

Lokalplan

647

SIMAC og Nordre Kaj



Svendborg
Kommune



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.



Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
- Det Nye SIMAC
- Lokalplanområdet
- Indhold
- 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 placering og omfang
- §7 Bebyggelsens udseende
- §8 Skiltning og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Miljø/klima
- §11 Tekniske anlæg
- §12 Forudsætning for ibrugtagning
- §13 Ophævelse af lokalplan og servitutter
- §14 Lokalplanens varige retsvirkninger
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Kortbilag

Kort 01 Matrikelkort

Kort 02 Lokalplankort

Kort 03 Helhedsplan for området ved Nordre Kaj

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. I øvrigt kan der 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
- 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 indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 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 er vist med rød stiplede linje på luftfotoet. Det hvide område illustrerer området for helhedsplanen fra arkitektkonkurrencen.



Afgrænsning af Den Blå Kant.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om, at flytte den maritime uddannelsesinstitution SIMAC fra Graaesvej til Nordre Kaj. Ønsket er i tråd med Svendborg Kommunes havneudviklingsplan fra 2014 - "Fremtidens Havn".

I 2018 og 2019 har der været afholdt en arkitektkonkurrence med henblik på at fastlægge rammerne for det nye SIMAC og den omkringliggende bydel i en helhedsplan. Lokalplanen tager udgangspunkt i vinderforslaget, men omfatter geografisk kun en del af arealet for konkurrencen og helhedsplanen. Helhedsplanen for arkitektkonkurrencen fremgår af bilag 3.

Lokalplanen indeholder derudover en del af klima- og byrumsprojektet "Den Blå Kant", som er et andet af havneudviklingsplanens store projekter. Den Blå Kant skal klimasikre havnen og den omkringliggende by mod oversvømmelse og samtidig skabe forbindelse og rum for byliv hele havnen rundt.

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for at opføre en ny uddannelsesinstitution og serviceerhverv. Derudover skal lokalplanen sikre offentlig adgang til og langs med havnekajen, samt mulighed for at etablere et udløb for den i dag rørlagte Kobberbæk, hvis den åbnes.



Illustration fra arkitektkonkurrencen - udsnit af SIMAC

Vision for SIMAC

Med det nye SIMAC får Svendborg et maritimt kraftcenter, som vil trække mennesker, kompetencer og liv til byen fra nær og fjern.

SIMAC bliver omdrejningspunktet for en ny udvikling af Svendborgs havn og koblingen mellem byens maritime historie og fremtid, hvor ny søfartsteknologi, innovative virksomheder og nye generationer af unge skal tegne den maritime udvikling af livet på havnen.

Det nye SIMAC repræsenterer dermed flere unikke potentialer for Svendborg.

SIMAC er med sin centrale placering og relation til vandet den helt centrale brik i puslespillet, når byen skal forbindes til den gamle industrihavn og sundet. I den sammenhæng skal SIMAC være mere end bare en uddannelsesinstitution. Det skal blive et socialt omdrejningspunkt, der skaber synergi mellem de studerende, erhvervslivet, lokale svendborgensere og byens gæster.

Det nye SIMAC er også en mulighed for at udvikle fremtidens uddannelsesinstitution. En institution, der åbner op mod byen, inviterer indenfor og som formidler skolens aktiviteter, kultur, teknologi og håndværk i øjenhøjde, som en showcase for omverdenen. En institution som giver studerende, lærere og virksomheder rammerne til eksperiment, innovation og læring i samspil med omverdenen.

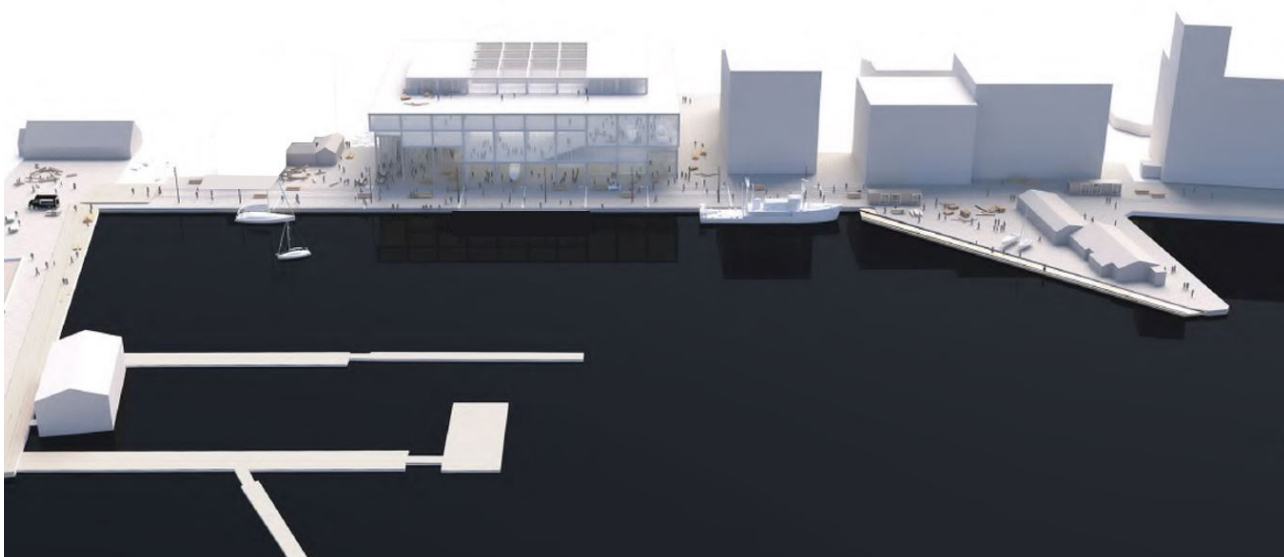


Illustration fra arkitektkonkurrencen

SIMAC bliver i kraft af sin størrelse og funktion et nyt monument på Nordre Kaj, ikke et traditionelt statisk monument, men snarere et levende monument for tværfaglighed, læring og ny teknologi. En legeplads for studerende og virksomheder.

Med nærværende projekt er der skabt en bygning, der på én gang skaber en fysisk og social kobling mellem byen og havnen, og som bogstaveligt talt skaber åbne rammer om en tværfaglig uddannelse i udvikling, hvor skolen selv kan bidrage til at forme uddannelsesfaciliteterne.

Det nye SIMAC bliver en ny type uddannelse. En åben ramme for byliv og tværfaglig synergi, for eksperimenter og innovation og for udviklingen på havnen i Svendborg.

Bygningens arkitektur

Bygningens konstruktioner er noget af det mest tydelige i selve arkitekturen, det er rammerne, der definerer den både udvendigt og indvendigt. Det er et funktionelt, enkelt og fleksibelt byggesystem med reference til industrihavnens enkle konstruktioner.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på Svendborg havn og omfatter en del af Nordre Kaj, Hudes Plads og arealer op mod Østre- og Nordre Havnevej.

Mod nord støder lokalplanområdet op til et tidligere godsbaneareal og en eksisterende trælastvirksomhed, og mod øst industrikvarteret på Østre Kaj. Mod syd er lokalplanområdet afgrænset af havnebassinet og har kig over mod Frederikssø. Mod vest ligger flere bevaringsværdige bygninger og her skal lokalplanområdet via havnepromenaden koble sig på Jessens Mole.

Lokalplanområdet omfatter arealer, der blev etableret gennem opfyldning som havneudvidelse i slutningen af 1800 tallet. Kystlinjen lå på dette tidspunkt omtrent der, hvor Nordre Havnevej løber i dag.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 20.000 m². Området er plant og svagt skrånende mod havnebassinet. Hele området ligger under kote 2. Området rummer kloak- og regnvandsledninger, der kobler sig på en nuværende pumpestation placeret i hjørnet mellem Jessens Mole og Nordre Kaj. I den østlige del af lokalplanområdet løber Kobberbækken som et rørlagt vandløb med udløb umiddelbart øst for Hudes Plads.

Lokalplanområdet udgør en del af kulturmiljøet "Trafikhavn på Jesens Mole og Nordre Kaj", som er udpeget i kommuneplan 2017-29, og indeholder to bygninger, der er registreret som bevaringsværdige.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder. Delområde A omfatter Nordre Kaj og Hudes Plads og er først og fremmest udlagt til havnepromenade og byrum i tråd med Den Blå Kant.

I delområde B kan der opføres en maritim uddannelsesinstitution, SIMAC. I delområderne C og D kan der opføres bebyggelse til uddannelsesformål og serviceerhverv, herunder en kommende Erhvervs-park. Delområde D rummer desuden mulighed for at etablere et parkeringshus.

SIMAC er en maritim erhvervsuddannelse og har blandt andet tilknyttet forskellige værksteder, som benyttes i forbindelse med undervisningen. De øvrige delområder kan også indrettes med værkstedsfaciliteter eksempelvis tilknyttet forsknings- eller udviklingsvirksomheder. Lokalplanen er derimod ikke tiltænkt deciderede produktionsvirksomheder.

Disponering af bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges maksimalt 27.000 etagemeter fordelt på fire byggefeltet. For hvert byggefelt er der fastsat en maksimal højdekote. Koterne er fastlagt under hensyn til områdets bebyggede skala og således, at det er muligt at bygge højt mod øst op til de eksisterende silobygninger på Østre Kaj.

Byggefeltene udlægges ud fra et hensyn om at opnå en afstand imellem de enkelte bygningers facader på minimum 10 m. På den måde sikres en større brandmæssig uafhængighed i materialevalg, samt mulighed for kig og passage ned igennem bebyggelsen.

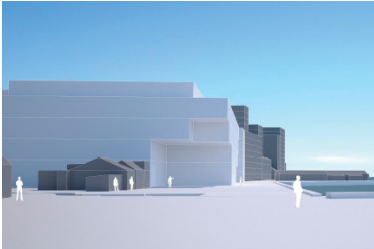
Arkitektur

Lokalplanen giver mulighed for at opføre store og markante bygningsvolumener i tråd med den industriarkitektur, som er karakteristisk for havne af Svendborgs type.

Ønsket for det arkitektoniske udtryk er rå, enkelt og med synlige konstruktioner, hvilket lokalplanen understøtter med bestemmelser for materialevalg. Det arkitektoniske udtryk tager afsæt i den tidligere arkitektur, der har kendetegnet havnen eksempelvis de gamle Kellogs bygninger, dog nu i et moderne udtryk.



Inspiration for bebyggelsens udtryk.



Placeringsstudie der viser SIMAC placeret 12 m fra kajkant.



Inspirationsbilleder for udearealer og materialer fra konkurrencen for SIMAC.

Derudover er der et ønske om at skabe en tæt, funktionel og læringsmæssig sammenhæng mellem bygninger, havnepromenade og vandet, hvilket betyder at bygningerne i deres udformning og materialevalg åbnes op og gøres tilgængelige for omgivelserne.

Kulturarv

Lokalplanen indskrænker Nordre Kaj fra ca. 25 til 12 m på den del af kajen, som er foran SIMACs bygning og hen til Hudes plads. Kajens nuværende bredde fastholdes mod Jessens Mole af hensyn til sammenhængen mellem byrummene indeholdt i Den Blå Kant.

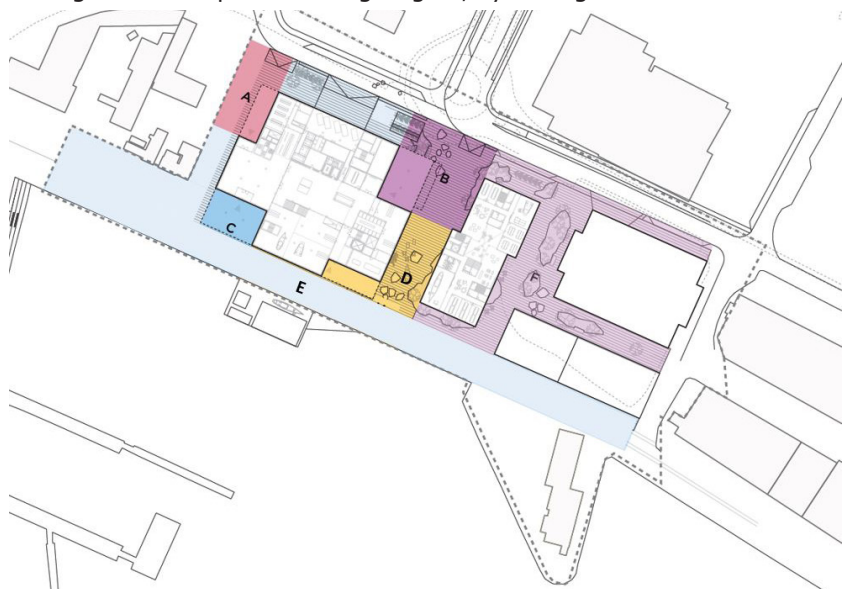
Lokalplanen sikrer bevaring af jernbanesporene langs den offentlige del af Nordre Kaj. Lokalplanen giver derudover mulighed for nedrivning af to bevaringsværdige bygninger - hhv. Østre Havnevej 4A og Østre Kajgade 9.

Byrum og opholdsarealer

Området indrettes med udgangspunkt i en serie af pladser. De forskellige pladser er tiltænkt forskellige aktiviteter, eksempelvis:

- A: Opholdsareal
- B: Ankomstplads
- C: Frokostplads og cafeområde
- D: Workshop område
- E: Kajareal/havnepromenade
- F: Stræder mellem øvrige bebyggelser

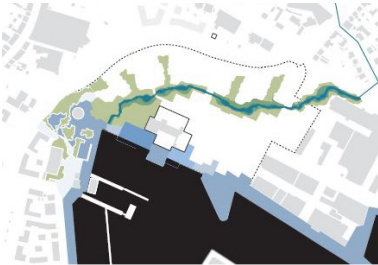
Arealerne/pladserne vil være delvist offentligt og delvist privat ejede, men fuldt offentligt tilgængelige og skal udover ovennævnte funktioner også rumme plads til fodgænger-, cykel- og servicetrafik.



Princip for indretning af pladser og aktiviteter indenfor lokalplanområdet.

For at sikre passage og visuel sammenhæng i området er det hensigten at ubebyggede arealer og pladser udformes, så de fremstår sammenhængende i forhold til belægninger og indretning. Initiativet her til ligger hos Svendborg Kommune som grundejer og grundsælger.

Den enkelte ejendom skal sikre udendørs opholdsarealer svarende til minimum 10 % af etagearealet. Opholdsarealerne skal etableres på egen grund, på terræn eller som altaner og terrasser. Arealerne skal være regulære og egnede til ophold.



Princip for åbning af Kopperbækken.

Kopperbækken

I helhedsplanen for bydelen omkring det nye SIMAC indgår muligheden for, at Kopperbækken kan genåbnes med et nyt forløb. Formålet er dels et klimahensyn i forhold til håndtering af regnvand og dels et rekreativt hensyn til det kommende byområde syd for Nyborgvej.

Kopperbækken vil få udløb i Nordre Kaj. Det er derfor medtaget i nærværende lokalplan for at sikre helhed med en fremtidig planlægning.

Veje, stier og parkering

Det er ønsket at fredeliggøre lokalplanområdet for biltrafik af hensyn til at fremme mulighederne for ophold og færdsel for bløde trafikanter. På den baggrund fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at størstedelen af parkeringspladserne skal samles og etableres i konstruktion - eksempelvis parkeringshus. Vejadgang til de enkelte byggefelter indenfor lokalplanområdet er ligeledes placeret ud fra et ønske om at fredeliggøre området så meget som muligt for trafik.

Kaj og havnepromenade samt arealerne mellem bebyggelserne skal indrettes som "shared space" efter et gågadeprincip, der således tillader vare- og servicekørsel på udvalgte strækninger. Cykelforbindelser igennem lokalplanområdet vil foregå på shared space arealer.

Rundkørslen ved Østre Havnevej/Nordre Havnevej forventes omdannet til et T-kryds. Krydset anlægges, så det primære trafikflow fastholdes mellem Østre Havnevej/Nyborgvej, men med mulighed for at dreje af ad Nordre Havnevej. Nordre Havnevej skal fremadrettet fungere som servicevej for SIMAC og på sigt også for det bagvedliggende bolig- og erhvervsområde, og eventuelt parkeringshus såfremt det etableres nord for SIMAC. Nordre Havnevej vil være en blind vej undtagen for gående og cyklister.



Illustrationen er fra vinderprojektet. Området vist med blå ligger lavere end kote 3+, hvorfor bebyggelsen i dette område er afhængig af etablering af en ydre højvandssikring i Den Blå Kant eller behøver integrerede løsninger til sikring mod højvande.

Klimatilpasning

Lokalplanområdets bebyggelse skal sikres mod stormflods- og skybrudshændelser.

Byggeri hævet på plint vurderes ikke at passe ind i den urbane karakter for Svendborg Havn. Derudover vil det ikke være hensigtsmæssigt i forhold til SIMAC og Erhvervsparkens forudsætning om en tæt, funktionel og læringsmæssig sammenhæng mellem bygninger, havnepromenade og vand. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der pålægger kommende byggeri integrerede løsninger for højvandssikring.

Håndtering af overfladevand indenfor lokalplanområdet i forbindelse med skybrudshændelser skal ske til havnebassinet, evt. via frilagt Kobberbæk/lavtliggende naturområde indenfor helhedsplanen for området ved Nordre Kaj.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen understøtter kommunens overordnede planer omkring udvikling af Svendborg Havn.

De maritime uddannelser og maritime erhverv hører til nogle af Svendborgs styrker. I udviklingsplanen for havnen er Nordre Kaj udpeget som maritimt kraftcenter, hvor ønsket er at skabe plads og rammer for maritime uddannelser og erhverv. SIMAC er tænkt som drivkraften for udvikling af området.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område indgår i følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

- 01.01.C3.583 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nordre havnevej (Godsbanearialet)
- 01.01.E5.699 - Erhvervsområde Østre Havnevej (Østre Kaj)
- 01.01.O5.518 - Havneplads/Jessens Mole/Nordre Kaj (Den Blå Kant)

Derudover er en del af området udlagt til vejareal, der ikke er omfattet af en kommuneplanramme.

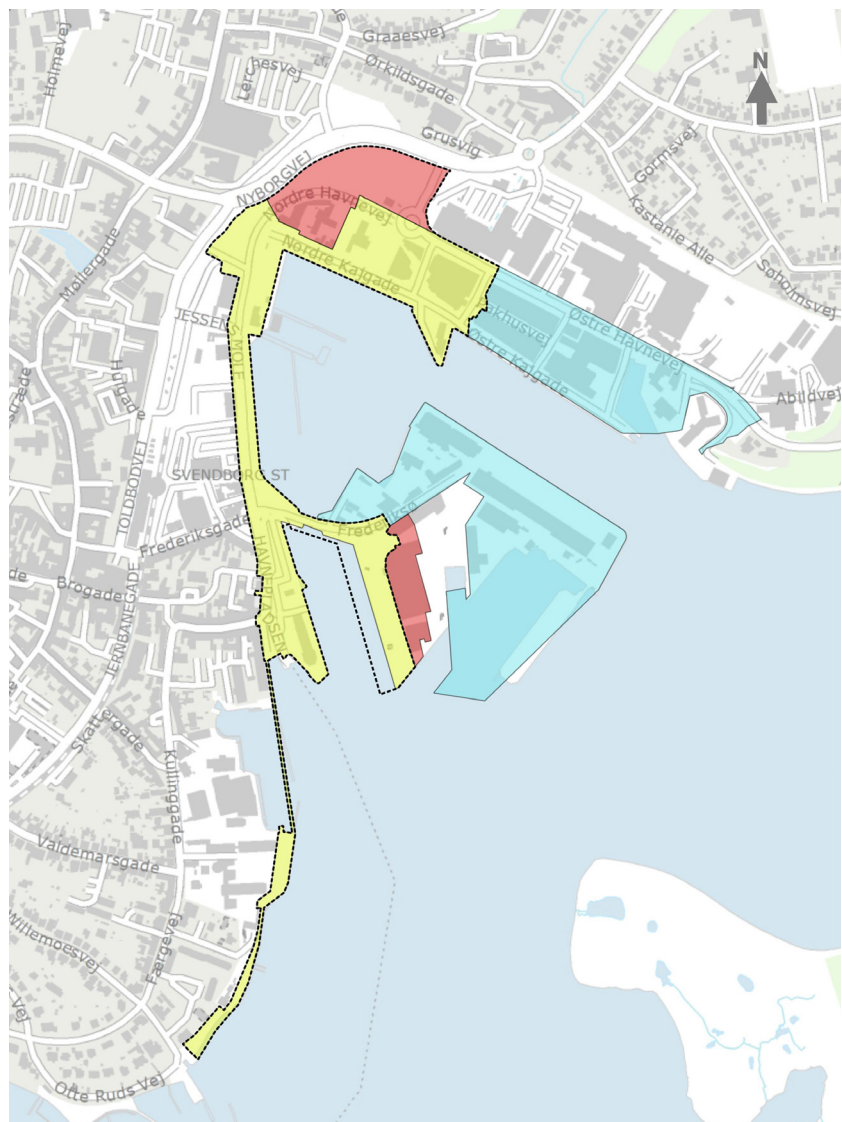
Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet anvendelsen ønskes ændret til offentlige formål i form af uddannelse med mulighed for serviceerhverv.

Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2017-2029 (tillæg 2017 nr. 20). Tillægget sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Kommuneplantillægget omfatter et større geografisk område end lokalplanen dækker. For denne lokalplan gælder, at den fremadrettet kun skal omfattes af ramme 01.01.05.518 for Den Blå Kant og en ny ramme 01.01.02.041, som udlægger området til offentlige formål i form af uddannelse og med mulighed for serviceerhverv

Kortet viser afgrænsningen af kommuneplantillæg 2017.20 (sort stiplede linje). Herudover vises berørte rammer.



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- 122 For Svendborg Havn, fra 1984
- 349 Svendborg Havn og banearealer, fra 2005
- 290 Facade- og skiltelokalplan, fra 1999

Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 647 ophæves lokalplan 122 og 349 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 647.

Facade- og skiltelokalplan, 290, er fortsat gældende indenfor denne lokalplans område. Lokalplanområdet ligger indenfor facade- og skiltelokalplanens zone 2 og 3, som alene regulerer forhold omkring skiltning.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en undersøgelse for lyste servitutter inden for lokalplanområdet. To servitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se også lokalplanens § 13.

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

- 08.11.1976 Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/ afløbsledninger mv.
- 18.11.1976 Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/ afløbsledninger mv.

Cittaslow



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

Lokalplanen sikrer mulighed for at omdanne Nordre Kaj til offentlige formål i form af nye byrum, uddannelse og serviceerhverv.

Ønsket er at bydelen, SIMAC og erhvervmiljøet flettes sammen til et sammenhængende og attraktivt miljø, hvor bygninger og byrum kan tænkes sammen, så der opstår en synergi mellem de forskellige institutioner og brugere i kvarteret og på havnen. Lokalplanen sikrer en byrumsstruktur, der skaber rammer for liv og aktivitet på kajen og mellem husene.

Vækst og Erhverv

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger umiddelbart udenfor Svendborgs bymidteafgræsning for detailhandel og kan således ikke indrettes med nye butikker. Eksisterende butiksvirksomhed på Hudes Plads kan fortsætte som hidtil.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanen vurderes ikke, at medføre skærpede miljøkrav overfor virksomheder i området.

Svendborg Kommune har i 2015 fået udarbejdet en støjredegørelse for erhvervsstøj på Svendborg Havn. Der er ikke sket væsentlige ændringer i støjdbredelsen siden da.

Støjredegørelsen viser, at lokalplanområdet ikke støjbelastes over de gældende grænseværdier på 55/45/40 dB(A) undtagen om natten i en kort periode på 4-6 uger, hvor virksomheden DLG på Østre Kaj har tilladelse til at tørre korn i forbindelse med høstsæsonen.

Da lokalplanen alene giver mulighed for funktioner som primært benyttes om dagen, uddannelsesinstitution og serviceerhverv, så er det Svendborg Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke medfører skærpede støjkrav overfor eksisterende virksomheder. Hertil bemærkes, at Svendborg Kommune på sigt forventer at udfase tungt erhverv på Østre Kaj – eksempelvis udløber DLG's lejemål senest 2027.

Natur og Miljø

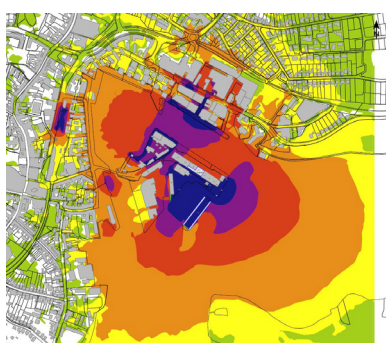
Grundvand/vandindvindingsinteresser

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den planlagte anvendelse af arealerne anses ikke for at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialet for grundvandet.

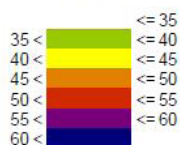
Planområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2013-24. Størstedelen af området er separatkloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 60%. En mindre del af lokalplanområdet er fælleskloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 35 %.



L_{Aeq} 8h [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Befæstelsesgraden er udtryk for, hvor meget overfladevand, der må ledes til forsyningens kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger henholdsvis 60 og 35 % skal ejer enten tilbageholde/håndtere overskydende overfladevand på egen matrikel, alternativt indhente tilladelse til at udlede overfladevand til havnebassinet.

Lokalplanen medfører, at en eksisterende trykledning i Nordre Kaj skal omlægges nord om kommende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Klimatilpasning

I henhold til retningslinjerne for klimatilpasning i Kommuneplan 2017-29 er lokalplanområdet udpeget som fokusområde ved havvandsstigninger og fokusområde ved manglende kloakkapacitet i forbindelse med skybrudshændelser/ekstremregn.

Lokalplanen stiller krav om højvandssikring af kommende byggeri, samt at håndtering af overfladevand indenfor lokalplanområdet i forbindelse med ekstremregn skal ske til havnebassinet, evt. via frilagt Kobberbæk/lavtliggende naturområde indenfor helhedsplanen for området ved Nordre Kaj.

Jordforurening

Dele af planområdet er kortlagt i forhold til jordforurening på vidensniveau 1. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord, § 8-tilladelse. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal fjernes jord, samt hvilke andre indsatser der eventuelt skal sættes i værk.

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

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse i lokalplanområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for erhvervsstøj og trafikstøj kan overholdes.

Støj fra erhverv

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder afhængig af deres faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet udgør en del af Svendborg Bymidte og er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt til offentlige formål i form uddannelse samt serviceerhverv. De vejledende grænseværdier for støjbelastningen målt i skel til naboejendomme er 55/45/40 dB (A) for dag/aften/nat.

Alle naboområder til lokalplanområdet har på nuværende tidspunkt samme eller højere vejledende støjgrænser end dem der gælder for lokalplanområdet. Dette gælder både i forhold til områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. Eksempelvis forventes området mellem lokalplanområdet og Nyborgvej planlagt til blandet bolig- og erhverv, for hvilket der gælder de samme vejledende grænseværdier på 55/45/40 dB(A).

Støj fra veje

Lokalplanområdet antages primært, at være påvirket af støj fra Østre Havnevej og Nyborgvej.

En forudsætning for at kunne etablere støjfølsom anvendelse i et område, hvor vejstøjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller afskærmning, så der sikres et forsvarligt lydniveau indendørs – også med åbne vinduer, og at der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen.

Der er i lokalplanen medtaget bestemmelse om, at ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau og det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Det skal derfor påvises i byggesagsbehandlingen at de gældende støjgrænser overholdes.

I forbindelse med eftervisning af støj kan bebyggelsesplanen fra helhedsplanen medtages i forhold til støj fra Nyborgvej, da området forventes udbygget indenfor en kortere årrække og derfor vil skærme nærværende lokalplanområde for vejstøj.

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 kan 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 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 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, trafik, samt befolkning og sundhed.

By- og kulturmiljø

Lokalplanen medfører en indvirkning på by- og kulturmiljøet på Nordre Kaj. Med lokalplanen muliggøres en fortætning af området, markante bygningsvolumener og en reduktion af havnekajens bredde. Kontakten mellem bygninger, havnepromenade og havnebassin styrkes og området tilbyder nye byrum, passager og oplevelser for byens borgere og brugerne af de nye bygninger. For at realisere udbygningen af Nordre Kaj nedrives to bevaringsværdige bygninger.

Trafik

Lokalplanen giver mulighed for byfortætning med uddannelse, serviceerhverv og nye byrum, hvilket afstedkommer mere trafik (biler, cykler, gående) i forhold til områdets anvendelse i dag. I forbindelse med udvikling af området forventes den nuværende rundkørsel ved Østre Havnevej/Nordre Havnevej omdannet til et T-kryds. Østre Havnevej bliver i fremtiden primærvejen i området og Nordre Havnevej tilsluttes denne som sekundærvej. Lokalplanområdet skal kobles op på allerede eksisterende cykelstier, der er i direkte forbindelse til området. Cykelforbindelser igennem lokalplanområdet vil foregå på shared space arealer.

Befolkning og sundhed

Ingen væsentlig påvirkning af menneskers sundhed. Der er en forbedring i adgangen til rekreative oplevelser. Lokalplanen rummer en del af projektet Den Blå Kant, som sikrer offentlig forbindelse for gående og cyklister langs Svendborg Havn og adgang til en række eksisterende og nye byrum af både rekreativ og aktiverende karakter.

Kulturarv og Landskab

Kystnær del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og kan som del af den samlede havnebebyggelse påvirke kysten visuelt. Det vurderes imidlertid, at påvirkningen vil være meget begrænset, idet området indgår som en del af inderhavnen.

På grund af den tæt bebyggede mellemliggende Frederikshavn er området ikke en påtrængende del af kystlandskabet. Det vurderes endvidere, at den særlige produktionsarkitektur, som er karakteristisk for havne af Svendborgs type, med ganske betydelige silobyggerier og generelt store bygningsvolumener, gør det rimeligt, at den fremtidige arkitektur i området kan rumme markante elementer.

Lokalplanområdet ligger som bindeled mellem de store silobyggerier på Østre Kaj og den ombyggede frøsiloe ved Lerchesvej. På denne strækning findes det velbegrundet at lokalplanen giver mulighed for at bygge op til kote 28.

Det er Svendborg Kommunes vurdering at en gennemgribende visualisering i forhold til påvirkning af kystnærhedszonen ikke er påkrævet. Det efterfølgende foto og visualisering understøtter dette.



Foto taget fra Frederiksbrogade - Yderst til venstre ses frøsiloen, som i dag indeholder boliger, og yderst til højre DLG's siloer på Østre Kaj.



Visualisering der illustrerer en udbygning af lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til maks. kote 28+. Til sammenligning når siloerne på Østre Kaj op til kote 49+.

Kulturmiljø

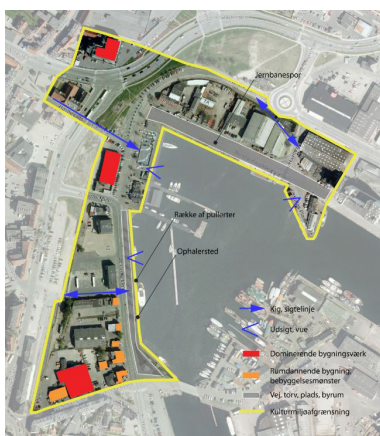
Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor kulturmiljøet "Trafikhavn på Jessens Mole og Nordre Kaj". Kulturmiljøet er udpeget og beskrevet i Kommuneplan 2017-29.

Den bærende bevaringsværdi for Nordre kaj er: "Den åbne og brede havnekaj med de delvist bevarede jernbanespor".

Nordre Kaj har indtil nu været kendetegnet ved lagerpladser, mindre servicebygninger og en bred havnekaj med plads til gods og kørsel, indtil 1990 også med jernbane. Lokalplanen muliggør en udbygning i området, som i udformning og volumen vil forandre området omkring Nordre Kaj. Samtidig er planlægningen et vigtigt skridt i udviklingen af Svendborg Havn.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge tættere på vandet end hidtil og reducerer bredden af Nordre Kaj fra 25 til 12 m for den del af kajen, som strækker sig fra SIMACs bygning og frem til Hudes Plads. Ændringen får ikke indflydelse på de kulturhistoriske jernbanespor på kajen. Lokalplanen sikrer jernbanesporenes bevaring og placering, dog tillades at sporene kan hæves vertikalt- eks. i forbindelse med en nyindretning/omlægning af kajen.

Det er kommunens vurdering at de væsentligste historier om området ved Nordre Kaj fortsat kan fortælles og forklares til trods for udvikling og fortætning af området.



Kortet viser afgrænsningen af kulturmiljøet - Trafikhavn på Jessens Mole og Nordre Kaj.



*Østre Havnevej 4A,
bevaringsværdi 4*



*Østre Kajgade 9,
bevaringsværdi 4*

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet rummer to bevaringsværdige bygninger:

- Østre Havnevej 4A
- Østre Kajgade 9

Bygningerne er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen, begge med en bevaringsværdi på 4. Bevaringsskalaen går fra 1 til 9, hvor 1 svarer til den højeste bevaringsværdi og ofte en fredet bygning.

Byrådet beslutter med endelig vedtagelse af lokalplan 647, at bygningerne kan nedrives. Dette begrundes i, at bygningernes placering er uhensigtsmæssig i forhold til den funktionelle og arkitektoniske helhed indenfor lokalplanområdet.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Vejadgang til de enkelte ejendomme skal ske fra Østre- eller Nordre Havnevej samt Hudesvej. Adgang til Hudes plads kan fortsat ske via Hudes vej/Hudes Plads.

Ændrede vej- og stiforbindelser omfatter:

- Ændring af rundkørsel ved Østre Havnevej/ Nordre Havnevej til T-kryds.
- Indretning af Nordre Havnevej som servicevej for SIMAC og på sigt også for det bagvedliggende bolig- og erhvervsområde (jf. helhedsplanen), og evt. parkeringshus. Nordre Havnevej skal etableres som blind vej undtagen for gående og cyklister.
- Nordre Kaj og arealerne mellem byggefelterne/grundstykkerne udlægges som offentlige vejarealer og kan indrettes til blandede byrum, såsom pladser, stræder, promenade og lignende.
- Etablering af rute for vare-/servicekørsel via Hudes Vej - Nordre Kajgade - vest om SIMAC - Nordre Havnevej.
- Etablering af cykelforbindelse, Østre Havnevej - Øst om SIMAC - Nordre Kajgade.

Parkering

Der skal udlægges parkeringspladser i overensstemmelse med parkeringsnorm i Kommuneplan 2017-29:

- Uddannelsesinstitutioner: 1 p-plads pr. 75 m² etageareal
- Serviceerhverv: 1 p-plads pr. 100 m² etageareal

Parkering skal etableres i konstruktion på egen grund integreret med øvrigt byggeri eller i form af et fælles parkeringshus indenfor byggefelt D.

Maks. 10 % af p-pladserne kan dog etableres på terræn på egen grund – eks. gæsteparkering.

Der kan ikke tinglyses p-pladser på offentlig vej.

I tilfælde af ønske om dispensation til etablering af p-pladser på anden grund, så skal p-pladserne anlægges i en hensigtsmæssig afstand fra den aktuelle ejendom. En hensigtsmæssig afstand er i dette tilfælde vurderet at være indenfor helhedsplanens område, som vist på kortbilag 3. Konkret har der været stillet forslag om etablering af et større fælles parkeringshus på hjørnet af Nyborgvej/Østre Havnevej. Parkeringskravet kan dog kun fraviges ved, at der enten sker indbetaling til parkeringsfond, eller, at der foreligger et andet forpligtigende grundlag om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvor byggeriet opføres.

Cykelparkering

Cykelparkering skal etableres på egen grund. Den enkelte ejendom skal sikre tilstrækkeligt arealudlæg til cykelparkering svarende til cykelparkeringsnorm i Kommuneplan 2017-29:

- Uddannelsesinstitutioner: 60 stativer/cykelparkeringspladser pr. 100 elever.
- Serviceerhverv: 2 stativer/cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

Kollektiv trafik

Planområdet ligger under 300 m fra byens centrale bus- og togterminal.

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.



Kort der illustrerer varmeforsyning af området. Røde arealer er fjernvarmeområder. Gule arealer er områder til naturgas.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er delt i et område til fjernvarme med tilslutningspligt og et område til naturgas uden tilslutningspligt. Bemærk: Varmeproduktionsanlæg større end 0,25 MW kræver en projektkodkendelse efter varmeforsyningsloven.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Afsnittet beskriver, hvilke tilladelser eller dispensationer, som lokalplanen er afhængig af.

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

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Svendborg Museum, jf. museumsloven.

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens §25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

Vejloven

Ændringer på vejareal og adgang til vejarealer kræver godkendelse/samtykke fra vejmyndigheden i Svendborg Kommune og politiet.

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 ny bebyggelse får en placering og arkitektonisk fremtræden, der bidrager til havnens identitet på Nordre Kaj som Maritimt kraftcenter for uddannelse og erhverv.
- Offentlig tilgængelig promenade i en bredde af minimum 12 m langs med Nordre Kaj.
- At etableringen af promenade, pladser og stræder mellem bygningerne danner ramme for et mangfoldigt byliv for alle.
- At kulturhistoriske jernbanespor på den offentlige del af Nordre Kaj bevares og understøttes af materialer og belægninger.
- At der er mulighed for at genåbne Kobbøbækken.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne:

30ak, 30al, 30an, 308, samt del af 30ah, Svendborg Markjorder og 686g, 686c og 762, Svendborg Bygrunde.

Herudover vejlitra 7000o, 7000p, 7000q og del af 7000n, Svendborg Markjorder og vejlitra 7000df, 7000c, 7000i Svendborg Bygrunde.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

2.3 Lokalplanen opdeles i delområde A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets overordnede anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af uddannelse og byrum kombineret med serviceerhverv.

3.2 Delområde A

Delområdets anvendelse er offentlige formål i form af byrum.

Området kan anvendes til blandede byrum, såsom torve, pladser, veje, parkering og promenade.

Indenfor byggefeltet på Hudes Plads kan eksisterende anvendelse fortsætte eller der kan etableres serviceerhverv.

Indenfor delområde A kan der desuden etableres udløb for Kobbøbækken i området mod vest markeret på kortbilag 2.

§ 3.3 Delområde B

Delområdets anvendelse er offentlige formål i form af maritim uddannelsesinstitution.

§ 3.4. Delområde C og D

Delområdernes anvendelse er offentlige formål i form af uddannelsesinstitution med mulighed for serviceerhverv.

Områderne kan anvendes til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Områderne kan endvidere anvendes til serviceerhverv, såsom administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, privat og offentlig service.

Delområde D kan desuden anvendes til parkeringshus.

§ 4 Udstykning

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære ændringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning), efter følgende principper:

4.1 Delområde A må ikke udstykkes, sammatrikuleres eller arealoverføres, så det bliver sammenhængende med delområderne B, C og D. Undtaget er udlagte vejarealer i delområde B, C og D.

4.2 Delområde B, C og D kan udstykkes såfremt,

- Bygninger/bebyggelser kan udstykkes delvist som sokkelgrunde. Sokkelgrunde skal udstykkes således, at tekniske anlæg, klimasikring, trapper, ramper og lignende, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, er omfattet.

- Veje, stier, promenader, torve og pladser kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme eller offentlige vejarealer.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgang til delområde B, C og D skal ske fra enten Østre- eller Nordre Havnevej, samt Hudesvej.

Adgang til eksisterende og/eller kommende bebyggelse på Hudes plads kan fortsat ske via Hudesvej/Hudes Plads.

Varekørsel til området skal ske som anvist på kortbilag 2. Delområde B (SIMAC), kan derudover have varekørsel via Nordre Havnevej.

5.2 Stier

Cykelforbindelser indenfor lokalplanområdet skal kobles på eksisterende cykelstier i området.

Cykelforbindelser indenfor lokalplanområdet kan etableres som shared space.

5.3 Parkering

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med parkeringsnorm i Kommuneplan 2017-29.

- Uddannelsesinstitutioner: 1 p-plads pr. 75 m² etageareal
- Serviceerhverv: 1 p-plads pr. 100 m² etageareal

Lokalplanen giver mulighed for:

- at parkering ikke etableres på egen grund. Hvis der etableres et parkeringshus indenfor lokalplanens område, så skal det placeres indenfor delområde D.
- at parkering etableres i konstruktion på egen grund, dog ikke som fritliggende parkeringshus, men integreret i hovedbebyggelsen.
- uanset ovenstående kan maks. 10 % af p-pladserne etableres som fritliggende parkering på terræn på egen grund – eks. gæsteparkering.

5.4 Cykelparkering

Der skal udlægges areal til etablering af cykelparkering i overensstemmelse med parkeringsnorm i Kommuneplan 2017-29.

- Uddannelsesinstitutioner: 60 stativer/cykelparkeringspladser pr. 100 elever.
- Serviceerhverv: 2 stativer/cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal

§ 6 Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Placering

Nybyggeri samt om- og tilbygninger skal placeres indenfor byggefeltene vist på kortbilag 2. Mindre åbne trapper, ramper og lignende samt mindre tekniske anlæg på op til 1 m² kan placeres uden for byggefeltet.

Elevatore, trapper og trappeopgange skal opføres som en integreret del af bebyggelsen.

6.2 Omfang

Indenfor lokalplanområdet kan der maksimalt opføres 27.000 etagemeter, som fordeler sig som følger indenfor byggefeltene vist på kortbilag 2.

Byggefelt A: Maks. 200 m²

Byggefelt B: Maks. 12.500 m²

Byggefelt C: Maks. 5.000 m²

Byggefelt D: Maks. 9.300 m²

Bebyggelse kan opføres op til følgende maksimale højdekoter målt efter DVR90:

- Byggefelt A: Maks. kote 8.0
- Byggefelt B: Maks. kote 25.0
- Byggefelt C: Maks. kote 28.0
- Byggefelt D: Maks. kote 28.0

Tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, skorstene, antenner mm er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.3 Bevaringsværdige bygninger

De to bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet, Østre Havnevej 4A og Østre Kajgade 9, må nedrives.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Facader

Facader skal udføres i beton, metal, perforeret metal, polycarbonat, glas.

Sekundære bygninger skal ligeledes udføres i disse materialer.

Bebyggelse på Hudes Plads kan derudover opføres i tegl eller træ.

7.2 Tage

Tage skal udføres som flade tage. Sekundære bygninger undtaget. Der må etableres ovenlysvinduer i tagfladen.

Tage kan udføres som grønne tage med mos, sedum eller lignende.

Byggeri på Hudes plads kan derudover udføres med saddeltag uden valm i materialerne tegl eller tagpap.

7.3 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres i enten træ eller metal eller en kombination heraf. Vinduer må kun fremtræde med plant, klart glas uden spejlende virkning.

7.4 Varegårde

Varegårde og eventuelt oplag i tilknytning hertil skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes. Afskæmning skal udføres i materialer, som er tilpasset hovedbygningens arkitektur.

7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, rørføringer, solenergi-anlæg og lignende skal enten være skjult i bygningen eller integreres i bygningens arkitektur.

Placeres sådanne anlæg på tage, så skal de trækkes mindst 1 m tilbage i forhold til bygningens facade, og fortsat være skjult eller integreret i bygningens arkitektur.

§ 8 Skiltning og belysning

8.1 Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse, fagdeling og det omkringliggende miljø.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal sikres en minimum 12 meters bred havnepromenade ud mod Nordre kajkant, jf. kortbilag 2, delområde A.

9.2 Fælles for kajen, Hudes Plads samt ubebyggede arealer imellem og omkring området bygninger gælder, at arealerne skal anlægges, så de fremstår sammenhængende i forhold til belægninger og inventar. Byrummene skal udføres med gode muligheder for ophold og færdsel for gående og cyklister.

AD. 9.2 For at sikre passage og visuel sammenhæng i området er det hensigten at ubebyggede arealer og pladser udformes, så de fremstår sammenhængende i forhold til belægninger og indretning. Initiativet hertil ligger hos Svendborg Kommune som grundejer og grundsælger.

9.3 Indenfor byrummene kan der etableres opholds-, lege- og aktivitets- arealer, faste byrumsmøbler og -inventar, beplantning og tekniske anlæg.

9.4 Belægninger på såvel offentlige som private arealer skal udføres i beton, støbejern, stål, asfalt, granit samt øvrige robuste og holdbare materialer.

Herudover kan der etableres grønne elementer som plantebede, regnbede, grusflader og træbeplantninger, som tilføjer et grønt udtryk til de belagte flader og giver opholdsmiljøer til brugerne af området.

9.5 De kulturhistoriske jernbanespor på den offentlige del af Nordre Kaj skal bevares. Jernbanesporene kan dog hæves i forbindelse med en nyindretning/omlægning af kajen.

9.6 Der må ikke hegnes indenfor lokalplanens område af hensyn til at sikre adgange og passager mellem havnen og Østre- og Nordre Havnevej.

9.7 En åbning af Kobberbækken med udløb til havnebassinet kan etableres i planområdet vestlige del indenfor området markeret på kortbilag 2. Der kan etableres broforbindelse over bækken, såfremt kajarealet åbnes helt.

9.8 Den enkelte ejendom skal sikre udendørs opholdsarealer svarende til minimum 10 % af etagearealet. Opholdsarealerne skal etableres på egen grund, på terræn eller som altaner og terrasser. Arealet skal være regulære og egnede til ophold.

§ 10 Miljø

10.1 I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx undervisningslokaler og udendørs opholdsarealer, og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.2 Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal sikres mod stormflodshændelser. Løsningen skal integreres i de enkelte bygninger.

10.3 Håndtering af overfladevand i forbindelse med ekstremregn/skybrud skal ske til havnebassinet, evt. via frilagt Kobberbæk/lavtliggende naturområde indenfor helhedsplanen for området ved Nordre Kaj.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1. Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning efter Svendborg Kommunes anvisninger.

11.2 Området skal kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan.

11.3 Overfladevand skal ledes til det offentlige separate regnvandssystem. Såfremt befæstelsesgraden for den enkelte grund overstiger den i spildevandsplanen tilladte, så skal den forøgede mængde overfladevand nedslives, fordampes eller forsinkes på egen grund før afledning til det offentlige kloaksystem. I nogle tilfælde kan der desuden opnås tilladelse til afledning til havnebassin.

11.4 Løsninger for affaldshåndtering skal indtænkes i forbindelse med projektering. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse, før:

**såfremt, at de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelsen.*

- Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 5.3*
- At der i tilknytning til delområde B (SIMAC) er etableret de første 150 cykelparkeringspladser.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for vejstøj, er overholdt, jf. § 10.1.
- Der er etableret eller dokumenteret afværgeforanstaltninger i forbindelse med stormflodshændelser, jf § 10.2

§ 13 Ophævelse af lokalplan og servitutter

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves samtidig hidtil gældende lokalplan nr. 122 og lokalplan nr. 349 for de dele, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 290 Facader og Skilte er fortsat gældende indenfor lokalplanens område.

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves samtidig følgende servitutter:

- 08.11.1976 Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afledningsledninger mv.
- 18.11.1976 Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afledningsledninger mv.

§ 14 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.

§15 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

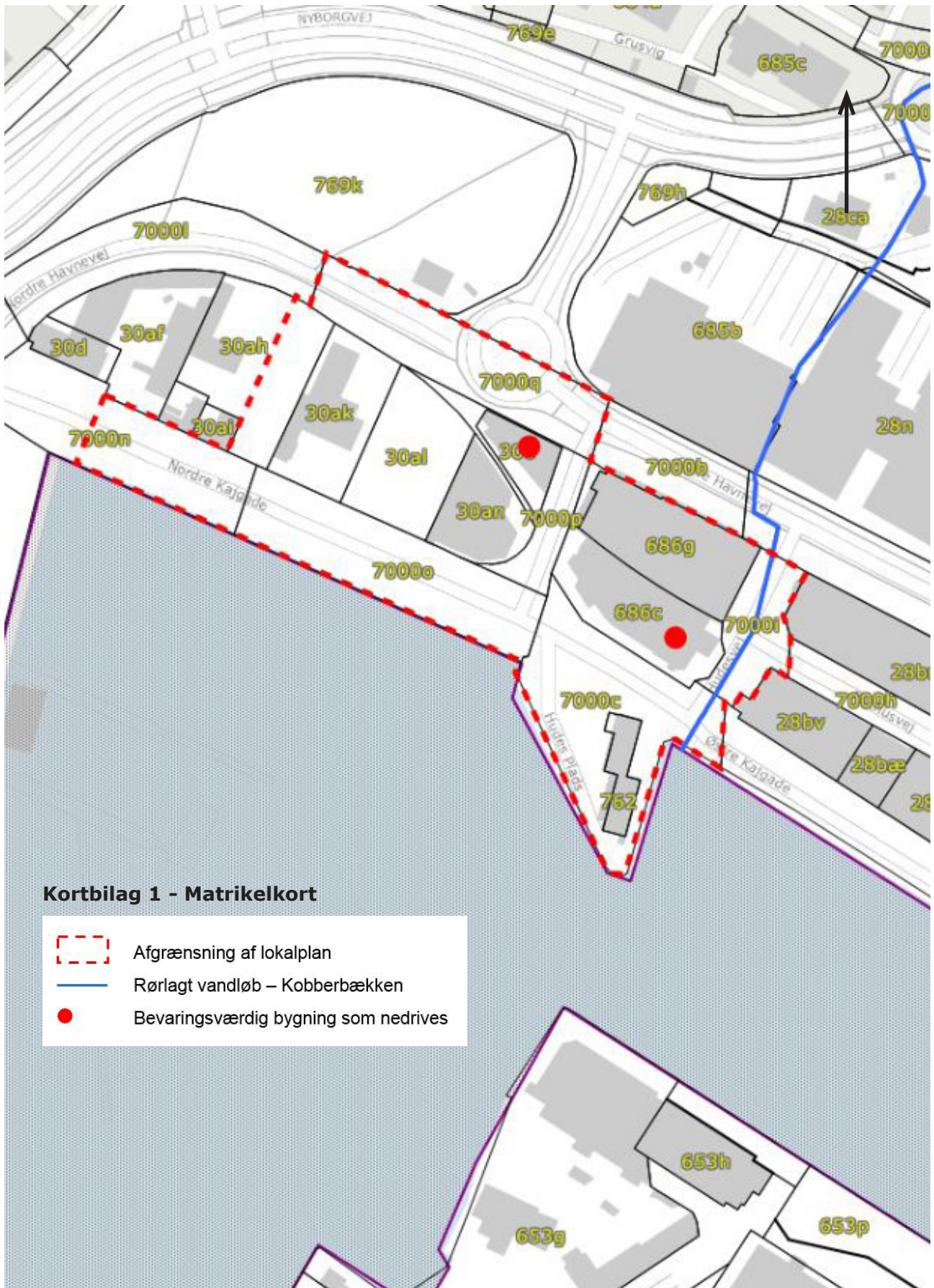
- Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. 29. okt. 2019.
- Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra d. 31. okt. til d. 2. januar 2020.
- Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. XXX.
- Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. XXX

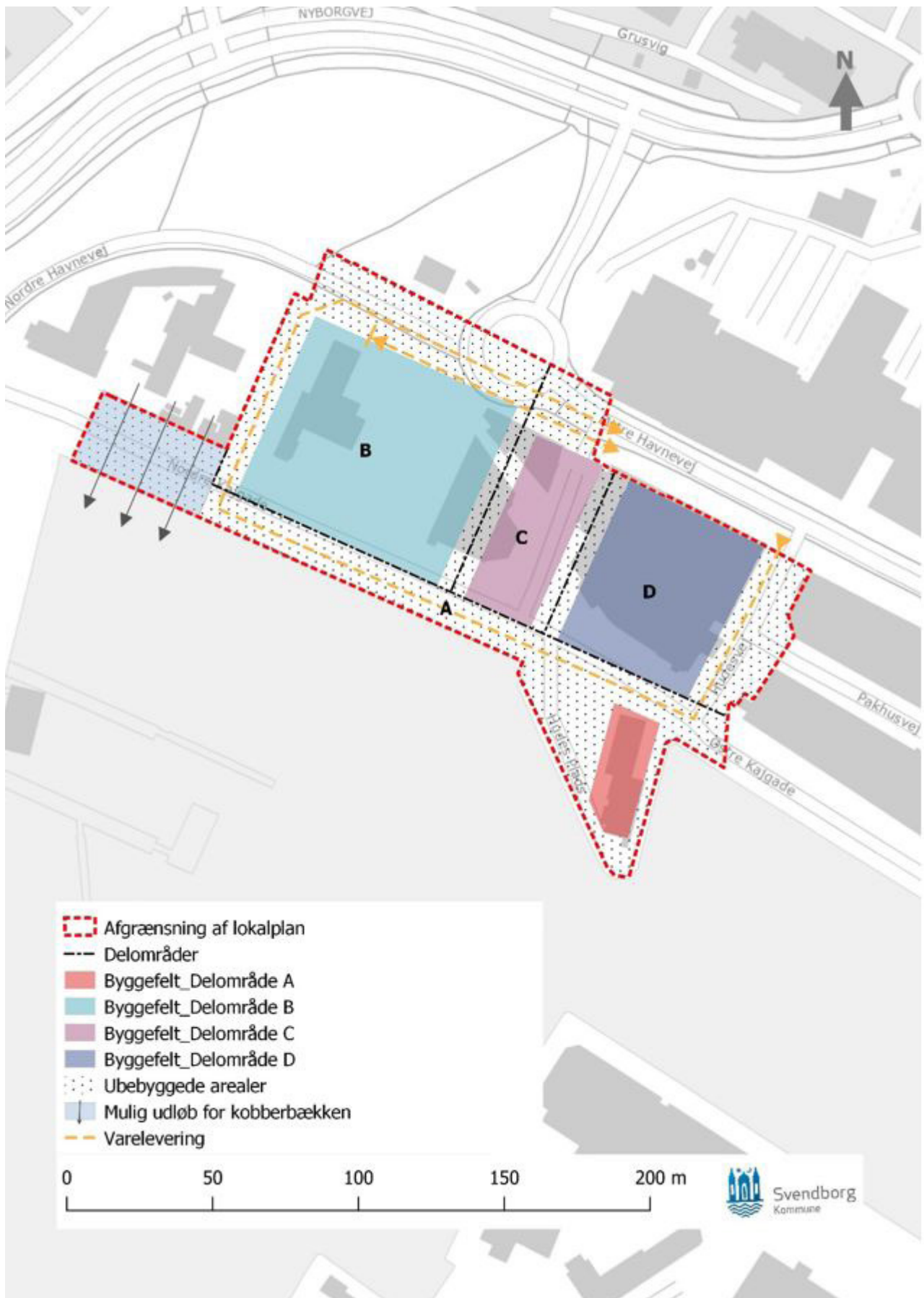
Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Helhedsplan for området ved Nordre Kaj





Kortbilag 3 - Helhedsplan for området ved Nordre Kaj



Illustration fra arkitektkonkurrencen. Den røde markering viser afgrænsningen for helhedsplanen.

