

## Bilag 3 – Baggrundsnotater

Baggrundsnotatet har til formål at uddybe en række sager fra hvidbogen:

1. Tankefuld (punkt 1.58 i hvidbogen)
2. Parkeringsnormer (punkt 2.21 i hvidbogen)
3. Detailhandel, aflastningscenter og produktionserhverv (punkt 3.21, 3.14, 3.23 i hvidbogen)

# Tankefuld

## Baggrund

Den overordnede vision for Tankefuld er at skabe en attraktiv landskabsby, som udvikles med respekt for og i sammenhæng med de store landskabelige kvaliteter i Svendborg bys vestlige udkant. Landskabsbyen er derfor en by, der bygger på landskabets præmisser og hvor landskabet og de bymæssige funktioner flettes sammen og beriger hinanden i deres oplevelseskvaliteter og brugsværdier.

- [Uddrag fra Masterplan 2009](#)

*Visionen for Tankefuld er at skabe en ny bæredygtig bydel, der samtidigt udvikler og tilgængeliggør det bynære landskab og udvikler et nyt byområde med 3.000 boliger, nye vejanlæg, folkeskole, børnehaver, plejecenter og 25 nye virksomheder i en samlet landskabsbydel tæt på jernbanestation og motorvejstilslutninger.*

- [Uddrag fra Planstrategien 2019](#)

*Byrådet vil fortsætte udvikling af Tankefuld, som ny bydel midt i naturen med fokus på fællesskab og miljø, alternativ energi, energibesparelser samt lokal afledning af regnvand.*

- [Uddrag fra Bosætningsstrategien 2020](#)

*Vi vil i arbejdet med Kommuneplan 2021-2033, tage stilling til ændringer af arealudlæg og rækkefølgeplan for Tankefuld.*

*Vi vil understøtte et øget fokus på Tankefuld bl.a. med tiltrækning af investorer.*

- *Temamøde i Byrådet ifm. Kommuneplan 2021 – 2033 (11.06.2020)*

*Alle grupperne vil fortsat prioritere Tankefuld.*

*Alle grupper var enige om at satse på at udvikle den nordlige del af Tankefuld først, og fastholde den sydlige del som en kategori 3 eller perspektiverarealer i boligrækkefølgeplanen.*

*Alle grupper var enige om at reducere i størrelsen på udlæggene i Tankefuld, for at give plads til nye og andre ønsker i kommunen.*

*Flere grupper nævnte at der fortsat skal være mulighed for blandende boligtyper, men at det muligvis skal være mere opdelt i den kommende planlægning, så man ved hvad man får som nabo*

## Status på Tankefuld 2020

Tankefuld er et større byudviklingsprojekt, der både er udmøntet i kommuneplanen og med en byggeretsgivende lokalplan for et samlet område omkring Sofielundskoven.

Svendborg Kommune ejer jorden som er omfattet af lokalplan 609. Store dele af området er i dag udbygget, er ved at blive byggemodnet eller forhandlet.

Dette betyder at der er behov for at se nærmere på den fremtidige udvikling af næste etape for Tankefuld.

For at styrke den fremadrettede udvikling i Tankefuld, er der foretaget en række tilpasninger i den igangværende kommuneplanrevision.

### **Ændringer i Kommuneplan 2021 – 2033**

Tankefuld fastholdes som et af de primære byudviklingsområder i Svendborg Kommune. Dette fastholdes som Byrådets mål og retningslinjer for den overordnede byudvikling.

Administrationen anbefaler at man fortsætter og koncentrerer den videre udvikling af Tankefuld i den nordlige del, i forlængelse af den igangværende udbygning.

Administrationen anbefaler at tilpasse de aktuelle kommuneplanrammer for den nordlige del af Tankefuld, for at danne det bedste grundlag for den fremtidige udvikling af Tankefuld.

Administrationen anbefaler at man fastholder de landskabelige/rekreative forhold og kombinationen af blandende boligtyper som centrale elementer i den fremadrettede udvikling.

Der udlægges et større rekreativt område mod nord, som kan anvendes til rekreative formål og aktiviteter som f.eks. køkkenhaver, hobby-dyrehold mv. Området vil samtidig fungere som en naturlig afskærmning til det tilstødende erhvervsområde.

Administrationen anbefaler at de sydlige områder omkring Skovsbo udlægges som perspektivarealer. Disse arealer er Byrådets oplæg til de mere langsigtede udviklingsretninger for byudvikling i forhold til bolig og erhvervsarealer. Jf. Planloven må kommuneplanen kun indeholde arealer til 12 års byvækst.

Efterhånden som boligrækkefølgeplanens arealer udnyttes, vil det være perspektivarealerne, som Byrådet først vil søge at inddrage som nye byområder. Det vil kunne ske i den videre kommuneplanlægning.

### **Helhedsplan for Tankefuld Nord**

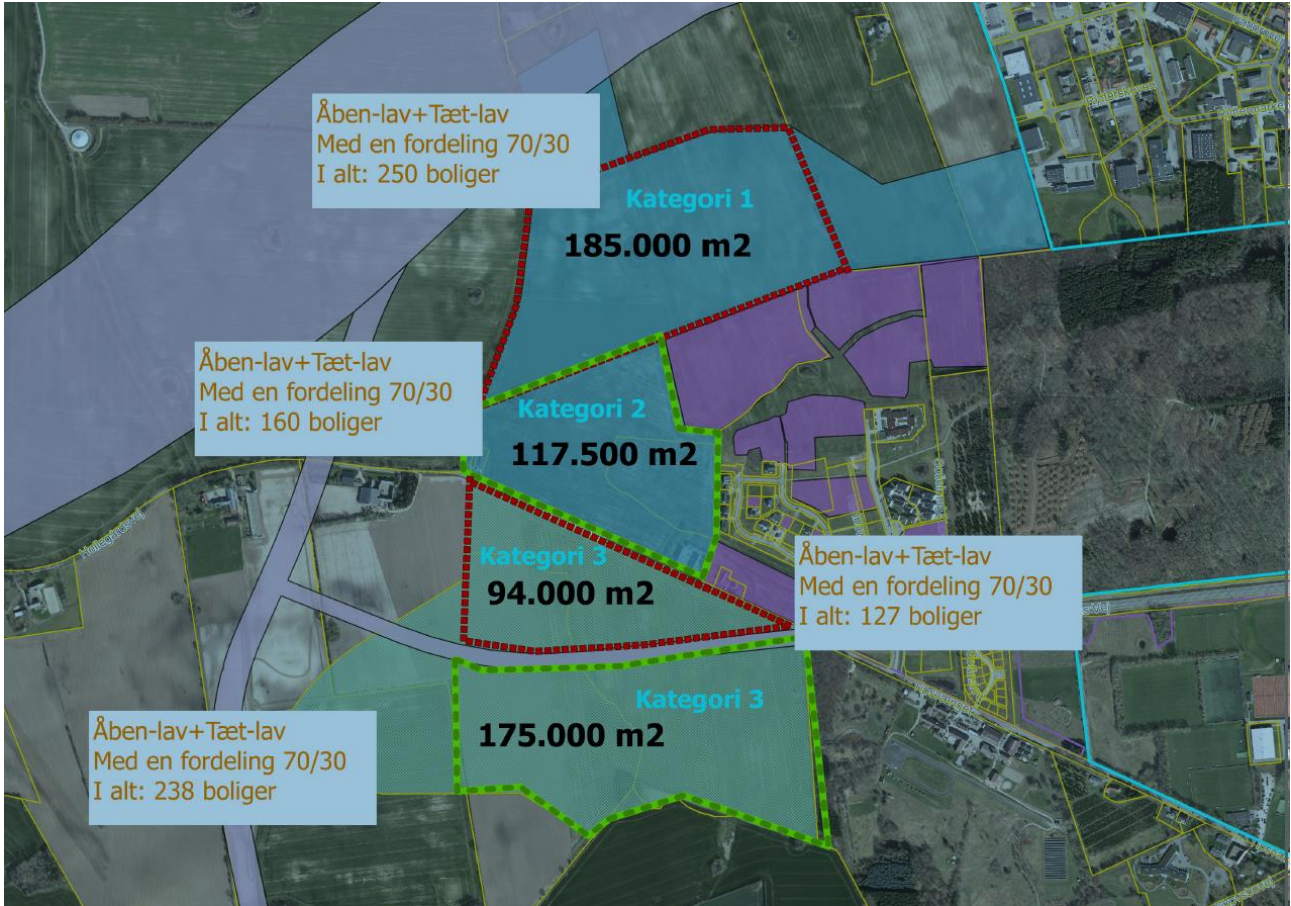
Administrationen anbefaler, at der med afsæt i den nye kommuneplan og masterplanen fra 2009 arbejdes med en helhedsplan for den nordlige del af Tankefuld, som kan danne grundlag for det kommende lokalplanlægning og udbud. Der er behov for at lave en helhedsplan, som kan danne grundlag for den fremadrettede dialog med eventuelle investorer og være med til at skabe en bedre planlægningsproces, hvor der ikke vil være behov for at ændre plangrundlaget gentagende gange, og dermed skabe mere sikkerhed for både Svendborg Kommune og potentielle investorer.

### **Ejerforhold og rækkefølgeplanlægning**

Nedenstående kortbilag viser administrationens anbefalinger til den kommende rækkefølgeplanlægning, som vil danne grundlag for den fremadrettede udvikling i Tankefuld. Det nordlige område, udlagt som kategori 1, ejes af Svendborg Kommune. De øvrige områder er privatejet.

Administrationen anbefaler at der sker en etapemæssig udvikling af Tankefuld, fra nord mod syd.

Administrationen har igangsat dialog med de grundejere, som ejer jord, der er omfattet byudviklingsprojektet Tankefuld.



## Parkering

### Bilparkering

Parkering skal som udgangspunkt placeres på egen grund. Dog kun når kravene til opholdsarealet er opfyldt. Hvis ikke dette er muligt, kan Byrådet dispensere fra kravet, mod at der indbetales til kommunens parkeringsfond og indenfor bymidten vil der kunne dispenseres mod at der etableres større samlede parkeringsløsninger. De nærmere regler for parkeringsfonden findes her:

[Vedtægter for parkeringsfond \(Link\)](#)

Byrådet kan i lokalplaner efter en konkret vurdering godkende parkeringsarealer af mindre omfang end de i kommuneplanen P-normers fastslåede, f.eks. såfremt der anlægges bygninger med meget store arealer kontra få ansatte. Byrådet kan ligeledes i lokalplaner stille ændrede krav til parkeringsarealer på ejendomme, såfremt de pågældende ejendomme skifter anvendelse og herved kommer i en anden kategori med øgede/mindre krav til parkeringsanlægget. I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Parkeringsarealer på mere end 10 parkeringspladser skal begrønnes. De nærmere krav stilles i forbindelse med lokalplanlægningen på grundlag af en konkret vurdering.

Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i kommuneplanen P-normer, ønskes opført, fastsætter Byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.

## Parkeringsnormer

Parkeringsnorm betyder det nødvendige antal parkeringspladser, som der skal planlægges for og etableres i forbindelse med bestemte typer af anvendelse.

### Bilparkering

Parkering skal som udgangspunkt placeres på egen grund.

### Erstatningsparkering

Erstatningsparkering er parkeringspladser, som ikke etableres på egen grund. I tilfælde hvor det ikke er muligt at etablere de nødvendige parkeringspladser på egen grund kan byrådet tillade erstatningsparkering f.eks. mod at der indbetales til kommunens parkeringsfond og indenfor bymidten i Svendborg vil der kunne dispenseres mod at der etableres større samlede parkeringsløsninger.

Ved byggeri hvor der mindst skal etableres 10 parkeringspladser, kan der alene søges om erstatningsparkering på op mod halvdelen af det samlede antal parkeringspladser, således at mindst halvdelen af parkeringspladserne skal placeres på egen grund. Bygges der til på en grund, så det samlede krav til antal parkeringspladser overstiger 10, gælder det ligeledes at der kun kan søges om erstatningsparkering på op mod halvdelen af det samlede antal parkeringspladser.

Parkeringspladser som ikke etableres på egen grund skal etableres i en rimelig afstand. En rimelig afstand er som udgangspunkt inden for en afstand på 400 meter fra grunden (målt i en direkte linje). Ved større afstande skal der foretages en konkret vurdering.

Det er muligt i en lokalplan at bestemme, at alle de nødvendige parkeringspladser skal etableres på egen grund, hvis det er relevant.

De nærmere regler for parkeringsfonden findes her: [Vedtægter for parkeringsfond \(link\)](#)

### Dobbeltudnyttelse

Dobbeltudnyttelse betyder at flere anvendelser/funktioner deles om de samme parkeringspladser. Det kan være muligt at dele parkeringspladser hvis de enkelte anvendelser/funktioner har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet.

Dobbeltudnyttelse kan ikke anvendes i kombination med parkeringsfonden.

Der kan kun planlægges for dobbeltudnyttelse via en projektlokalplan f.eks. planlægning for idrætshal, teater, boliger med detailhandel og lignende inden for samme område, hvor omfang og placering skal fremgå.

Derudover skal parkeringsplads for dobbeltudnyttelse have en volumen på mindst 65 p-pladser.

Parkeringen skal anlægges og reguleres, så den er tilgængelig for alle de anvendelser/funktioner, som indgår i beregningen af dobbeltudnyttelse. Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres og summeres for alle funktioner i hver tidsperiode. Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte p-plads antal.

## **Begrønning**

Parkeringsarealer på mere end 10 parkeringspladser skal begrønnes. De nærmere krav stilles i forbindelse med lokalplanlægningen på grundlag af en konkret vurdering.

## **Afvielser**

Byrådet fastsætter i hvert enkelt tilfælde, kravet til antal parkeringspladser, for de typer af anvendelse, der ikke fremgår af parkeringsnormerne. I de tilfælde forestages en vurdering under hensyntagen til den konkrete anvendelse.

Byrådet kan i lokalplaner efter en konkret vurdering godkende parkeringsarealer af mindre omfang end de i kommuneplanen P-normers fastslåede, f.eks. såfremt der anlægges bygninger med meget store arealer kontra få ansatte. Byrådet kan ligeledes i lokalplaner stille ændrede krav til parkeringsarealer på ejendomme, såfremt de pågældende ejendomme skifter anvendelse og herved kommer i en anden kategori med øgede/mindre krav til parkeringsanlægget. I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

## **Beregning**

Ved beregning af det nødvendige antal parkeringspladser rundes op til nærmeste hele tal.

# Kommuneplan 2017-2029

Bebyggelsens art	P-normer
<b>Boligbyggeri:</b>	
Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig
Række- og dobbelthuse o.l.	1½ p-pladser pr. hus/lejlighed
Etageboliger	1 p-plads pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Plejhjem, ældreboliger m.v.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.

<b>Erhvervsbyggeri:</b>	
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
Lagerbygninger	Vurderes i hvert enkelt tilfælde
Hoteller og vandrehjem	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 4 værelser
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter, caféer mm.*	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvarebutikker	1 p-plads pr. 25 m <sup>2</sup> etageareal
Udvalgswarebutikker	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Klinikker og liberale erhverv mm.	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, jf. Planlovens definition	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.
Andre erhvervsejendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.

\* Såfremt pågældende ejendom har udeservering vil det største antal siddepladser enten ude eller inde blive lagt til grund for det stillede krav til P-pladser.

# Forslag til Kommuneplan 2021-2033

Boligområder		
Anvendelse	Parkeringsnorm	Bemærkninger
Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig	
Række- og dobbelthuse, kæde-, klyngehuse o.l	1½ p-pladser pr. hus/lejlighed	
Etageboliger	1 p-plads pr. bolig	
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 p-plads pr. 4 boligenheder	
<b>Boliger under 55 m<sup>2</sup></b>	<b>0,5 p-pladser pr bolig</b>	<b>Etageareal pr. lejlighed i BBR</b>
Plejhjem, ældreboliger mm.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 p-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	

<b>Erhverv</b>	
Anvendelse	Parkeringsnorm
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
	For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
Lagerbygninger	Vurderes i hvert enkelt tilfælde
Hoteller og vandrehjem	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 4 værelser
	For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter, caféer mm.*	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvarebutikker	<b>1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal</b>
Udvalgswarebutikker	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Klinikker og liberale erhverv mm.	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, jf. Planlovens definition	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster
Andre erhvervsejendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte
Blandet bolig og erhverv	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner

\* Såfremt pågældende ejendom har udeservering vil det største antal siddepladser enten ude eller inde blive lagt til grund for det stillede krav til P-pladser.

## Kommuneplan 2017-2029

<b>Erhvervsbyggeri:</b>	
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
Lagerbygninger	Vurderes i hvert enkelt tilfælde
Hoteller og vandrehjem	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 4 værelser
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter, caféer mm.*	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvarebutikker	1 p-plads pr. 25 m <sup>2</sup> etageareal
Udvalgsvarebutikker	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Klinikker og liberale erhverv mm.	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, jf. Planlovens definition	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.
Andre erhvervsejendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.

<b>Andet byggeri:</b>	
Teatre, biografer og lignende	1 p-plads pr. 8 siddepladser
Idrætshaller, sportsanlæg, spillehaller mm.	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.
Forsamlingslokaler, mødelokaler, biblioteker mm.	1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m <sup>2</sup> etageareal
Skoler	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 150 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
Ungdoms- og videregående uddannelser	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Daginstitutioner	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
	For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal

## Forslag til Kommuneplan 2021-2033

<b>Erhverv</b>	<b>Parkeringsnorm</b>
<b>Anvendelse</b>	<b>Parkeringsnorm</b>
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
Lagerbygninger	Vurderes i hvert enkelt tilfælde
Hoteller og vandrehjem	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 4 værelser For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter, caféer mm.*	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvarebutikker	<b>1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal</b>
Udvalgsvarebutikker	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Klinikker og liberale erhverv mm.	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, jf. Planlovens definition	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster
Andre erhvervsejendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte
Blandet bolig og erhverv	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner

<b>Andet byggeri</b>	<b>Parkeringsnorm</b>
<b>Anvendelse</b>	<b>Parkeringsnorm</b>
Teatre, biografer, <b>kulturhus</b> o.l.	1 p-plads pr. 8 siddepladser
Idrætshaller, sportsanlæg, spillehaller mm.	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.
Forsamlingslokaler, mødelokaler, biblioteker mm.	1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m <sup>2</sup> etageareal
Skoler	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 150 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
Ungdoms- og videregående uddannelser	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal
	For Svendborg Bymidte: 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal For den ørige del af kommunen: 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal



# Kommuneplan 2017-2029

## Cykelparkering

I forbindelse med nybyggeri skal der som udgangspunkt etableres cykelparkering i tilknytning til bebyggelsen.

Hvis man ønsker at have styr på, hvor cyklerne parkeres, så er det nødvendigt at tænke det ind i den overordnede indretning af et område.

Erfaring viser, at hvis der etableres et logisk placeret og overdækket areal til cykelparkering, så er der et større incitament for brugeren til at stille sin cykel der.

Man kan altså med fordel indtænke overdækket cykelparkering i tilknytning til skoler og uddannelsesinstitutioner, større boligbebyggelser, virksomheder, idrætsfaciliteter, offentlig service mm.

Antal, placering og udformning af cykelparkering fastsættes i forbindelse med lokalplanlægning eller byggesagsbehandling og vil tage udgangspunkt i nedenstående normer:

Bebyggelsens art	P-normer
<b>Boligbyggeri:</b>	
Række- og dobbelthuse, etageboliger, ungdomsboliger, kollegier og enkeltværelser	3 stativer/100 m <sup>2</sup> etageareal
<b>Erhvervsbyggeri:</b>	
Dagligvarebutikker	4 stativer/100 m <sup>2</sup> etageareal
Udvalgswarebutikker	2 stativer/100 m <sup>2</sup> etageareal
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	2 stativer/100 m <sup>2</sup> etageareal
Andre erhvervsejendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte
<b>Andet byggeri:</b>	
Skoler, uddannelsesinstitutioner o.l.	60 stativer/100 elever
Institutioner	3 stativer/100 m <sup>2</sup> etageareal
Teatre, biografer og lignende	1 stativ/4 siddepladser
Andre funktioner	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.

# Forslag til Kommuneplan 2021-2033

## Cykelparkering

I forbindelse med nybyggeri skal der som udgangspunkt etableres cykelparkering i tilknytning til bebyggelsen.

Hvis man ønsker at have styr på, hvor cyklerne parkeres, så er det nødvendigt at tænke det ind i den overordnede indretning af et område.

Erfaring viser, at hvis der etableres et logisk placeret og overdækket areal til cykelparkering, så er der et større incitament for brugeren til at stille sin cykel der. **Ved nogle anvendelser stilles fra krav om overdækning. Et alternativ til overdækning kan være cykelkælder o.l.**

Man kan altså med fordel indtænke overdækket cykelparkering i tilknytning til skoler og uddannelsesinstitutioner, større boligbebyggelser, virksomheder, idrætsfaciliteter, offentlig service mm.

**Alle cykelparkeringspladser skal placeres på terræn eller hvor der kan sikres adgang med elevator eller ramper.**

Antal, placering og udformning af cykelparkering fastsættes i forbindelse med lokalplanlægning eller byggesagsbehandling og vil tage udgangspunkt i nedenstående normer:

Cykelparkering		
Anvendelse	Parkeringsnorm	Overdækning
Række-, kæde-, klyngehuse o.l	2 pladser i stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	
Etageboliger	2 pladser i stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	50%
Ungdomsboliger, kollegier og enkeltværelser	3 pladser i stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	
Dagligvarebutikker	2 pladser i stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	
Udvalgswarebutikker	1 plads i stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 plads stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	
Andre erhvervsejendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte	
Skoler, uddannelsesinstitutioner o.l.	60 pladser i stativ/100 elever	50%
Daginstitutioner	3 pladser i stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal	50%
Teatre, biografer og lignende	1 plads i stativ/4 siddepladser	
Andre funktioner	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.	

## **Produktionserhverv og udpegning af disse**

I henhold til planloven skal kommunen udpege områder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder som skal friholdes for anden anvendelse. Udpegningen af et produktionsvirksomhedsområde gør det klart, hvor kommunen ikke vil tillade omdannelse til andre formål af hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Udpegningen skal være med til at mindske miljøkonflikter og bevare produktionsvirksomhedernes fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder. Derfor skal planlægningen tage hensyn til støjpåvirkninger samt lugt-, støv og anden luftforurening på omgivelserne.

Der er udpeget konsekvensområder omkring de erhvervsområder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at tydeliggøre, at det kan have en konsekvens for planlægningen af for eksempel boliger, institutioner og kontorer m.v. i nærheden af produktionsvirksomhederne.

Konsekvensområder kan betragtes som ”opmærksomhedszoner”, der anviser, hvor kommunen i sin planlægning skal være særlig opmærksom på produktionsvirksomheden.

## **Detailhandel**

Med moderniseringen af planloven i juni 2017 har kommunerne fået mere fleksibilitet af detailhandelsplanlægningen. For den nuværende revision af kommuneplanen, betyder det konkret at lokalcentre butiksstørrelse tilpasses, bydelscenter Østre Bydel udvides og der udlægges nyt aflastningsområde.

### Ændring af bruttoarealet for dagligvarebutikker i lokalcentre fra 1.000m<sup>2</sup> til 1.200m<sup>2</sup>

I kommuneplanen kommer det til udtryk ved, at alle dagligvarebutikker i kommunens lokalcentre kan udvides en smule (Lokalcentre er et område med én eller få butikker, der betjener en begrænset del af en by, en landsby, et sommerhusområde eller lign. Eksempel på lokalcentre er Rema 1000 ved Tvedvej, Dagli' Brugsen i Ollerup). Dagligvarebutikkerne har maksimalt kunne udbygges til at være 1.000m<sup>2</sup> store med den nye lovgivning kan dagligvarebutikkerne udbygges op til 1.200m<sup>2</sup>.

LIDL og Aldi langs Vestergade har ansøgt om udvidelse.

### Udlægning af nyt lokalcenter ved Ryttervej

Der er ansøgt om placering af en dagligvarebutik ved Ryttervej i forbindelse med et ansøgt boligprojekt i området. De udlægges et nyt lokalcenter, hvor dagligvarebutikken placeres efter gældende lovgivning om detailhandel.

### Udvidelse af lokalcenteret i Ollerup

Der er modtaget ansøgning om at udlægge en dagligvarebutik i Ollerup. Indenfor den nuværende afgrænsning af lokalcenteret kan det ikke lade sig gøre, da der ikke er plads nok indenfor arealet af lokalcenteret. Der udlægges derfor et større areal i lokalcenter. Udvidelsen sker ovenpå eksisterende boligejendomme. Lokalcenterets udvidelse indskrænker ikke de nuværende boligens muligheder, men tilfører dem en mulighed for fremtidig omdannelse.

### Udvidelse af bydelscenter Østre Bydel

Bydelscenteret er placeret ved Nyborgvej og Ørbækvej/Linkenkærvej (Hvor Netto, Aldi samt Fakta ligger som de større butikker i området). Bydelscenteret udvides da den nuværende Fakta butik samt tankstationen med 7-eleven butikken ikke er placeret indenfor afgrænsningen.

Der kan placeret op til 5.000m<sup>2</sup> detailhandel indenfor bydelscenteret. Denne ramme udvides til 7.000m<sup>2</sup> for at de eksisterende butikker har fremtidig restrummelighed for eventuelle udvidelser. Der er udarbejdet en redegørelse for udvidelsen af bydelscenteret jf. lovgivningen.

### Aflastningsområde – Odensevej

Da kommunen ikke har steder at henvise store udvalgswarebutikker, som fx Biltemas forespørgsel. Udlægges der et nyt detailområde til store udvalgswarebutikker kaldet aflastningsområde. Området bliver udelukkende til udvalgswarebutikker, med mulighed for placering af en drive-through restaurant. Der er udarbejdet redegørelse for to mulige placeringer, henholdsvis ved Odensevej (Cigaren) og ved Ring Nord. Det er administrationens vurdering, at der arbejdes videre med udlæg af aflastningsområde ved Odensevej.

