)

5.10 Pladser skal etableres i henhold til principper vist på kortbilag 2.

#### **Parkering**

5.11 Parkering langs vejen Frederiksø fastholdes på den nordlige side.

5.12 Cykelparkering skal etableres langs vejen Frederiksø. Der kan etableres mindre areal til cykelparkering indenfor ankomstplads på Frederiksø, se kortbilag 2.

### **§6 Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Der kan opføres mindre bygninger til omklædning, opbevaring, servering, sauna og lign. på maks. 25 m<sup>2</sup> pr. bygning, indenfor det på kortbilag 2 markerede areal til aktiviteter med offentlig adgang.

Antallet af mindre bygninger skal ske ud fra hensynet til den åbne og brede kaj.

6.2 Der kan opføres anlæg og konstruktioner til aktiviteter, såsom legeredskaber, forlystelser og lign. indenfor det på kortbilag 2 markerede areal til aktiviteter med offentlig adgang. Konstruktionerne må ikke være højere end tilstødende bygninger på Udrustningskaj.

6.3 Tekniske anlæg skal indpasses i områdets anvendelse som byrum.

6.4 Indenfor areal til kantzone, vist på kortbilag 2 kan der opstilles tekniske anlæg, elementer og lign. til midlertidige aktiviteter.

### **§7 Bebyggelsens udseende**

7.1 Mindre bygninger skal opføres med beklædning i træ i farverne sort, mørk grøn, brun eller mørk rød.

7.2 Tage må kun beklædes med tagpap, træ eller som grønt tag i form af sedum, mos eller lignende.

7.3 Anlæg til teknisk forsyning skal indpasses i områdets aktiviteter og byrum og må opføres i farver indenfor jordfarveskalaen.

### **§8 Skiltning og belysning**

8.1 Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 290 Facader og Skilte.

### **§9 Ubebyggede arealer**

9.1 Den overordnede indretning af området skal ske i henhold til principperne, som er vist på kortbilag 2.

9.2 Belægninger skal udføres i beton, granit og asfalt. Belægninger skal understrege den enkelte funktion i området.

9.3 Fodgængerbroen skal udføres med belægninger og siddemøbler i træ.

9.4 Beplantning skal ske i form af enkeltstående træer, der kan etableres i mindre grupper og derudover kan der etableres mindre bede og buske.

9.5 Der må ikke opsættes permanente hegn mellem de enkelte aktiviteter i området. Der kan dog etableres læhegn for udeservering. Der kan opsættes gelænder i forbindelse med fodgængerbroen ved Fredriksbroen.

## **§10 Miljø/klima**

10.1 Kantzonen foran bygningerne på Udrustningskaj skal etableres med fald væk fra bygningerne. Øvrige belægninger skal etableres så overfladevand kan ledes til havnebassin ved nærmeste kajkant.

## **§11 Tekniske anlæg**

Se punkt 7.3.

## **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

12.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 122 For Svendborg Havn, samt lokalplan 598 For et område til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv, Frederiksø Svendborg, samt nr. 349 Svendborg Havn og baneareal for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

## **§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

### **§ 14 Lokalplanens varige retsvirkninger**

Efter Svendborg Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning 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.

### **Dispensation**

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

### **Servitutter**

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

### **Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode**

Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. xx oktober 2019.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra d. XX til d. XX.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. XXX.

Lokalplanens varige retsvirkninger trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. XXX

## **Kortbilag**

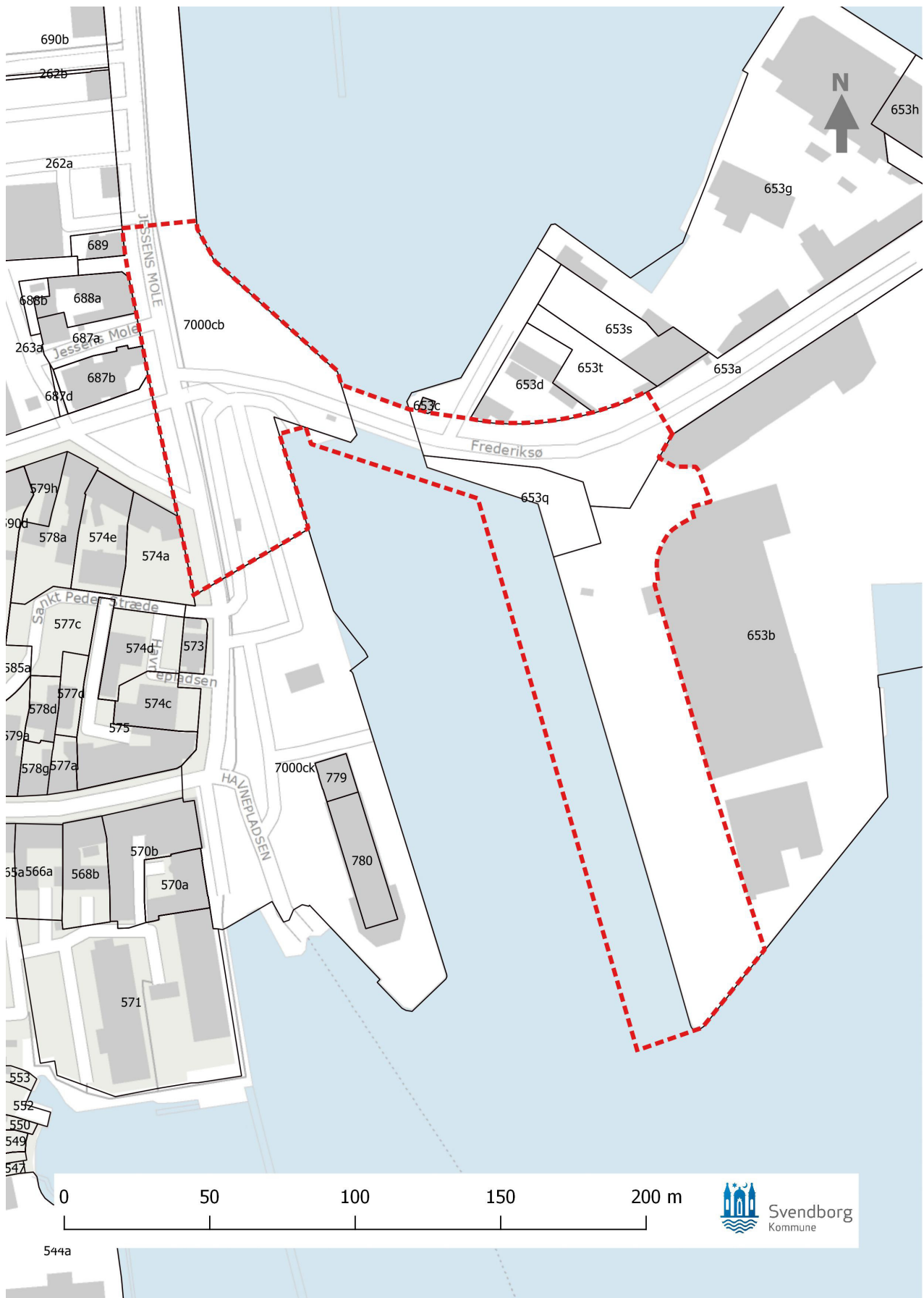
Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

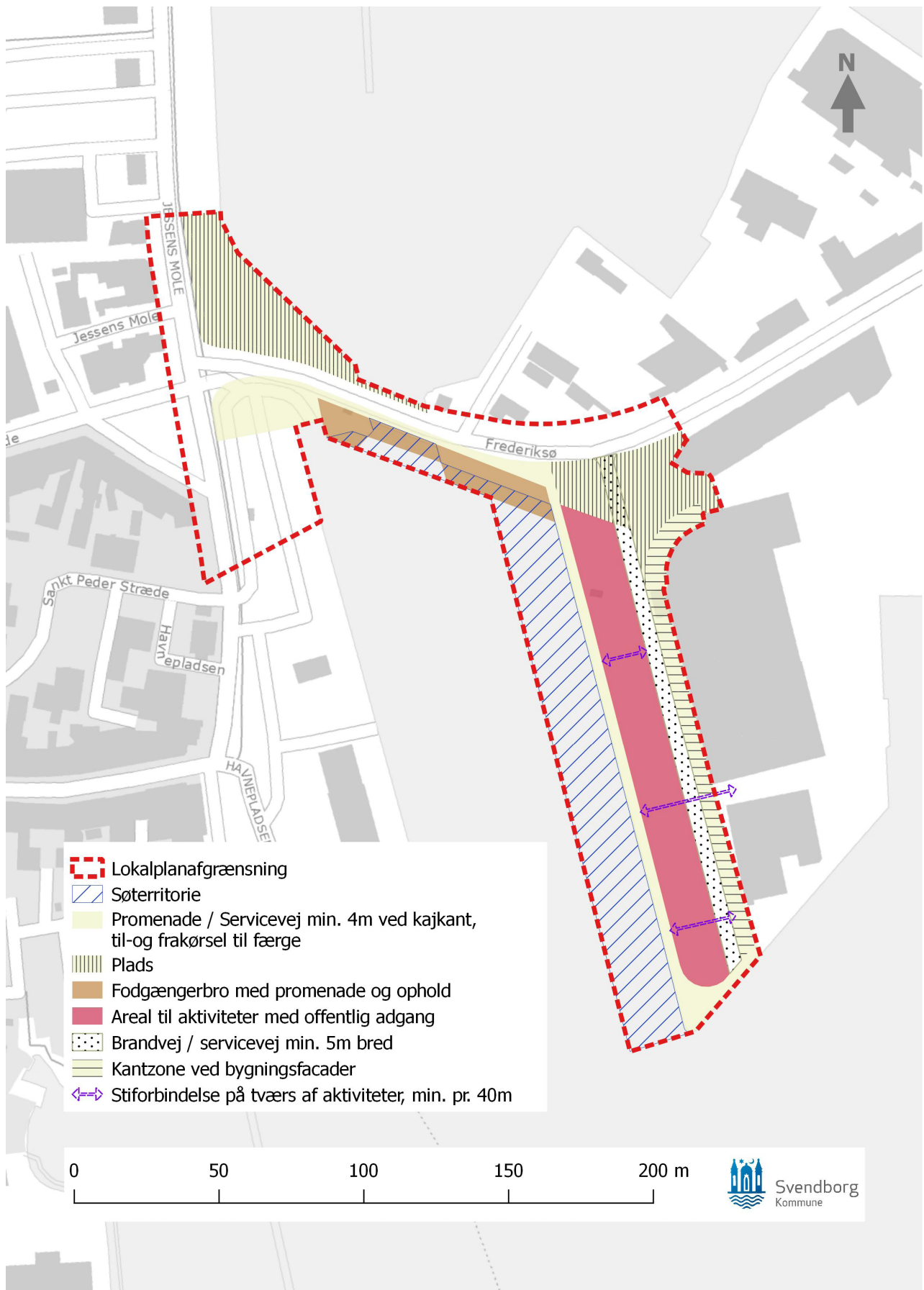
Kort 03 - Illustration af projektforslag



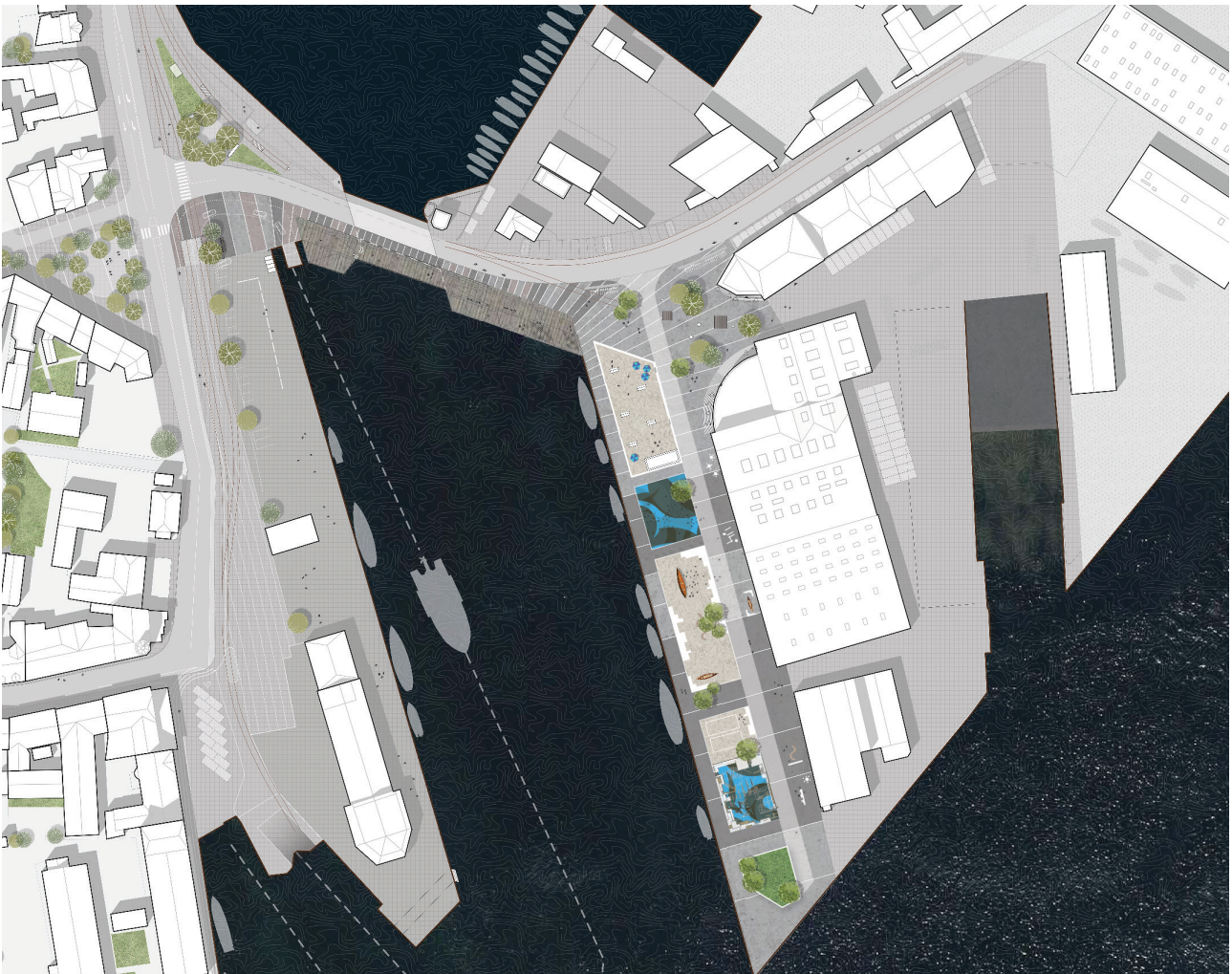




**Kortbilag 1 - Matrikelkort**



**Kortbilag 2 - Lokalplankort**



### Kortbilag 3 - Illustration

