

# Lokalplan

## 652

For et område til boligformål ved Bagergade 28, Svendborg



Svendborg  
Kommune



# Forslag

Offentlig høring: 11. marts - 7. maj 2020



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 652**

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til boliger i Bagergade 28-30, Svendborg.

## **OFFENTLIG HØRING**

Svendborg Byråd har den 25. februar vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger.

## **INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG**

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den 7. maj 2020 og mærket "lokalplanforslag 652".

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 Rolf Gerster på tlf. 2479 3291.

## Indhold

### Hvad er en lokalplan?

### Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og 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 status
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykning
- §5 Vej, sti- og parkeringsforhold
- §6 Bebyggelsens omfang og placering
- §7 Bebyggelsens udseende
- §8 Skiltning og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Miljø/klima
- §11 Tekniske anlæg
- §12 Grundejerforening
- §13 Forudsætning for ibrugtagning
- §14 Ophævelse af lokalplan og servitutter
- §15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
- §16 Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

### Kortbilag

- Kort 01 Matrikelkort
- Kort 02 Lokalplankort
- Kort 03 Illustrationsplan
- Kort 04 Illustration af afstande mellem byggefelter

## 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 og fællesanlæg

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

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

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

### **Offentlig høring**

For at give alle mulighed for at fremsætte 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 og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at give mulighed for at etablere nye boliger på matriklen. Bagergade 28-30 har tidligere fungeret som institutionen Børnely, men har siden 2009 ikke været i brug som daginstitution. Byrådet besluttede derfor i foråret 2019 at sætte ejendommen til salg ved et optionstilbud med henblik på at få et byudviklingsprojekt. På baggrund af en udbudsrunde blev projektet "En Fynsk frugthave på terrasser" valgt.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere nye boliger i henhold til projektet. Projektet indeholder en omdannelse af eksisterende bebyggelse i Bagergade, samt etablering af ny etageboligbebyggelse i den nordlige ende af grunden.

Mod Bagergade bevares facaden i så stor udstrækning som muligt, dermed fastholdes bygningens indpasning i gadebilledet. Der gives dog mulighed for etablering af portgennemgang til Bagergade, samt etablering af altaner og adgang fra gårdfacaderne. Ny bebyggelse på grunden kan etableres i et nyt arkitektonisk udtryk med referencer til områdets materialer.

Etablering af ny bebyggelse i bymidten er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, hvor målsætningen er, at byudvikling kan ske både ved byomdannelse og ved fortætning af eksisterende byområder.

## Lokalplanområdet

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Bagergade og Skolegade med en placering på grænsen til den gamle middelalder bymidte. Bagergade 28-30 ligger ca. 300 m fra Torvet og bliver dermed en meget central boligbebyggelse. Lokalplanområdet er afgrænset til matrikel nr. 98 og dækker et areal på 4.043 m<sup>2</sup>. Mod syd grænser området op til Bagergade og mod vest til Skolegade. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af boligbebyggelse ud til Bagergade og en baghusbebyggelse. Mod nord grænser lokalplanområdet op til en offentlig sti, som forbinder byen på tværs (øst/vest) mellem Haarhs Skole og Havnen. Bag stiforbindelsen ligger den offentlige boldbane ved Dronningemaen.

Landskabeligt falder lokalplanområdet stejlt ned mod Dronningemaen og mod den åbne boldbane. Faldet er på ca. 12 meter. Terrænfaldet mod nord åbner haven og der er udsigt til byen mod nord. På grunden er der flere store karaktergivende træer.

Den eksisterende bebyggelse på hjørnet af Bagergade og Skolegade er fra 1951. Bebyggelsen er i flere forskudte plan, som imødeser grundens terræn mod haven. Bebyggelsen er opført i røde håndstrøgne teglsten og isat hvide trævinduer i oprindeligt format. Foran altanerne mod Bagergade er påsat lodrette balustre i hvidmalet stål. I facaden på havesiden mod nord er en kvist med udgang til en indbygget altan i taget. Taget er udført i røde teglsten, hvor seks 2-fagskviste og tre 4-fagskviste er placeret mod gaden. Stueetagen er hævet i forhold til Bagergade.

### Fremtidige forhold

Med lokalplanen gives mulighed for at omdanne eksisterende bebyggelse i Bagergade til boliger og etablering af ny etageboligbebyggelse i den nordlige, lave ende af lokalplanområdet. Området skal terrænreguleres med terrasseringer, der giver mulighed for ophold, frugtlund og parkeringspladser. Områdets karakteristiske miljø søges bevaret i vidt mulig udstrækning.

Der vil blive adgang til området via to veje. En nyetableret fællesvej fra Dronningemaen i det nordøstlige hjørne af området og via ny portgennemgang i Bagergade. Ved begge adgangsveje skal etableres parkeringspladser nær tættestliggende bebyggelse.

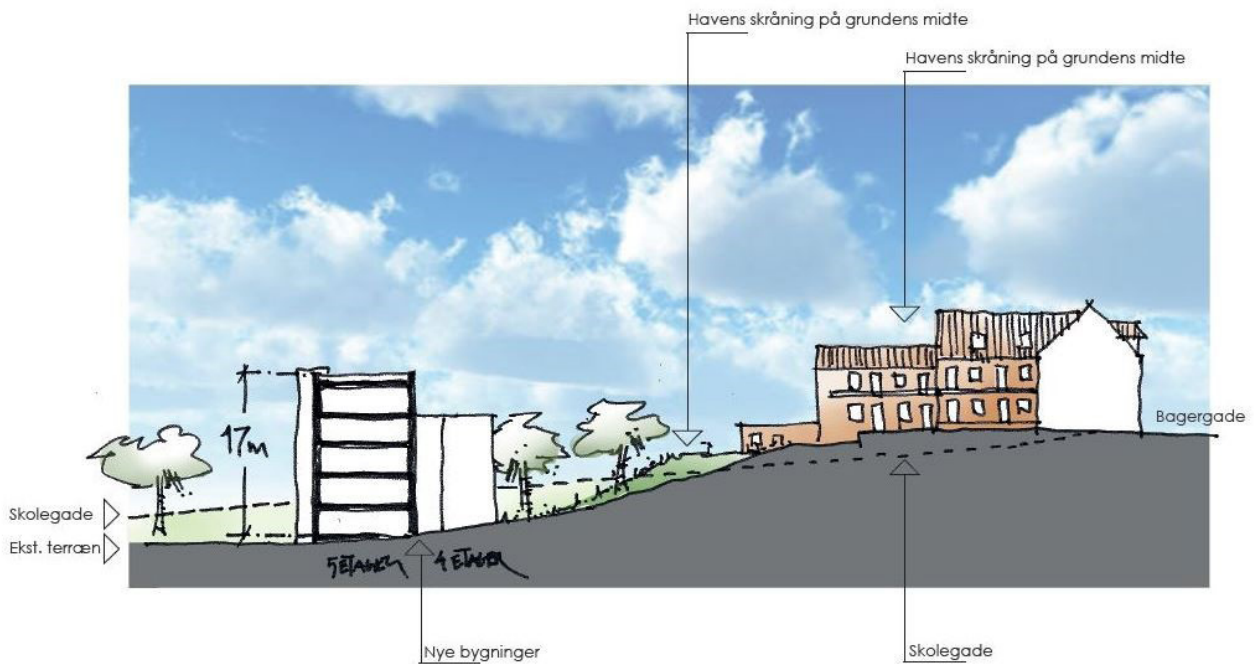
Lokalplanen skal sikre, at eksisterende bygning i Bagergade ikke kan nedrives. Ved genopførelse efter brand er der bestemmelser for,

hvordan bebyggelsen kan opføres. Omdannelsen af den eksisterende bygning mod Bagergade skal ske med hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur. Bygningens fremtræden i blank mur med røde tegl på taget, samt de hvide vinduer fastholdes. Der kan dog etableres en portgennemgang i en udformning, der tilpasses facadens struktur og inddeling. Der bliver mulighed for etablering af adgange og altaner mod gården.

I den nordlige ende af lokalplanområdet kan der opføres to nye 4-5 etages boligblokke med op til 18 lejligheder. Den stejle hældning i lokalplanområdet betyder, at de nye bebyggelses placering på grunden er vigtig for at skabe gode lysforhold i boligerne og på friarealerne. Adgangen til de nye bebyggelser vil foregå via en nord- eller østvendt trappeopgang med elevator.

Området i midten af bebyggelsen friholdes til et større sammenhængende friareal med offentlig adgang.

Gennem det terrasserede landskab udføres LAR-vandrender med tilhørende regnbede for nedsivning og/eller forsinkelse af overfladevand på egen grund.



Principsnit for placering af ny bebyggelse. Skitsetegning af højdeforskel mellem de nye bebyggelses højde og den eksisterende bebyggelse. Lokalplanområdets niveauforskel sikrer, at de nye højere bygninger ikke dominerer den eksisterende, lavere bygning i Bagergade.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at områdets eksisterende bygninger kan omdannes fra institution til boliger, samt at der kan opføres ny bebyggelse til boliger.

### Disponering

Ny bebyggelse kan opføres i maks. fem etager, og der er bestemmelser for bygningernes udformning og placering. Den nye bebyggelses placering sikrer, at der er et større sammenhængende friareal i midten af bebyggelsen. Der er sikres bestemmelser om offentlig adgang til friarealet.

Øvrige opholdsarealer til boligerne sikres ved altaner og terrasser, der ligger i tæt tilknytning til boligbebyggelsen.

Lokalplanen sikrer, at i tilfælde af brand, vil ny bebyggelse i Bagergade skulle opføres så ny bebyggelse er tilpasset byggeri i Bagergade.

Lokalplanen sikrer vejadgang fra Dronningemaen og Bagergade og i forbindelse med vejadgangene etableres parkering.

### Projektforslag

#### Omdannelse af eksisterende bygning

Den eksisterende bebyggelse i Bagergade bevares og omdannes til boliger. I kælderen benyttes den sydlige del, der er delvist nedgravet, til depoter. Det fritlagte etageareal giver mulighed for gæstefold for bebyggelsens beboere. Ud for fællesrummene kan der etableres en fælles opholdsterrasse med udkig til frugthaven.

Mod havesiden erstattes eksisterende brandtrappe af svalegang med mulighed for ophold. Det sker for at sikre niveaufri adgang. Et antal vinduer vil blive ændret til adgangsøre.

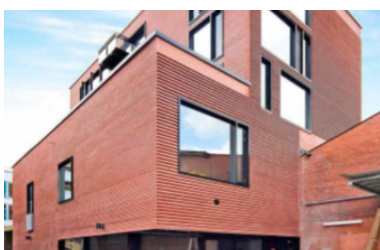
Taget er forholdsvis nyt og søges bevaret. Kviste renoveres eller erstattes af nye kviste, hvis form, størrelse og materialer ligger tæt op ad de nuværende kviste.

#### Ny bebyggelse på den nordlige del af grunden

Nordligst, i bunden af grunden opføres ca. 18 boliger i maks. 5 etagers boligbebyggelser.

Bygningerne understreger højdeforskellene i haven.





De nye bebyggelser skal opføres i blankt murværk i røde eller gule nuancer, hvoraf enkelte områder i facaden kan udføres som hvide, pudsede elementer. Facadeudtryk kan udføres som træfacade, plademateriale, cortenstål eller lignende facadebeklædninger.

Tage udføres som flade tage, der fremstår som grønne tage, et vækstlag af planter/græs som beklædning. Tage kan alternativt udføres i sorte eller grå nuancer.

Alle boliger får altaner mod enten nord, syd eller vest. Altaner udføres som påhængte altaner i stål eller beton med tilhørende værn med lodretstående balustre.

Adgangen til boligerne vil ske via en nord- eller østvendt trappeopgang med elevator.

**Haven**

Havens udformning vil tage udgangspunkt i de eksisterende beplantninger og samtidig afspejle behovet for ophold og parkering. I haven plantes frugttræer og bærbuske, der bliver suppleret af eksisterende beplantning. Det vil være ophold på kanten af "bakkedraget". Her etableres terrasse og siddepladser mellem eksisterende beplantning og eventuelt nye træer og buske.

Eksisterende stier og trapper ned af skrænten bevares og de suppleres med nye efter behov. I bunden af haven etableres en frugtlund. I det skrånende terræn placeres opholdsmuligheder i form af plinte og bænke. Stierne etableres i grus, som passer naturligt ind frugthaven. Haven skal være offentlig tilgængelig enten gennem portgennemgangen i Bagergade, adgangen fra Skolegade, samt fra Dronningemaen.

Som en åre gennem landskabet udføres LAR (Lokal Anvendelse af Regnvand) i vandrede med tilhørende regnbede, som fordeles ved terrassering af skråning, ved foden af skråningen samt lokalt ved de nye boliger. Dette for nedsivning, forsinkelse og fordampning af overfladevand på egen grund. Befæstede arealer kan ligeledes udføres permeable og eller med vejbede som supplement. Den synlige tilstedeværelse at vandet tilfører boligområdet en stor rekreativ værdi og en særlig karakter.

Overfladevand opsamles og ledes som en integreret del gennem den frodige frugthave i fx synlige grøfter, åbne render, vådområder og damme, inden det ledes til kloaksystemet. Vand opsamles og tilbageholdes ved fx underliggende drænkasser og singles hvorfra vandet nedsiver langsomt eller videre. Rengbete udføres som veldrænende bette eller bette hvor vandet ikke nedsiver så hurtigt, dette efter be-



hov og placering på grunden samt ift. de lokale jordbundsforhold. Bede beplantes med stauder, buske og mindre træer, dels for at forskønne men også for at få en øget fordampning via planterne. Typen af planter kan understrege tilførslen af insekter og fugle, som kan understøtte brugen af haven. Se kortbilag 3, Illustrationsplan.

### **Trafik og parkering**

Vejadgang til boligerne i Bagergade sker gennem nyetableret portgennemgang. Parkering etableres i to niveauer i gårdrummet. Enkelte af boligerne i Bagergade tildeles parkeringsplads på den nordlige endes parkeringsplads.

Vejadgang til ny bebyggelse mod nord sker via Dronningemaen og nyetableret privat fællesvej, som etableres i forlængelse af den offentlige parkeringsplads. Der etableres en parkeringsplads nordligst på grunden, ud mod boldbanen.

Parkeringspladser integreres i landskabsudformningen. Cykler skal placeres i særlige overdækkede enheder og i forbindelse med adgange til grunden.

Renovation skal afhentes via den nordlige vejadgang – enten i form af molokker eller containere. Afhentning af renovation fra eksisterende bebyggelse skal afhentes fra portadgang i Bagergade eller via Skolegade.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplan 2017-2029**

Lokalplanen understøtter kommunens overordnede planer omkring Svendborg Bymidte, hvor Svendborg skal forstærke sin rolle som hovedby for hele Sydfyn. Byudviklingen i Svendborg Kommune skal være med til at understøtte Svendborg Kommune som en attraktiv bosætnings- og erhvervskommune.

I Kommuneplan 2017-2029 er fortætning af bymidten i fokus. Lokalplanen muliggør fortætning af bymidten og understøtter samtidig visionen om, at der ved byfortætning skal sikres adgang til grønne områder, her i form af den kommende frugthave med offentlig adgang.

### **Kommuneplanens rammebestemmelser**

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

- 01.01.C3.194 Blandet bolig- og erhvervsområde Bagergade.

### **Kommuneplantillæg**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, bl.a. ift. maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg 2017.23, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillæg 2017.23 omfatter en ny kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

01.01.B.031 som udlægger området til boligformål. Området kan anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse. Den maksimale bebyggeshøjde er 17 meter med maksimalt 5 etager, gældende for den nye bebyggelse.

Bebyggelse ud mod Bagergade kan opføres i op til 2½ etage.

Bebyggelsesprocenten for lokalplansområdet er 90 %.

### **Gældende lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan:

- 290 Facader og Skilte

Lokalplan nr. 290 om Facader og Skilte er forsat gældende inden for lokalplansområdet. I lokalplan 290 er der bestemmelser for nybyggeri.

Heri bestemmes blandt andet, at ny bebyggelse skal følge eksisterende facadeflugt og bygningshøjde i området. Såfremt eksisterende bebyggelse i Bagergade 28-30 brænder eller beskadiges i en sådan grad, at nedrivning og opførelse af ny bebyggelse finder sted, skal lokalplan 290 efterleves og ny bebyggelse følge eksisterende facadeflugt og bygningshøjde.

Derudover gælder i øvrigt for området, at ny bebyggelse i Bagergade skal tilpasses gadens særlige karakter og struktur, der er kendetegnet ved bebyggelse i 1½-3½ etagers højde, placeret i skel mod vej.

Bygningerne ud til gaden har sadeltag, som hovedsageligt er beklædt med røde vingetegl. Det er væsentligt for områdets udtryk at bevare oplevelsen af Bagergade, som er et sammenhængende forløb på begge sider af Skolegade.

### **Servitutter**

Der er ved gennemgang af tinglyste servitutter for lokalplanområdet fundet en servitut om tilslutningspligt på fjernvarme. Servituten kan ikke ophæves via lokalplanen.

Lokalplanens realisering er ikke fundet i strid med gældende servitut.

Bygherre skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har

betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### **Cittaslow**

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

Med nærværende lokalplan gives mulighed for byfortætning og etablering af etageboliger. Omdannelsen af området til boliger, med fællesarealer og ophold, vil være med til at skabe byliv. Den grønne frugtlund i midten af lokalplansområdet understøtter Cittaslow-bevægelsens ambition om mere natur, mulighed for fællesskaber og det gode liv (afstresning).

## **Vækst og Erhverv**

### **Detailhandel**

Området ligger indenfor detailhandelens bymidteafgrænsning. Der kan ikke opføres byggeri til detailhandel indenfor lokalplanens område.

### **Produktionsvirksomheder**

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af den ændrede anvendelse af området fra blandet bolig- og erhvervsområde til fremtidig anvendelse til boligformål i form af etageboliger. Området ligger i dag midt i område med tæt boligbebyggelse.

## **Natur og Miljø**

### **Habitatbekendtgørelsen**

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 10 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Svendborg Kommune har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i lokalplanområdet.

Kommunen vurderer, at lokalplanen giver ikke anledning til påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV arter.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

### **Grundvand/vandindvindingsinteresser**

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

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2013-24. Hele området er fælleskloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 35%.

Hvis befæstelsesgraden overstiger 35%, skal overskydende regnvand håndteres egen grund. Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægninger, beplantede tage m.v. ligesom der kan etableres forsinkelsesbassiner – evt. under terræn eksempelvis i form af kassette- eller rørbassiner eller på tag.

Nybyggeri skal separatkloakeres frem til offentligt stik, uanset om dette stadig er fælleskloakeret.

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

### **Klimatilpasning**

I Kommuneplan 2017-29 er en stor del af lokalplanområdet udpeget som fokusområde ved havvandsstigninger og fokusområde ved manglende kloakkapacitet i forbindelse med skybrudshændelser/ekstremregn.

Det er byherres ansvar at udføre nødvendige afværgeforanstaltninger mod oversvømmelser.

I retningslinjerne for klimatilpasning i Kommuneplan 2017-2029 er anført, at ved ændring af eksisterende områder skal brug af overfladevand som synligt rekreativt element fremmes mest muligt, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.

Nye stier og veje skal desuden anlægges, så de kan anvendes til kontrolleret afstrømning af vand ved kraftig nedbør.

I udformningen af haven udføres LAR i vandrende med tilhørende regnbede, som fordeles ved terrassering af skråning, ved foden af skråningen samt lokalt ved de nye boliger. Håndteringen af regnvand udnyttes som et rekreativt element i det fælles friareal.

### Jordforurening

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret efter Lov om forurennet jord, § 50a. Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmeld- 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



Kortet viser støjniveauet for Bagergade 28-30 samt naboejendommen i Bagergade 32.

Området udlægges til boligområde, som har en støjgrænse på 58 dB. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er udtrykt ved  $L_{den} \leq 58$  dB for boliger samt opholdsarealer.

Der er udarbejdet en støjrapport, som viser, at størstedelen af boligerne og opholdsarealer overholder de vejledende støjgrænser.

Dele af lokalplanområdet har støjniveau over 58 dB. Det drejer sig om boligfacaderne ud til Bagergade og Skolegade.

Såfremt støjen fra vejtrafik er højere end 58 dB, skal det dokumenteres, at indendørsstøjniveauet med lukkede vinduer (men åbne

friskluftsventiler) ikke overstiger 33dB i beboelsesrum. Det vurderes teknisk muligt at kunne sikre, at grænseværdien for beboelsesrum overholdes.

De udendørs opholdsarealer overholder støjgrænserne.

### **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 bymiljø og de nærmeste omgivelser:

#### **Bymiljø:**

Planforslagene giver mulighed for ændret anvendelse af områdets eksisterende bebyggelse til boliger og opførelse af ny bebyggelse til etageboliger.

Den eksisterende bebyggelse i Bagergade berøres kun i mindre grad, da omdannelse skal tage udgangspunkt i bygningens arkitektur.

Ny bebyggelse i områdets nordlige del, skal etableres med tilpasning til områdets karakteristika gennem materiale- og farvevalg.

Der skal etableres en frugthave på grunden, som udgør det fælles friareal. Haven tilfører nye elementer af grønt til området og skal samtidig håndtere regnvand ved tilbageholdelse og nedsivning, som kan etableres rekreativt. Der skal etableres en stiforbindelse med offentlig adgang.

Plangrundlaget giver mulighed for byfortætning med tilpasning til omgivelserne og mulighed for etablering af nyt grønt område med offentlig adgang.

Det vurderes, at der er en mindre og positiv indvirkning på bymiljøet.

**De nærmeste omgivelser:**

Områdets ændrede anvendelse fra institution til boliger giver anledning til etablering af nye opholdsarealer. Der etableres blandt andet altaner til alle boligerne og et stort fælles friareal.

På den eksisterende bygning placeres altanerne mod nord, hvor der ligeledes etableres adgang til boligerne. Boligbebyggelsen mod øst ligger adskilt med en mur.

Altaner på ny bebyggelse, som skal placeres i den lave ende af området, etableres ud til de fælles friarealer eller ud til offentligt areal. Der skal etableres en offentlig stiforbindelse gennem området og områdets fælles friareal, frugthaven. Dermed skabes adgang til nyt fælles grønt område.

Omdannelse og nybyggeri giver anledning til mindre påvirkning af de nære omgivelser.

**Kulturarv og Landskab****Kystnærhedszone**

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

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nybyggeri i den nordlige ende af matriklen. Da terrænet falder 12 meter fra eksisterende bebyggelse til de nye bebyggelser sikres, at der ikke er tale om et element, der kan ses fra kysten. Ny bebyggelse i lokalplanområdet kan ikke ses fra kysten, da der allerede er eksisterende bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet, som hindrer undkig fra kysten til ny bebyggelse. Ligeledes placeres den høje, nye bebyggelse i den lave del af lokalplanområdet og stikker derfor ikke op over eksisterende byggeri. Det vurderes derfor, at der ikke kræves en planmæssig begrundelse og visualisering.

**Kirkebeskyttelse**

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor nærmeste kirkebyggelinje, Skt. Nicolai Kirke.

**Kulturmiljø**

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et kulturmiljø, men det grænser tæt op til kulturmiljøet "Middelalderbyen".



### **Fredede og bevaringsværdige bygninger**

Der ligger ikke nogle udpegede bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet grænser direkte op til en bevaringsværdig bygning i Bagergade 32. På modsatte side af Bagergade overfor lokalplanområdet ligger flere bevaringsværdige bygninger.

### **Kulturarvsareal**

En lille del af lokalplanområdet ligger inden for udpeget kulturarvsareal, "Den middelalderlige bykerne". Den middelalderlige bykerne som er på ca. 14 ha., er udpeget som "Kulturarvsareal af national betydning". Udpegningen som kulturarvsareal baserer sig på byens oprindelse og betyder, at der er kulturhistoriske interesser i området.

Lokalplanens bestemmelser om ny bebyggelse indenfor kulturarvsarealet sikrer, at den skal tilpasses gadens øvrige bebyggelse og karakter.



*Kulturarvsareal, den middelalderlige bykerne i lokalplanområdet.*

## **Infrastruktur og Teknisk forsyning**

### **Vej, sti og parkering**

Lokalplanen giver mulighed for et etablere to adgangsveje til lokalplanområdet. Der kan etableres adgangsvej via Dronningemaen og via Bagergade gennem en ny port i den eksisterende bebyggelse. Adgangsvej via Dronningemaen krydser den offentlige sti, der flugter med den nordlige ende af lokalplanområdet. Vejadgangen etableres som privat fællesvej med indgang til området fra det nordvestlige

hjørne. Tung trafik, eksempelvis renovationskøretøjer, skal kunne vende sikkert i lokalplanområdet.

Indgang via Bagergade sker gennem etablering af en port i den eksisterende bebyggelse. Ved etablering af en port må åbningen ikke blokere for trafikken på Bagergade, tilsvarende med etablering af dør/port for gående trafikanter. Porte mod Bagergade skal etableres på indersiden af eksisterende bygning. Ved etablering af portgenemgang nedlægges tre parkeingspladser i Bagergade.

De eksisterende stier ned ad skrænten bibeholdes og nye stier etableres om nødvendigt.

Der etableres parkering i forbindelse med boligerne ud til Bagergade og i forbindelse med ny bebyggelse i den nordlige ende.

Parkering skal etableres efter følgende normer:

- 1 parkeringsplads per bolig.
- 3 cykelstativer per 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### **Kollektiv trafik**

Der er busstoppesteder på Dronningemaen, ca. 300-400 meter fra lokalplanområdet. Afstand til Svendborg station, hvor der er togforbindelse til Odense er ca. 400 meter.

### **Skole og institutioner**

Lokalplanområdet er placeret i skoledistriktet, Ørkildskolen. Ørkildskolen ligger i gåafstand fra lokalplanområdet.

### **Vand og renovation**

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

### **Elforsyning**

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

### **Varmeforsyning**

Der er kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt i området. Der er forbud mod el-opvarmning.

## **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**

Svendborg museum anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden jordbearbejdelse og anlæg af ny bebyggelse.

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**

Ny vejadgang fra Dronningemaen og Bagergade skal etableres i henhold til vejlovens bestemmelser. Herunder nedlæggelse af parkeringspladser i Bagergade.

Såfremt der skal ske afhentning af renovation i Skolegade, skal der indhentes adgangstilladelse.

## 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:
  - muliggøre fortætning af Svendborg Bymidte ved omdannelse og opførelse af etageboliger.
  - sikre sammenhæng og harmoni mellem eksisterende bebyggelse i Bagergade og ny bebyggelse gennem placering, skala og materialer.
  - sikre en frugthave i lokalplanområdet med offentlig adgang og opholdsmuligheder, der understøtter fællesskab.
  - sikre private opholdsarealer i form af altaner til alle boliger.
  - sikre at omdannelsen af den eksisterende bygning i Bagergade sker i henhold til bygningens oprindelige arkitektur.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matriklen: Matr.nr. 98, Svendborg Bygrunde.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

### § 3 Anvendelse

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

### § 4 Udstykning

4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet kan kun ske, såfremt der kan sikres passende fri- og opholdsarealer til den enkelte bolig og så der samtidig sikres offentlig adgang gennem det fælles friareal – frugthaven.

### § 5 Vej, sti og parkeringsforhold

#### Bagergade

5.1 Der kan etableres vejadgang for beboerne via ny portgennemgang i den eksisterende bebyggelse, vist på kortbilag 2.

5.2 Portgennemgangen må ikke blokere for trafik i Bagergade. Etablering af låge i porten skal ske ind mod gården.



*Skitse af portgennemgang.*

5.3 Der skal etableres parkeringspladser for beboerne i Bagergade i forlængelse af portgennemgangen ved Bagergade, som vist på kortbilag 2.

#### **Dronningemaen**

5.4 Der skal etableres adgangsvej via Dronningemaen og privat fællesvej til lokalplanområdet i den nordlige ende af området, vist på kortbilag 2.

5.5 Der skal etableres parkeringspladser i forlængelse af adgangsvejen i den nordligste ende af området, som vist på kortbilag 2.

#### **Generelt**

5.6 Der skal etableres parkeringspladser i forholdet 1 parkeringsplads per bolig.

5.7 Der skal etableres separat cykelparkering i området i forholdet 3 stativer per 100 m<sup>2</sup> etageareal, se kortbilag 2.

5.8 Parkeringspladserne kan anlægges med permeable materialer eller, der kan etableres render rundt om p-plads, så vand kan ledes til LAR-løsning.

5.9 Afskærmning af parkeringspladser i den nordlige ende af lokalplanområdet skal ske i form af levende hegn/hæk.

5.10 De eksisterende stier ned af skrænten bibeholdes. Gennem området etableres en offentligt tilgængelig stiforbindelse. Stiforbindelsen skal løbe nord/syd gående fra Bagergade og/eller fra Skolegade til den eksisterende offentlige sti nord for lokalplanområdet. Stier skal etableres med grusbelægning eller lignende. Se kortbilag 2.

5.11 Afhentning af renovation skal ske fra henholdsvis Dronningemaen og enten fra Bagergade gennem portgennemgang eller fra Skolegade via eksisterende adgang i mur. Al affaldsopbevaring skal placeres på egen grund. Der skal etableres kørefast belægning.



*Muligt tømningsareal for renovation i Skolegade.*

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

### **Bagergade nr. 28-30**

6.1 Bebyggelsen må ikke nedrives eller ombygges væsentligt udvendigt uden byrådets tilladelse.

6.2 Ved brand skal ny bebyggelse placeres indenfor eksisterende bygningens aftryk.

6.3 Ny bebyggelse skal opføres i 2½ etage med sadeltag med en bygningshøjde på maksimalt 13 meter.

#### **Ny Bebyggelse i byggefelt A og B**

6.4 Boligbebyggelserne skal placeres indenfor byggefelterne A og B, som angivet på kortbilag 2.

6.5 Boligbebyggelsen må maksimalt opføres i 5 etager. Den maksimale bygningshøjde er 17 meter inkl. tekniske installationer målt fra nivauplan.

6.6 Mod vest skal byggefelt A være friholdt min. 2,5 meter til skel, se illustration på kortbilag 4.

6.7 Byggefelt B skal have en afstand af min. 1 m mod vejskel ved Skolegade, se illustration på kortbilag 4.

6.8 Mellem byggefelterne A og B skal min. 5 meter friholdes, se illustration på kortbilag 4.

6.9 Der kan udover byggefelterne A og B til boliger opføres mindre bygninger til cykelparkering og renoavtion og lign. Bygningerne skal placeres i henhold til kortbilag 2.

### **§ 7 Bebyggelsens udseende**

#### **Bagergade bebyggelse**

7.1 Bebyggelsen i Bagergade skal fremstå i blank mur i røde mursten.

7.2 Vinduerne skal udføres i træ og fremstå hvide.

7.3 Altaner, i form af svalegang, placeres ind mod gårdrummet.

7.4 Svalegange skal opføres i en bredde, der muliggør rekreativt ophold.

7.5 Adgang til bebyggelsen kan ske via hovedindgangen fra Bagergade eller fra gården. Der skal etableres min. én niveaufri adgang, via hovedindgangen eller gården.

7.6 Taget skal udformes som saddeltag og fremstå i røde teglsten.

7.7 Bygningens eksisterende detaljer i form af værn til altaner og lign. skal fremstå hvidmalede.

### **Ny bebyggelse**

7.8 Ny bebyggelse skal opføres i mursten og fremstå i røde eller gyldne nuancer (gullige/brune/røde) tilpasset den eksisterende bygnings røde tegl.

7.9 Mindre dele af facaderne eller en enkelt af facaderne på hver bygning kan fremstå pudset i hvide nuancer.

7.10 Der kan derudover anvendes materialer i form af træ, plademateriale, cortenstål eller lignede facadebeklædninger til at understrege bygningens arkitektur. Materialene må maks. udgøre en tredjedel af facaden. Materialerne skal fremstå i farver indenfor jordfarveskalaen.

7.11 Tage skal udføres som flade tage i form af grønne (beplantede) eller sorte (tagpap) tage.

7.12 Altaner skal placeres efter behov og udføres i en stålkonstruktion eller beton, som er integreret i bygningens arkitektur.

7.13 Tekniske anlæg må ikke fremstå synlige.

7.14 Mindre bygninger må opføres i træ, plademateriale, cortenstål eller lig. som er tilpasset boligernes arkitektur og udtryk. Bygningerne skal fremstå i farver indenfor jordfarveskalaen.

### **§ 8 Skiltning og belysning**

8.1 Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 290 Facader og Skilte. Bestemmelserne i den lokalplan er gældende.

8.2 Belysning af privat fællesvej kan/skal udføres som armatur med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter. Lyset skal rettes nedad og mod færdselsarealet.

8.3 Belysning af fælles fri- og opholdsarealer samt stiforbindelser kan udføres som armatur med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

### **§ 9 Ubebyggede arealer**

9.1 De fælles friarealer skal indrettes til ophold og offentlig sti i princippet, som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

9.2 I det fælles friareal etableres en som have med frugt bærende træer, for eksempel æbletræer, pæretræer, kirsebærtræer mv.

9.3 Træer vist med særlig signatur på kortbilag 2 bevares.

## **§10 Miljø/klima**

10.1 Overskydende regnvand fra lokalplanområdet skal afledes til anlæg efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer (tag og belagte arealer) overstiger spildevandsplanens befæstelsesgrad, skal der ske en forsinkelse på egen grund inden udledning fra lokalplanområdet.

10.2 Håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet skal ske enten ved:

- Etablering af rørbassin.
- Et naturtilpasset regnvandsbassin.
- Etablering af regnvandsbede inden for lokalplanområdet.
- En kombination af ovenstående.

10.3 Tilbageholdelse af regnvand fra Bagergade skal ske via terrasseringerne.

## **§11 Tekniske anlæg**

11.1 Området skal 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 regnvandsystem. 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.

11.4 Der må indenfor lokalplanområdet opføres anlæg til området tekniske forsyning, herunder elforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg mv., samt til anlæg til håndtering af overfladevand.

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

## **§12 Grundejerforening**

12.1 Såfremt der sker udstykning af området skal der oprettes en grundejerforening.

## **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning**

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



13.1 Der er sikret vejadgang til de to områder med boliger, henholdsvis omdannelse og nybyggeri. Adgangsveje skal sikres fra Dronningemaen og Bagerggade herunder sker nedlæggelsen af parkeringspladser i forbindelse med portgennemgangen.

13.2 Der er sikret det nødvendige antal parkeringspladser jf. §§ 5.6 og 5.7.

13.3 Der er sikret etablering af fælles friareal (haven) med offentlig stiforbindelse gennem lokalplanområdet før boligerne kan tages i brug, jf. §§ 9.3 og 9.4.

13.4 Det er påvist, at de vejledende støjgræser for henholdsvis boliger og friarealer er overholdt. Herunder at det indendørsstøjniveauet med lukkede vinduer (men åbne friskluftsventiler) ikke overstiger 33dB i beboelsesrum.

#### **§14 Ophævelse af lokalplan og servitutter**

14.1 Lokalplan nr. 290 Facader og Skilte er fortsat gældende i området.

#### **§15 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.

#### **§16 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. 25. februar 2020.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra d. 11. marts til d. 7. maj 2020.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. XXX.

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

### **Kortbilag**

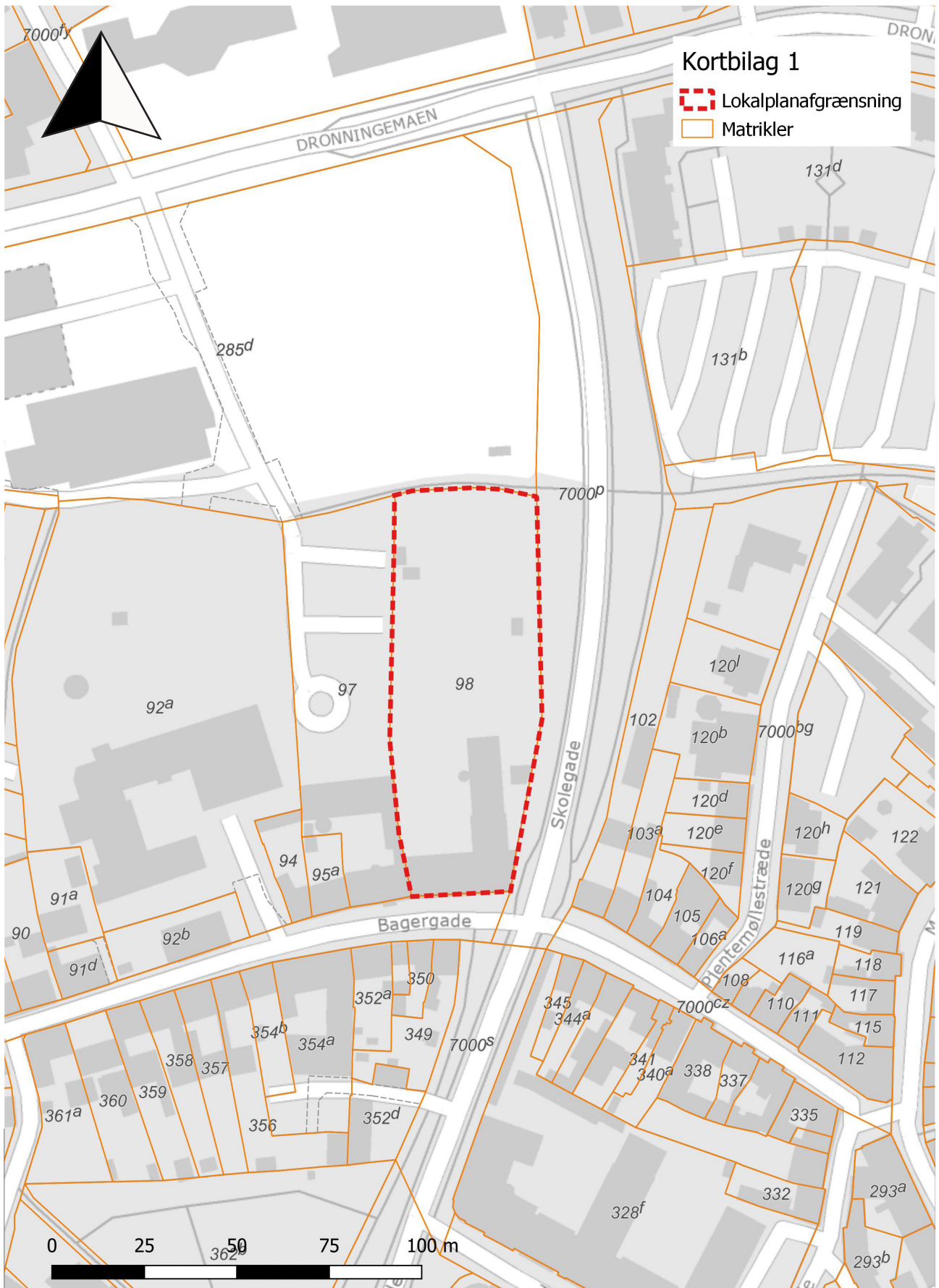
Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

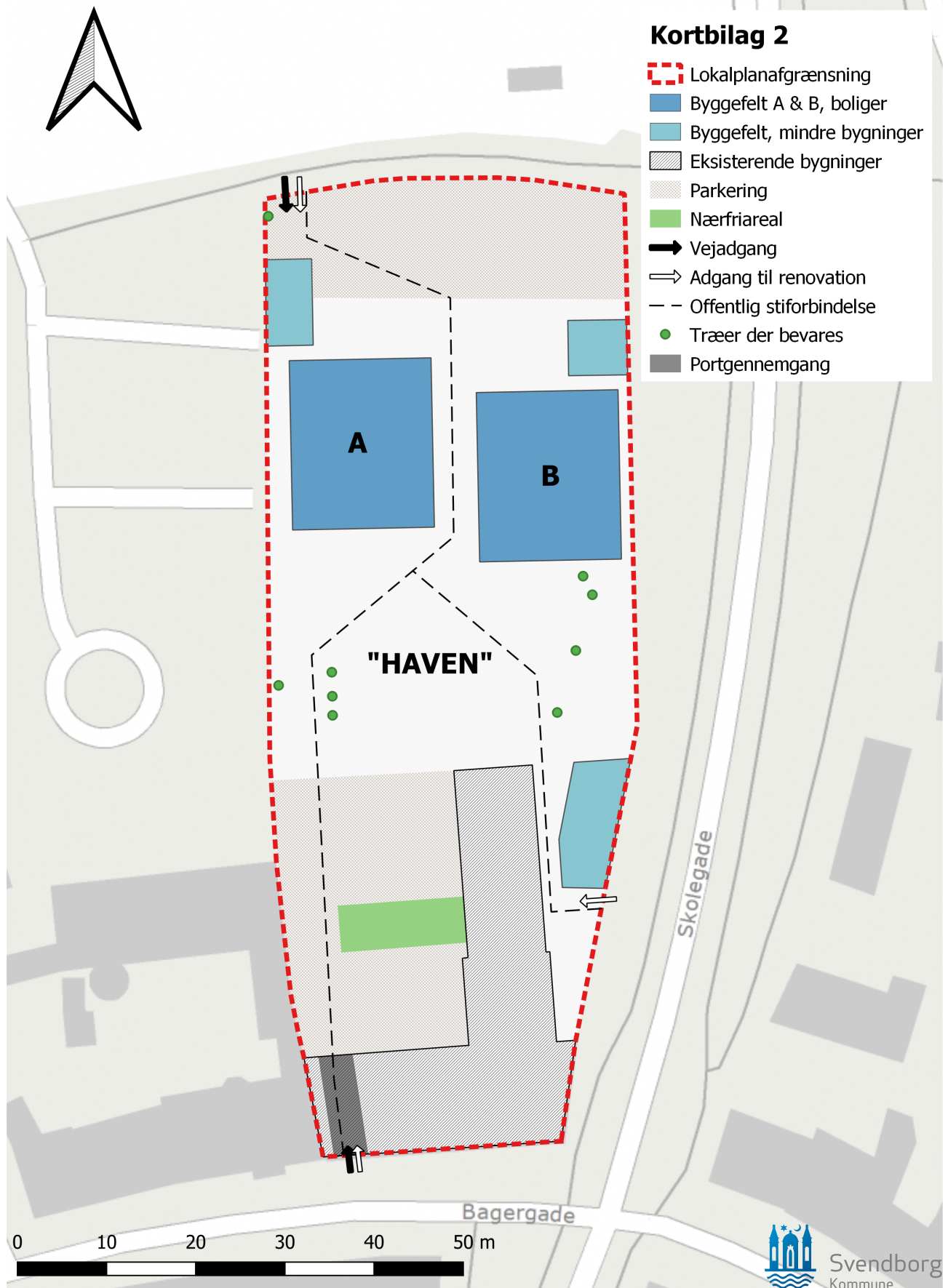
Kort 03 - Illustrationsplan

Kort 04 - Illustration af afstande mellem byggefelter

### Kortbilag 1 - Matrikelkort









## Kortbilag 2 - Lokalplankort



### Kortbilag 3 - Illustrationsplan



### Kortbilag 3

-  Parkering og vejgang
-  Stier og adgang
-  Terrasse, ophold.
-  LAR vandrende med tilhørende regnbæde, terrassering.
-  Beplantning, træ.
-  Beplantning, buske, stauder og mindre træer

### Kortbilag 4 - Illustration af afstande mellem byggefelter

