

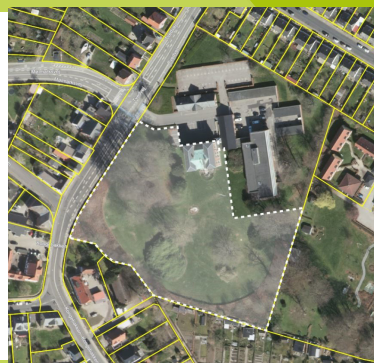
# Lokalplan

## 656

Etageboliger ved Tvedvej, Svendborg



Svendborg  
Kommune



# 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 656**

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til etageboliger ved Tvedvej 2 i Svendborg

## **OFFENTLIG HØRING**

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

## **INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG**

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den **XXX** og mærket "lokalplanforslag 656".

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

Eller pr. brev:

Svendborg Kommune, Plan  
Frederikshøj 4A, 1. 5700 Svendborg

## **KONTAKT**

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte planlægger Bitten Jakobsen på tlf. 2499 5717.

## **SKITSEPROJEKT/ILLUSTRATIONER**

Lokalplanen gengiver en række tegninger, illustrationer og visualiseringer fra det skitseprojekt, som har dannet udgangspunkt for lokalplanen. Skitseprojektet er udført af arkitektfirmaet, Archidea.

Skitseprojektet viser ét forslag til, hvordan en kommende bebyggelse kan se ud. Lokalplanens bestemmelser rummer dog mulighed for variationer af bebyggelsens endelige udtryk og arkitektur.

## Indhold

### Hvad er en lokalplan?

### Lokalplanens redegørelse

- Baggrund
- Formål
- 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 zonestatus
- §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 Forudsætning for ibrugtagning
  - Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
  - Lokalplanens varige retsvirkninger
  - Dispensation
  - Servitutter
  - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

### Kortbilag

- Kort 01 Matrikelkort
- Kort 02 Lokalplankort
- Kort 03 Bebyggelsesplan fra skitseprojektet

## 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 vist på luftfoto.

### Lokalplanens baggrund



Den tidligere Amtmandsvilla, Ørkildhus

Amtmandsvillaen, Ørkildhus, blev opført i 1870 af amtmanden, Grev Ludvig Brockenhus-Schack, og har fungeret som kombineret bolig og kontor for amt-administrationen frem til 1970. Senere overtog Fyns Politi bygningen, der har fungeret som en del af Svendborg politistation frem til ca. 2011. I 2017 blev amtmandsvillaen solgt til nuværende ejer.

Ejer af Tvedvej 2 i Svendborg har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for den tidligere amtmandsvilla og den omkringliggende park.

Det nye plangrundlag skal give mulighed for, at villaen kan indrettes med lejligheder, og at der kan opføres nye etageboliger i parken.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at bevare amtmandsvillaen samt sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne, terrænet, samt ind- og udsyn i forhold til villa og park. Lokalplanen har derudover til formål at sikre, at den nye bebyggelse får et visuelt samspil med parken og træerne og derfor udføres med varierende højder, forskydninger og en lethed i udtryk og materialer. På den måde er det ønsket at balance en fortætning af området med stedets historiske fortælling.

Bebyggelsesplanen har været drøftet og bearbejdet indgående med bygherre, bygherrerådgiver, administration og politikere for at opnå den rette balance og udtryk. Lokalplanen er således udarbejdet på baggrund af det skitseprojekt, som er illustreret i lokalplanen. Ligeledes har projektet for ombygning af amtmandsvillaen været drøftet, dog med fokus på udvendige ændringer.



*Visualisering fra skitseprojektet. Visualiseringen viser udsynet fra Amtmandsboligen ned mod by og havn. Illustration: Archidea*



*Isometri fra skitseprojektet, der viser hvordan den nye bebyggelse er disponeret i området. Illustration: Archidea*



Politiets administrationsbygning



Boliger langs Kongebakken



Kolonihaverne syd for området



Christiansmøllen



Lokalplanområdet og nærmeste omgivelser

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på Svendborgs højderyg ca. 600 m nord for Svendborg havn.

Lokalplanområdet ligger i tæt sammenhæng med politistation, offentlige institutioner, uddannelsesinstitutioner og kolonihaveområdet Christianshøj. Øst og nordøst for området finder man offentlige rekreative arealer i form af Caroline Amalielund/Rottefældeskoven og Ørkild voldanlæg.

Området ligger derudover omgivet af ældre klassiske boliger, herunder mindre villaer, byhuse og dobbelthuse, primært opført i perioden 1800 til 1930-erne.

Lokalplanområdet ligger ved trafikkrødet mellem Tvedvej og Mølmarksvej og afgrænses mod vest af Kongebakken, som alle er offentlige veje.

Lokalplanområdet er afgrænset til den del af matrikel nr. 34a, Svendborg Markjorder, der omfatter den tidligere amtmansvilla og den tilhørende park. Grunden skråner mod Svendborgsund og ligger med et flot udsyn over by og vand. Området prydes af en stor grøn park med flotte gamle træer og på grundens højeste punkt ligger den bevarelsesværdige amtmansvilla.

Betragtes området fra Svendborgsund/-havn, opleves villaen og de gamle træer, som en del af Svendborgs byprofil sammen med eksempelvis Christiansmøllen.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger. Således kan amtmandsvillaen indrettes med lejligheder, ligesom der kan opføres ny boligbebyggelse i parken.

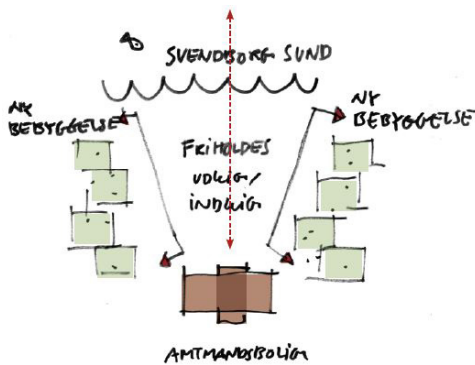
### Disponering af ny bebyggelse

Området er disponeret med bebyggelse mod henholdsvis øst og vest. Bebyggelsen består af etageboliger varierende fra 2-4 etager - enten fritliggende eller i små grupper.

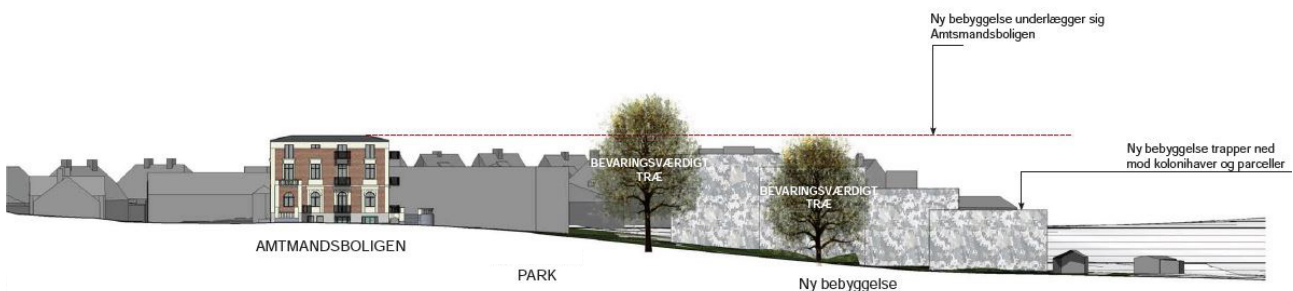
Lokalplanen udlægger byggefelter, som fastlægger placeringen af den nye bebyggelse. Byggefelterne skal være med til at sikre en udsigtskile fra amtmandsvillaen mod byen, sundet og omvendt.

Hvert byggefelt er angivet med et maksimalt etageantal, som skal sikre, at bebyggelsen fremstår med varierende højder, som tilpasser sig terrænet, amtmandsvillaen og den omgivende bebyggelse. Således trapper bebyggelsen ned i højde i forhold til kolonihaveområdet mod syd, mens bebyggelsen er højere op mod amtmandsvillaen, dog uden at overstige topkoten på amtmandsvillaen.

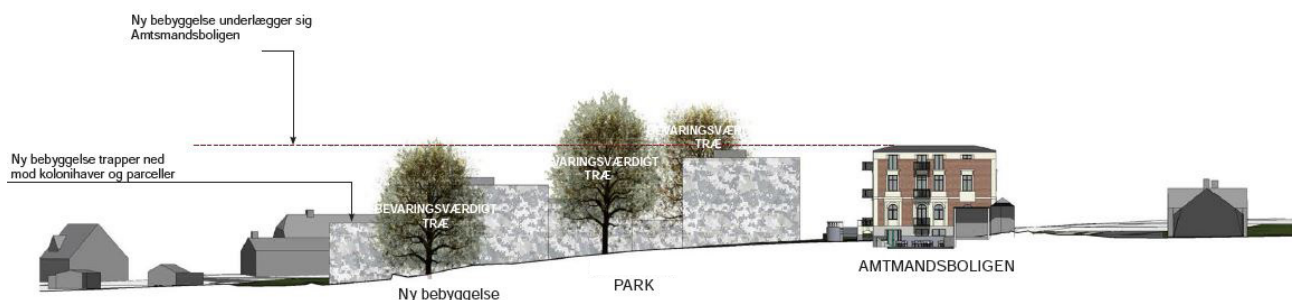
Byggefelterne forskyder sig i forhold til hinanden for at skabe lethed, bevægelse, samt rum i bebyggelsen. Forskydningerne giver ligeledes plads til områdets bevaringsværdige træer.



Princip for placering af ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal placeres således, at der fortsat er indblik til og udsyn fra Amtmandsvillaen fra by og sund.



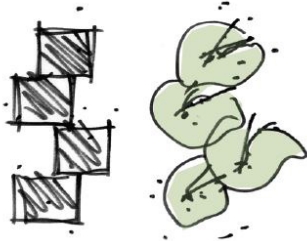
Princip for længdesnit i terræn set mod øst. Illustration: Archidea



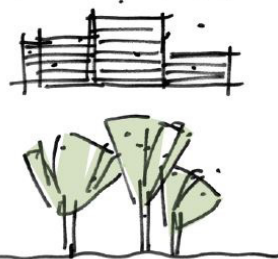
Princip for længdesnit i terræn set mod vest. Illustration: Archidea



**SKOVENS FORSKYDMINGER**

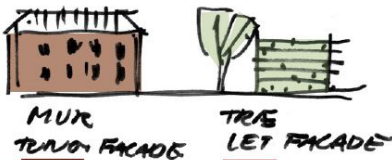


**SKOVENS HØJDER**



**AMTMANDSBOLIG**

**NY BEBYGGELSE**



Princip for bygningsudtryk



Inspiration i forhold til udtryk og materialer.

**Arkitektur og materialeholdning - en parkbebyggelse**

De nye bebyggelser er tænkt, som er den en del af parken. En skovkarakter med træer, der står med deres kroner og overlapper hinanden. Bygninger "træer" der titter op og ned, som følger landskabet og som forskyder sig både horisontalt og vertikalt.



Princip for facadeudtryk og materialer, samt princip for altaner. Facaderne er vist med listebeklædninger i træ. De indbyggede altaner, udført i eks. beton tilfører en spændstighed i udtrykket og en kontrast i materialevalget. Fælles for alle altaner er, at de er udført med et let udtryk eks. værn i glas.

Det har været vigtig i udformningen af den nye bebyggelse, at den underligger sig Amtmandsvillaen. Det være sig i placering og højder, men også i udtryk og materialer. Amtmandsvillaen fremstår med tyngde grundet sin murstensfacade.

For at skabe en kontrast mellem den eksisterende og den nye bebyggelse, skal den nye bebyggelse fremstå med en let facadekarakter. I overensstemmelse med skitseprojektet stiller lokalplanen krav om, at facader primært udføres med facader i træ, der visuelt udtrykkes i vandrette eller lodrette bånd som en listebeklædning. Facaderne kan suppleres med andre materiale - eksempelvis i forbindelse med udformning af altaner. Altaner skal have et let udtryk - eksempelvis med værn i glas.

Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse skal etableres med flade tage. Tagene kan begrønnes eksempelvis med sedum. I flere tagflader integreres der opholdsterrasser til fælles brug for bebyggelsens brugere, således at de fælles arealer får en ekstra dimension. Lokalplanen begrænser tagterrasser til bebyggelse i to og tre etager.



*Foto af Amtmandsvillaen fra den fælles parkeringsplads mod nord. Villaen er inspireret af italiensk byggestil og opført i røde mursten og sandsten. Taget er udført i kobber og naturskiffer. Grønne vinduer og dører understreger det italienske udtryk.*

**Amtmandsvillaen**

Skitseprojektet for indretning af amtmandsvillaen indeholder omkring ni lejligheder. Herudover ønskes kælderen indrettet med fællesfaciliteter og værksteder.

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for villaen, herunder, at villaen ikke må nedrives. Istandsættelse og renovering af udvendige bygnings sider skal desuden ske med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, materiale- og farveholdning.

Lokalplanen giver mulighed for, at lejlighederne hver især kan forsynes med én altan, der i størrelse og udformning er tilpasset amtmandsvillaen.



*Skitseprojektets oplæg for altaner på facaden mod syd. Illustration: Archidea*

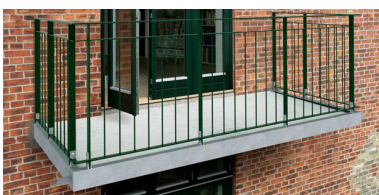
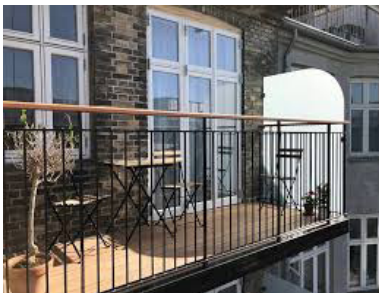


*Skitseprojektets oplæg for altaner på facaden mod vest. Illustration: Archidea*



Foto af den nuværende altan på Amtmandsvillaen.

Herunder: Inspirationsbilleder af altaner med et let udtryk.



Altanerne skal have et let udtryk i stil med den nuværende altan. Det vil sige et tyndt dæk og rækværk udført i metal. Se også inspirationsbilleder nedenfor.

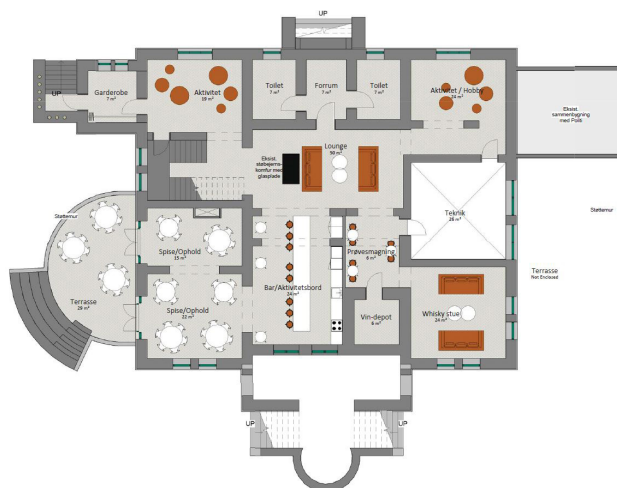
Altanerne skal være ens i udformning og materialer. Af hensyn til at begrænse indblik til politistationens administrationslokaler samt politigården, må der kun opsættes altaner på facaden mod henholdsvis syd og vest<sup>1</sup>. Altanerne skal tilpasses i bredden, så de ikke bliver bredere end sandstenspilasterne, der markerer vinduerne i stueetagen.

Da lokalplanen tillader altaner, tillades der samtidig, at en række vinduer kan ændres til altandøre.

Muligheden for indretning af lejligheder på anden sal medfører desuden, at de lave vinduer på denne etage udskiftes til vinduer i et højere format. I den forbindelse er det vigtigt, at det vandrette bånd af sandsten ikke brydes helt, men fortsat kan aflæses.

Lokalplanen rummer mulighed for at kælderen kan graves fri i form af en nedsænket terrasse mod vest.

<sup>1</sup> Hvis politistationen en dag lukker og overgår til andet formål kan begrænsninger i lokalplanen vurderes påny..



Skitseprojektets oplæg til indretning af kælderetagen. Illustration: Archidea

**Ubebyggede arealer**

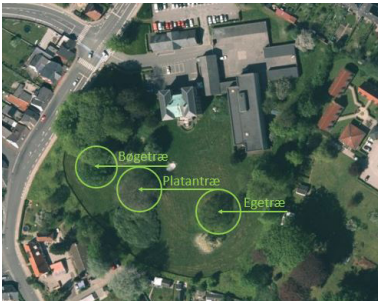
Parken vil i fremtiden fungere som fælles grønne friarealer for de kommende boliger, og kan indrettes med arealer og inventar til ophold, leg og bevægelse. Arealer nærmest boligerne kan desuden indrettes, så de får en mere privat karakter, eksempelvis afskærmes med beplantning.

Grunden indeholder en række store træer, der er med til at definere kigget mod sundet og landskabeligheden midt i byen. Lokalplanen udpeger enkelte af træerne som bevaringsværdige, jf. kortbilag 2. Derudover er det projektets intention at bevare så mange træer som muligt som en kvalitet for området og dets kommende beboere.

Ubebyggede arealer skal via beplantning og belægninger gives et udseende, der understøtter oplevelsen af parken, se også afsnit om veje, stier og parkering.

**Veje, stier og parkering**

Grundtanken omkring veje, stier og parkeringspladser er, at de via udformning og materialer skal understøtte oplevelsen af parken.



Lokalplanen udpeger tre træer som bevaringsværdige.

Bebyggelsesplan fra skitseprojekt. Illustration: Archidea





*Eksempel på vej/sti udført med slotsgrus og chaussésten.*

Veje og stier skal derfor anlægges som smalle forløb med belægninger i grus, ral, natursten, tegl, chaussésten og lignende.

Adgang til lokalplanområdet skal ske via den eksisterende overkørsel til lyskrydset Tvedvej/Mølmarksvej. Den interne vej skal forløbe, i princippet, som vist på kortbilag 2. Princippet rummer mulighed for, at der kan etableres et ensrettet vejforløb, alternativt at vejen kan etableres med en vendeplads, som vist på bebyggelsesplanen på side XX.

Lokalplanen udlægger et større område til parkering ud mod Tvedvej af hensyn til at friholde så meget af området som muligt til park og boligformål, samt for at begrænse kørsel i resten af området. I forbindelse med en konkret projektering kan der vise sig behov for enkelte bolignære p-pladser, eksempelvis til personer med handicap eller i forbindelse med af- og pålæsning. For at sikre en visuel sammenhæng med parken og for at bløde indtrykket af parkeringsplads op, skal parkeringsområdet begrønnes.

Lokalplanen rummer forslag om, hvordan interne stiforbindelser kan forbindes til stier uden for lokalplanområdet. Et forslag er, at der skabes en forbindelse overfor Porthusvej igennem lokalplanområdet og videre til kolonihaveområdet. På den måde understøtter lokalplanen en potentiel grøn stiforbindelse på Svendborgs højderyg.

### **Svendborg Politistation**

Svendborg Politistation ligger på en del af samme matrikel som nærværende lokalplanområde. Området er ved lokalplanens udarbejdelse opdelt i en ejerlejlighedskonstruktion.

Lokalplanen muliggør en fortætning og ændret anvendelse af området. Derved kan der opstå behov for at etablere flere sikkerhedsforanstaltninger i forhold til politiet og deres daglige arbejde. Dette forhold har været drøftet i lokalplanprocessen med deltagelse fra de involverede parter. Nogle af foranstaltningerne forventes, at skulle indarbejdes på politiets arealer eller bygninger og ligger således udenfor lokalplanens område.

I forhold til lokalplanen, så giver den mulighed for, at der kan etableres en sikring i form af mur eller hegn langs lokalplangrænsen mod politistationen. Derudover begrænser lokalplanen opsætning af altaner på den østlige facade af amtmansvillaen af hensyn til at begrænse indblik. Hvis politistationen en dag lukker og overgår til andet formål kan begrænsninger i lokalplanen vurderes påny.



*Politiets administrationsbygning set fra parken.*



*Der er fælles indkørsel til både politi og lokalplanområdet fra krydset på Tvedvej/Mølmarksvej.*

### **Klimatilpasning**

Af hensyn til håndtering af overfladevand etableres der et regnvandsbassin i den sydlige del af lokalplanområdet. Regnvandsbassinet skal indgå som et rekreativt element i parken, hvorfor det skal udføres med flade brinker. Derved kan hegn undgås.

Bassinet forventes udført som et tørbassin. Det vil sige, at der ikke er permanent stående vand, men arealet vil blive oversvømmet periodisk og derfra udledt til kloak, når der igen er kapacitet i kloakken. Dermed får man en foranderlighed i parken og samtidig kan arealet bruges til ophold og leg, når det ikke oversvømmes.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplan 2017-2029**

Lokalplanen understøtter kommunens overordnede planer for byudvikling, hvor det er en prioritet, at byvækst sker ved omdannelse og fortætning.

Kommuneplanen beskriver samtidig, at byomdannelse skal ske med hensyn til kulturarv og den omgivende by, samt at udviklingen skal ske med respekt for de grønne områder og grønne kiler i og ved byerne.

Lokalplanen opstiller bestemmelser, som skal være med til at bevare amtmandsvillaen samt sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne, terrænet, samt ind- og udsyn i forhold til villa og park.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Området er omfattet af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

- 03.01.04.781 - Offentlig område Politi og institution
- 01.01.K1.205 - Kolonihaver Christianshøj

### **Kommuneplantillæg**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet områdets anvendelse ændres fra offentlige formål og kolonihaver til boligformål.

For at sikre den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, er der derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg nr. 25 til kommuneplan 2017-2029.

Tillægget udlægger en ny ramme for lokalplanlægningen:

- 03.01.B.042 – Boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej

Rammen indeholder følgende bestemmelser:

- Anvendelse generelt: Boligområde
- Anvendelse specifik: Etageboliger
- Zonestatus: Byzone
- Max antal etager: 4
- Maksimale etageareal, der må opføres indenfor kommuneplanrammen: 6.000 m<sup>2</sup> (gælder for nybyggeri)

Herudover indeholder rammen en række særlige bestemmelser, der skal være med til at sikre, at fortætningen af området sker under hensyn til Amtmandsvillaen, parken og omgivelserne.

### **Gældende lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 33. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 656 ophæves byplanvedtægt nr. 33 for den del af området, der omfattes af lokalplan 656.

### **Servitutter**

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

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

- 04.10.186904.10.1869 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 04.12.1989 Dok. om fjernvarme/anlæg mv
- 24.04.1997 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme
- 30.09.2014 Betonfundamenter efter radiomaster
- 18.12.2014 Vedtægt for "Ejerforeningen Tvedvej 2"
- 07.01.2015 Deklaration om særskilt brugsret

### **Cittaslow**

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

Lokalplanen skal være med til at sikre, at udviklingen af området ved Tvedvej 2 sker med afsæt i områdets kvaliteter og lokale identitet, samt fokus på arkitektonisk kvalitet i ny bebyggelse.

## **Vækst og Erhverv**

### **Produktionsvirksomheder**

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af den ændrede anvendelse af området fra offentlige formål i form af institutioner og offentlig administration til fremtidig anvendelse til boligformål i form af etageboliger. Området ligger i dag omgivet af boliger til flere sider.

## **Natur og Miljø**

### **Natura 2000**

Nærmeste Natura2000-område ligger omkring 6,5 km fra lokalplanområdet - nr. 242, Thurø Rev. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det ikke, at planlægningen vil påvirke Natura2000-området

### **Habitatbekendtgørelsen §6**

Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Parken benyttes sandsynligvis af flagermus som fødesøgningsområde. Det er dog Svendborg Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for flagermus i bydelen vil blive bevaret, uanset om træerne i lokalplanområdet fældes, da der i området er gode fødesøgningsmuligheder for flagermus, eks. Rottefældeskoven. Lokalplanen udpeger tre store træer i parken som bevaringsværdige, hvilket understøtter flagermusenes muligheder for at finde føde.

### **Fredede- og naturbeskyttede områder**

Der er ikke registreret fredede eller naturbeskyttede § 3-områder indenfor planområdet.



### **Grundvand / Vandindvindingsinteresser**

Planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den planlagte anvendelse af området anses ikke for at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialet for grundvandet.

Planområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

### **Spildevandsplan og klimatilpasning**

Lokalplanplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2013-24. Området er fælleskloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 35%.

Befæstelsesgraden er udtryk for, hvor meget overfladevand, der må ledes til forsyningens kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger 35% skal ejer tilbageholde/håndtere overskydende overfladevand på egen matrikel.

Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægninger på eksempelvis veje, stier og parkeringspladser. Regulering kan også ske via forsinkelses-/regnvandsbassiner. En eventuel forsinkelsesforanstaltning dimensioneres efter en nedbørmængde på 45 mm.

### **Klimatilpasning**

Planområdet er i kommuneplan 2017-29 udpeget som fokusområde ved manglende kloakkapacitet i forbindelse med skybrudshændelser/ekstremregn. I rammerne for planlægningen er anført, at kloaksystemets servicemål skal overholdes, samt at brug af overfladevand som synligt rekreativt element skal fremmes mest muligt, eksempelvis ved etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.

I forbindelse med planlægningen er der redegjort for etablering af et rekreativt regnvandsbassin i tilknytning til det skitserede projekt, herunder placering, størrelse og udformning. Se også afsnit om klimatilpasning på side 14.

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening på området, men området er omfattet af områdeklassificeringen.

Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede 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. For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

### Støj

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse, som eksempelvis boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af trafikstøj ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

I forbindelse med planlægningen af ny bebyggelse på Tvedvej 2, som er beliggende ved trafikkrødset Tvedvej/Mølmarksvej, er vejtrafikstøjen kortlagt for projektområdet\*.

Resultatet af kortlægningen viser, at de vejledende grænseværdier er overholdt på alle udendørs opholdsarealer og på alle bygningsfacader, uden behov for afværgeforanstaltninger.

Trafikstøjen kan også have indflydelse på støjniveauet inde i den enkelte bolig, hvilket reguleres via bestemmelser i Bygningsreglementet.

Støj i forbindelse med politiets udrykningskøretøjer kan ikke reguleres.

*\*Der henvises til støjnotat udarbejdet af DB støj af 20.04.2020*

### 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 pla-

nen 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:

#### *Bymiljø*

Plangrundlaget giver mulighed for en fortætning af området med ca. 75 nye etageboliger i 2-4 etager. Skalaen på den nye bebyggelse adskiller sig i forhold til de omkringliggende boliger, men afspejler den skala som man finder i områdets institutionsbyggerier, herunder amtmandsvillaen, politi-stationen, søfartsskolen m.fl. Byggefelter og varierende etageantal er med til at sikre byggeriets indpasning i området under hensyn til amtmandsvilla, terræn og omgivende bebyggelse.

#### *Kulturarv*

Amtmandsvillaen er registreret som bevaringsværdig. Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for villaen, herunder at istandsættelse og reovering skal ske med respekt for bygningens oprindelige arkitektur og materialeholdning. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opsættes én altan pr. lejlighed.

#### *Nærmeste omgivelser*

Lokalplanen fastlægger placering og etageantal for den nye bebyggelse på en sådan måde, at der sikres et rimeligt hensyn til de nærmeste omgivelser i forhold til skala, lys/skygge og indblik.

## Kulturarv og Landskab

### Kystnær del af byzone

Kommuneplantillægget omfatter et område, som ligger indenfor den kystnære del af byzonen. Ifølge planloven skal der redegøres for, hvordan ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, så skal der gives en begrundelse herfor. Amtmandsvillaen er med sin beliggenhed på højderyggen af Svendborg, sin massivitet og højde, synlig i Svendborgs byprofil - også fra kysten. I området ligger flere tilsvarende store bygningsvolumener i form af administration- og uddannelsesinstitutioner.

Kommuneplantillægget indeholder rammebestemmelser, der sikrer, at en kommende bebyggelse til etageboliger ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, samt at indkigget til Amtmandsvillaen fra sundet/havnen bevares.

Det er Svendborg Kommunes vurdering at en gennemgribende visualisering i forhold til påvirkning af kystnærhedszonen ikke er påkrævet. Nedenstående visualisering fra Svendborg Havn understøtter dette.

*Visualisering fra Svendborg Havn, Frederiksbø. Amtmandsvillaen ses midt for ligesom det er angivet, hvor den nye bebyggelse placeres. Visualisering: Archidea*



### Naturbeskyttelsesloven, beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinje fra den offentligt ejet byskov Caroline Amalielund/Rottefældeskoven. Skovbyggelinjen henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

Da lokalplanområdet er beliggende i byen og da området imellem lokalplanområdet og skoven er bebygget er det Svendborg Kommunes vurdering, at ny bebyggelse vil være omfattet af undtagelsesbestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens §17 stk. 3.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdet indgår ikke i et udpeget kulturmiljø, jævnfør kommunenplan 2017-2029.

### Fredede og bevaringsværdige bygninger

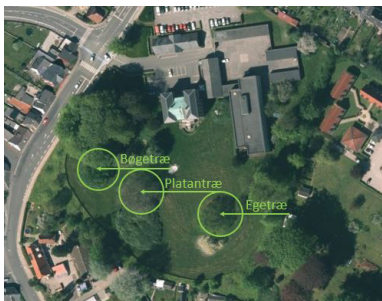
Amtmandsvillaen, Ørkildhus, er optaget som bevaringsværdig i kommunenplanen med en bevaringsværdi på 3. Bevaringsskalaen går fra 1 til 9, hvor 1 svarer til den højeste bevaringsværdi og ofte en fredet bygning. Lokalplanen optager bevarende bestemmelser for villaen.

Amtmandsvillaen er inspireret af italiensk byggestil. Facaderne er udført i røde mursten og indrammet med brede lod- og vandrette bånd af sandsten. Taget er udført i hhv. kobber og (naturskifer). Udtrykket er herskabeligt og monumentalt og bygningen er udført med balustrader, gesimser, pilastre mm.



Fotos af Amtmandsvillaen.





Lokalplanen udpeger tre træer som bevaringsværdige.

### Bevaringsværdig beplantning

Parken indeholder flere store og karakteristiske træer, der er med til at definere kigget mod sundet og landskabeligheden midt i byen.

Lokalplanen udpeger tre træer, som bevaringsværdige. Der er tale om et yngre bøgetræ, et platantræ og et egetræ. Se illustration til venstre samt udpegningen på kortbilag 2.

### Infrastruktur og Teknisk forsyning

#### Vej, sti og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende overkørsel fra Tvedvej.

#### Kollektiv trafik

Planområdet ligger ca. 1 km fra byens centrale bus- og togterminal. Busrute 250, Tved-Banegården- Troense har stop i umiddelbar nærhed af området.

#### Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger indenfor skoledistriktet Ørkildsskolen.

#### 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

Lokalplanområdet ligger i et område med kollektiv varmforsyning, hvor der er tilslutningspligt til fjernvarme.

## **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**

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden.

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, 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.

### **Miljøbeskyttelsesloven**

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplanen efter Miljøvurderingslovens bilag 3. På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et konkret projekt eller anlæg efter Bilag 1 eller 2 i Miljøvurderingsloven. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport af selve projektet.

Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet. Det bemærkes, at etablering af ny boligbebyggelse umiddelbart er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b "Anlægsarbejder i byzone". Det betyder, at der ikke umiddelbart kan meddeles byggetilladelse før end, at der er gennemført en miljøscreening af projektet efter Miljøvurderingsloven.

## 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:

- den tidligere amtmandsvilla bevares og fortsat vil være en fremtrædende karakter i området.
- omdannelse af den tidligere Amtmandsbolig sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.
- den nye boligbebyggelse via varierende etageantal/højder og forskudte placeringer underlægger og tilpasser sig Amtmandsvillaen, terrænet og omgivelserne.
- den nye boligbebyggelse fremstår let i sit materialevalg og udtryk.
- interne veje, stier og parkeringspladser via udformning og materialer understøtter oplevelsen af parken.

### § 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 34a, Svendborg Markjorder, samt alle matrikler der efterfølgende udstykkes i området

2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

3.1. Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger med tilhørende sekundære fælles bygninger, parkering, fri- og opholdsarealer samt vejadgang.

3.2. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

### § 4 Udstykning

4.1. Lokalplanområdet kan udstykkes som helhed.

4.2. Der kan ikke ske udstykning inden for lokalplanens område.

### § 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1. Vejadgang skal ske via eksisterende overkørsel til Tvedvej, som vist på kortbilag 2.

5.2. Veje skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 2.



Ved projektering af veje, parkerings- og vendepladser skal det sikres, at de dimensioneres og har tilstrækkeligt manøvrerum for eksempelvis renovations-, flytte- og beredskabskøretøjer.

5.3. Stier skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 2. Stien a-b skal sikre forbindelse fra Kongebakken igennem lokalplanområdet til kolonihaveområdet.

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

- Etageboliger: 1 plads pr. bolig

5.5. Parkering skal etableres indenfor det fælles parkeringsområde, som vist på kortbilag 2. Der kan desuden etableres et mindre antal bolignære p-pladser – eksempelvis handicapparkering eller parkering til af- og pålæsning.

5.6. Det fælles parkeringsområde, som vist på kortbilag 2, skal begrønnes med minimum et træ pr. fem parkeringspladser. For at undgå gener fra billygter skal parkeringsarealer afgrænses med buskbeplantning eller hæk ud mod Kongebakken. Beplantningsplan for parkeringspladsen skal godkendes.

5.7. Der skal etableres mindst 2 stativer til cykelparkering pr 100 m<sup>2</sup> etageareal.

5.8. Veje, stier og parkeringspladser skal udføres med belægning i grus, ral, natursten, tegl, chaussesten eller lignende. Der kan herudover anvendes græsarmering i beton.

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

### ***Ny boligbebyggelse***

6.1. Ny boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 2. Mindre bygningsdele og altaner kan placeres udenfor byggefelterne.

6.2. Ny boligbebyggelse i parken må maksimalt have et bruttoetageareal på 6.000 m<sup>2</sup>.

6.3. Det enkelte byggefelt regulerer det maksimale etageantal, som angivet på kortbilag 2. Etageantallet er eksklusiv eventuel tagterrasse.

Bemærk: Dobbeltthøje rum kan ikke indgå i etagedisponeringen af hensyn til at opnå en op- og nedtrapning af højderne de enkelte boligbebyggelser i mellem.

6.4. Højde på ny boligbebyggelse, inkl. tekniske installationer, elevatortårne mm, må ikke overstige topkoten for Amtmandsvillaen.

6.5. Tagterrasser må kun etableres på bebyggelser i to og tre etager.

#### ***Sekundære bygninger***

6.6. Sekundære bygninger til områdets fælles brug kan placeres udenfor byggefeltene – eks. overdækket cykelparkering, maskin- og redskabsskur, havepavillon mm.

6.7. Den enkelte sekundære bygning må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

#### ***Amtmandsvilla***

6.8. Amtmandsvillaen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

6.9. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre tilbygninger til Amtmandsvillaen.

6.10. Altaner må kun opsættes på facade mod henholdsvis syd og vest. Dette af hensyn til at begrænse indblik til politistationen. Der må maksimalt opsættes én altan pr. lejlighed. Se også § 7.16 og 7.17.

6.11. Eventuel frilægning af del af villaens kælder må kun ske på vestsiden.

### **§ 7 Bebyggelsens udseende**

#### ***Ny boligbebyggelse***

7.1. Facader skal udføres i træ med enten vand- eller lodret listebeklædning. Træbeklædningen skal fremstå med ikke malede overflader.

Mindre bygningsdele må udføres i andre materialer for at skabe variation i facaden.

7.2. Tage skal udføres som flade tage.

7.3. Altaner skal fremstå ens i forhold til materialer og farver. Hvis altaner males, skal der anvendes farver, som anført i § 7.20.

7.4. Vinduer og døre skal fremstå ens i forhold til materialer og farver. Der må ikke anvendes plastrammer. Hvis vinduer og døre males, skal der anvendes farver, som anført i § 7.20.

7.5. Tagrender og nedløb skal, hvis de er synlige, udføres i metal.

7.6. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, varmepumper, solenergianlæg og lignende skal enten være skjult i bygningen eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

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

### ***Sekundære bygninger***

7.7 Sekundære bygninger skal udføres med facader i træ (eventuelle drivhuse eller orangerier undtaget). Mindre bygningsdele må udføres i andre materialer. Hvis sekundære bygninger males, skal der anvendes farver, som anført i § 7.20.

7.8. Tage skal udføres i tagpap eller lignende let materiale. Tage må desuden udføres som grønne tage – dvs. med sedum, græs, mos eller lignende.

### ***Amtmandsvilla***

7.9. Ved ombygning skal der ved udvendige bygningssider anvendes traditionelle materialer, der harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur, herunder røde mursten og sandsten.

7.10. I forbindelse med facaderenovering skal karakteristiske bygningsdetaljer så vidt muligt bevares.

- Ved renovering af murværk skal sten udskiftes i samme nuance, farvespil og overflade.
- Ved renovering af sandsten skal detaljer udskiftes til sandsten i samme nuance og overflade.
- Der skal anvendes samme mørtel som eksisterende facade.



*Amtmandsvillaens vinduer og døre, undtagen hoveddøren, er holdt i en kølig grøn nuance, som understreger det italienske udtryk.*

7.11. Eksisterende originale vinduer med kitfals skal søges bevaret. Energiforbedring af originale vinduer skal løses med fortsatsrammer, koblede rammer eller lignende løsninger.

Vinduer og døre, som udskiftes, skal fremstå i træ og med samme dimensionering, profilering, sprossedeling og farve som de oprindelige.

Nye vinduer skal udføres med enkeltlagsglas og kitfals, enten som koblede rammer eller suppleret med forsatsruder.

Vinduer og altandøre skal fremstå malede med en dækkende maling. Farven skal afstemmes med den originale kolde grønne nuance for at bevare det italiensk inspirerede udtryk. Se foto til venstre.

7.12. Ved indretning af beboelse i tagetagen kan der ske en udskiftning af dennes lave vinduer til et højere format. Vinduets bredde skal bibeholdes. Det vandrette bånd i facaden, hvori vinduerne er placeret, må ikke gennembrydes helt, men skal fortsat kunne læses i bygningens udtryk. **Se principskitse til venstre.**

7.13. Ved udskiftning af tagbeklædning skal anvendes materialer, der harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur, herunder kobber og naturskiffer.

7.14. Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

7.15. Eventuelle tagvinduer skal begrænses mest muligt. Det vil sige så krav til opholdsrum kan opfyldes i forhold til dagslys og redningsåbninger. Tagvinduerne skal udføres i en konstruktion, der rager mindst muligt op over tagfladen - eksempelvis reoveringsvinduer.

7.16. Altaner skal være ens i udformning, materialer og farver. Altanerne skal have et let udtryk i stil med den nuværende altan på villaens 1. sal. Det vil sige et tyndt og lyst dæk og rækværk udført i jern. Altanerne skal indspændes i etagedækket.

7.17. Altanerne skal tilpasses i bredden, så de ikke bliver bredere end sandstenspilasterne, der markerer vinduerne i stueetagen. **Se principskitse til venstre.**

7.18. Udvendige trapper og trin skal udføres i materialer, som passer til bygningens arkitektur og farveholdning, herunder granit, natursten og klinker.

7.19. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende skal enten være skjult i bygningen eller udformes således, at de indarbejdes i eksisterende bygningsdetaljer fx rosetter under vinduerne og dermed fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

Der må ikke opsættes synlige solceller eller solenergianlæg på villaen.

### Farver

7.20 Farver skal fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen - med nedenstående farvekoder fra NCS-farveindexet, der angiver udgangspunktet for farven. Farverne kan blandes med hvid og sort.

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

## § 8 Skiltning og belysning

8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m<sup>2</sup>. Skilt skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.

8.2. Eventuel belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringsarealer skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1. Ubebyggede arealer skal via beplantning og belægninger gives et udseende, der understøtter oplevelsen af park (se også § 5 om veje, stier og parkeringsarealer).

9.2. Ubebyggede arealer kan indrettes med områder og inventar til ophold, leg og bevægelse. Arealer nærmest boligerne kan desuden indrettes, så de får en mere privat karakter, eksempelvis med terrasser og afskærmet med beplantning.

9.3. Bevaringsværdige træer, angivet på kortbilag 2, må ikke fjernes uden tilladelse fra Svendborg Kommune. Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring samt fældning må kun ske efter tilladelse fra Svendborg Kommune.

*Bemærk: Skygge- og udsigtsforhold betragtes som udgangspunkt ikke som en saglig begrundelse for ønske om tilladelse til fældning.*

9.4. Der kan opføres hegn eller mur mellem ny bebyggelse og politistationen, som vist på kortbilag 2.

9.5. Herudover må der ikke opsættes faste hegn indenfor lokalplannområdet. Undtaget er afskærmning af tekniske anlæg, oplag eller lignende. Dette af hensyn til områdets karakter af park.

9.6. Der skal etableres et åbent regnvandsbassin på den sydlige del af grunden i princippet som angivet på kortbilag 2.

9.7. Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt element i parken og udføres med flade brinker, hvor hældningen ikke overstiger 1:5, således at indhegning ikke er nødvendigt.

## § 10 Miljø/Klima

10. 1 Området skal kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan.

10.2. Såfremt befæstelsesgraden for den enkelte grund overstiger den i spildevandsplanen tilladte, så skal den forøgede mængde overfladevand nedsives, fordampes eller forsinkes på egen grund før afledning til det offentlige kloaksystem. Befæstelsesgraden for området er 35%.

10.3. Løsninger for affaldshåndtering skal indtænkes i forbindelse med projektering. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport. Skitseoplægget foreslår en nedgravet renovationsløsning på det fælles parkeringsområde vist på kortbilag 2.

## § 11 Tekniske anlæg

11.1. Der må ikke opstilles fritstående solenergianlæg på terræn indenfor lokalplanområdet.

## §12 Ophævelse af lokalplan og/eller servitutter

12.1. Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 33. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 656 ophæves byplanvedtægt nr. 33 for den del af området, der omfattes af lokalplan 656.

## §13 Forudsætning for ibrugtagning

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at:

- Der er etableret interne veje, stier og fælles parkeringsareal inkl. beplantning jf. § 5.
- Ny bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak, der er etableret løsning for renovation, og der er etableret foranstaltninger til håndtering af overskydende regnvand fra befæstede arealer, jf. § 10, samt 9.6 og 9.7.

## §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.

## 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**

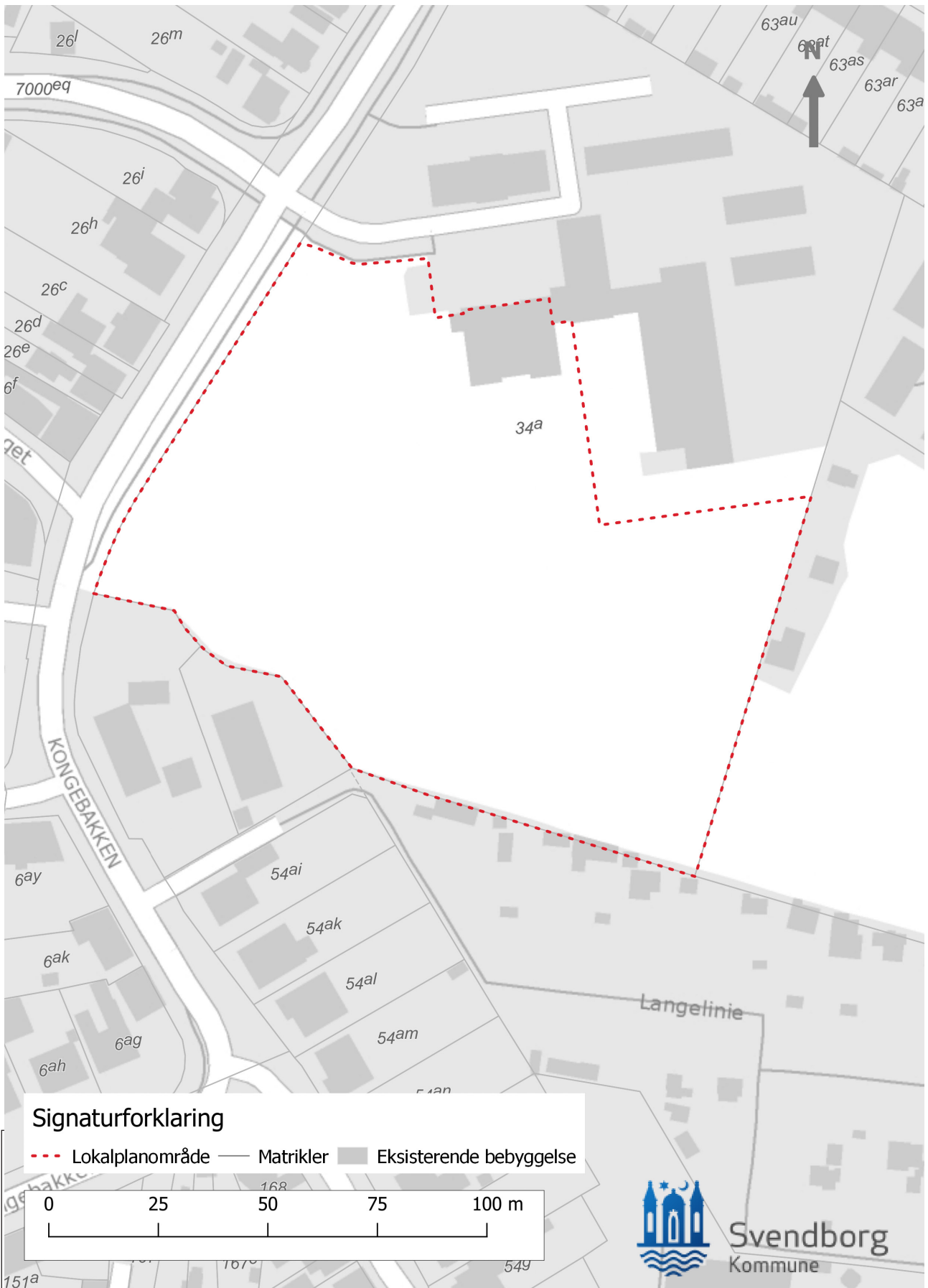
- Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. **xx**
- Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra **xx**
- Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. **xx**
- Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. **xx**

### **Kortbilag**

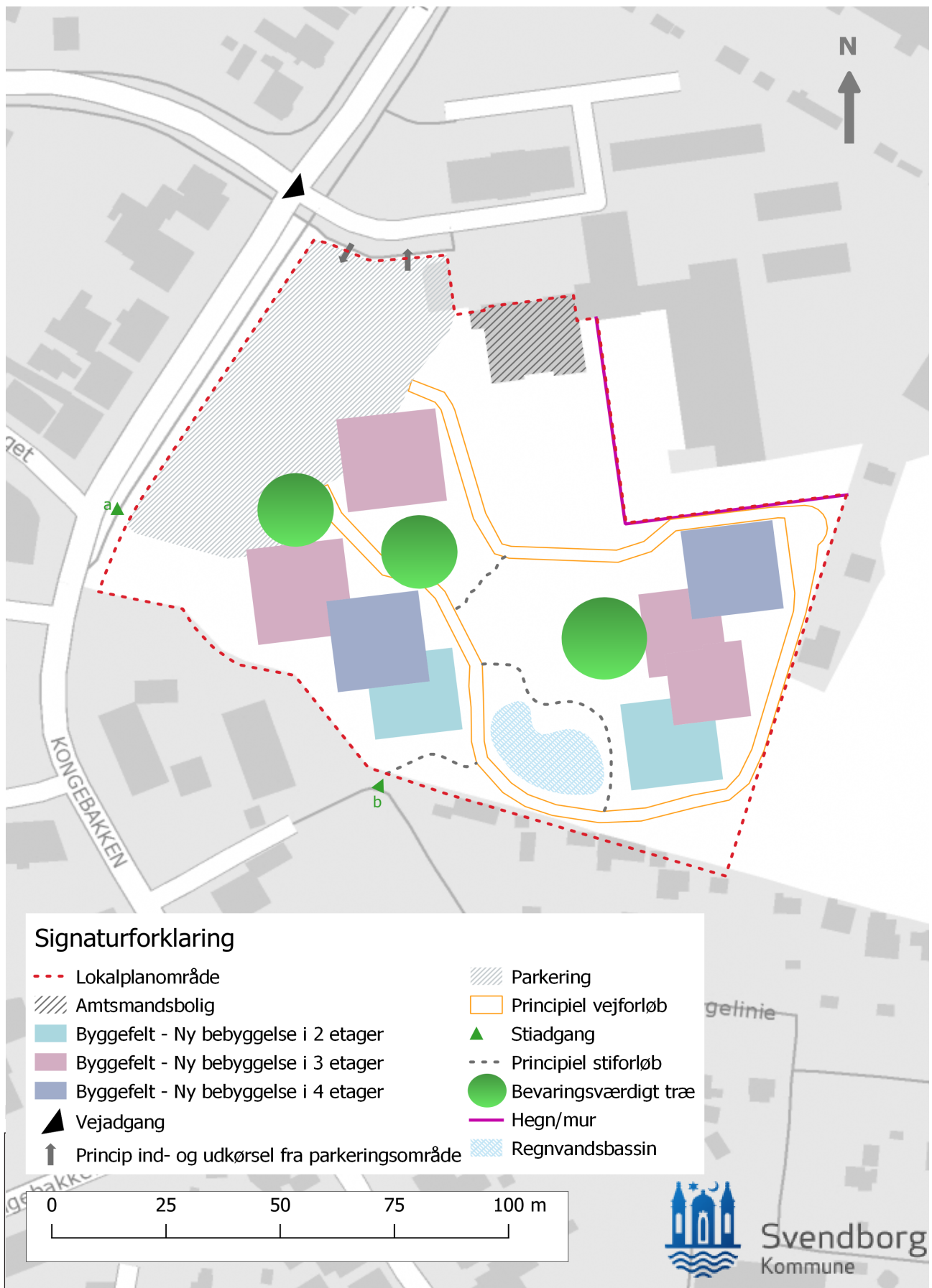
Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Bebyggelsesplan fra skitseprojekt



Kortbilag 1



Kortbilag 2



Illustration: Archidea

Bebyggelsesplan fra skitseprojekt



