



Lokalplan 003.385

for et butiksområde ved Tvedvej

Teknisk Forvaltning, september 2004

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori byrådet fastsætter bestemmelser for et område, typisk om dets

- anvendelse,
- udstykning,
- vej-, sti- og parkering,
- placering og udformning af bebyggelse,
- valg af materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer og
- fællesanlæg.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten er at sikre sammenhæng i planlægningen.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til et forslag til lokalplan, og byrådet skal tage stilling til disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, bliver den tinglyst på alle ejendomme inden for planens område.

Hvad er et kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er et tillæg til kommuneplanen, hvis hovedformål er at regulere anvendelsen af arealer og skabe overblik over kommunens udvikling over en længere periode.

Efter Lov om planlægning har byrådet ret og pligt til at tilvejebringe nye planer, samt ændre og ophæve eksisterende planer. Disse ændringer foretages gennem udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Indhold

Lokalplanens redegørelse	4
Lokalplanens mål	4
Lokalplanens baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Regionplan 1997-2009	6
Lokalplanens redegørelse	6
Kommuneplan 1999-2010	6
Kommuneplanens generelle rammebestemmelser	6
Lokalplanforslagets midl. retsvirkninger	7
Lokalplanens bestemmelser	8
Kort 1	11
Kort 2	13
Bilag: Miljøstyrelsens vejl. om støj(uddrag)	15

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens mål

Lokalplanen omfatter fire ejendomme ved Avernakøvejs udmunding i Tvedvej med blandet anvendelse: en dagligvarebutik (Rema 1000) med behov for udvidelse, to parcelhusejendomme samt en forretningsjendom (radio- og TV butik) med beboelse på første sal.

Hensigten med lokalplanen er at sikre de to forretningsjendomme mulighed for udvide deres bygninger til eksisterende og nye aktiviteter med areal til parkering, at sikre at tilbygningerne udføres i arkitektonisk harmoni med de bestående bygninger og at fastlægge adgangsforholdene til Tvedvej og Avernakøvej.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et aktuelt ønske fra Rema 1000 om at udvide butiksarealet og at etablere et solcenter i tilbygningen. Endvidere ønsker firmaet at etablere en samlet parkeringsplads med mulighed for at etablere et automatisk tankanlæg og en grillbygning for at styrke området som lokalt center.

Parkeringspladsen etableres på de to ejendomme, som

i dag er bebygget med enfamiliehuse. De pågældende ejendomme er derfor erhvervet af Rema 1000 med henblik på at nedrive bebyggelsen for at give plads til den nødvendige parkering.

Lokalplanen udarbejdes, fordi områdeanvendelsen i den gældende planlægning ikke giver mulighed for centerdannelsen med flere mindre centerfunktioner.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets bebyggelse består af en butiksbygning (Rema 1000) opført i 1999 i røde teglsten og rødt tegltag med lav tagrejsning med valm, et enfamiliehus opført i 1727 i 1½ etage med bindingsværk og tag af cementsten, et enfamiliehus opført i 1972 i gule teglsten med lav tagrejsning med bølgeeternit samt en stærkt ombygget bygning i 1½ etage opført i 1901 med Radio- og TV forretningen Expert med reparationsværksted og beboelse på førstesalen.

Bebyggelsen har ingen gennemgående arkitektonisk linie, men bygningerne er i deres ydre fremtræden repræsentanter for den tid, de er opført i.

Området grænser mod vest og nord op til udbyggede parcelhusområder, mod syd til Avernakøvej og mod



øst til Tvedvej. Arealerne henholdsvis syd for og øst for disse veje er ligeledes udbyggede parcelhusområder.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger rammer for områdets anvendelse som lokalt centerområde til butikformål med tilhørende reparationsværksted, grillbar, tankstation, liberale erhverv, kontor samt til boligformål for så vidt angår bygningen på Tvedvej 77, idet det nuværende boligareal dog ikke må udvides.

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 40. Der udlægges byggefelter til bygningsudvidelser eller eventuelt nyt byggeri på de to erhvervsjendomme samt byggefelter til henholdsvis en grillbar og et overdækket tankanlæg.

Udstykning

Med baggrund i lokalplanens arealdisponering med et stort parkeringsareal gives der ikke mulighed for udstykning af nye ejendomme i området.

Adgangs- og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger et stort centralt placeret parke-

ringsområde og fastlægger placering af i alt tre overkørsler til Tvedvej og Avernakøvej. Etableringen af parkeringspladsen forudsætter nedrivning af de to enfamiliehuse.

Parkeringspladsen skærmes mod de tilgrænsende boliger ved et beplantningsbælte, hvori der også gives mulighed for etablering af et støjskærmende hegn. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bevoksning på pladsen og langs Tvedvej.

Skiltning

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af ét fritstående skilt eller en pylon og fastlægger regler for højde, placering og dimensioner.



Lokalplanens redegørelse

Forhold til anden planlægning

En lokalplan skal udarbejdes i overensstemmelse med både kommunens egen planlægning og statens og amtets overordnede planlægning.

Regionplan 1997-2009

Kommuneplanen for Svendborg er udarbejdet i overensstemmelse med Regionplan 1997-2009. Fyns Amtsråd har siden vedtaget Regionplan 2001-2013. Regionplanen indeholder forholdsvis detaljerede retningslinier for lokalisering af detailhandel.

Lokalplanen muliggør en begrænset udbygning af en eksisterende dagligvareforretnings butiksareal samt begrænset bebyggelse til supplerende aktiviteter som solcenter og grillbod. Det er vurderet, at de udvidede aktivitetsmuligheder ikke er af et sådant omfang, at det forrykker balancen i byens detailhandelsstruktur.

Kommuneplan 1999-2010

Lokalplaner er et af midlerne til at virkeliggøre kommuneplanen og skal derfor være i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægningen. Lokalplanområdet er i rammerne forbeholdt boligformål, men dog med mulighed for i området at lokalisere butikker til områdets forsyning. Byrådet har imidlertid besluttet, at ændre områdets rammestatus, så områdeanvendelsen ændres fra boligformål til lokalt centerområde, fordi området planlægges anvendt til flere, men mindre centerfunktioner.

Overskridelsen af rammerafgrænsningen berører ikke kommuneplanens hovedstruktur, men kommuneplanens rammer skal justeres med et tillæg (nr. 4.29) til kommuneplan 1999-2010. Tillægget er udarbejdet samtidig med lokalplanen og er vedtaget sammen med denne, således at de gældende rammebestemmelser er omstående:



Rammeområde 003.C05

Anvendelse	Centerformål, bl. bolig og erhverv
Bebyggelses%	Max 40
Højde	Max 8,5 meter / 1½ etage

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser

Kommuneplanen indeholder nogle generelle rammebestemmelser, som lokalplanen skal sikre.

Vejstøj

Ved seneste trafiktælling i 2001 er årsdøgntrafikken på Tvedvej målt til ca. 3.200 personbilenheder svarende til et støjniveau på 62 d(B)A. Regionplanens krav om et maksimalt støjniveau på 55 d(B)A skal ikke overholdes, da der er tale om et centerområde uden mulighed for nye boliger. Der påregnes en generel årlig stigning i trafikken på 1,7%. Bygherren forventer, at butiksudvidelsen vil resultere i en mertrafik på mellem 170 og 200 biler i døgnet, som vil medføre en marginal stigning i støjniveauet på 0,2 d(B)A.

Virksomhedsstøj

Virksomheder inden for lokalplanområdet skal i forhold til de tilstødende boligområder og i forhold til den eksisterende bolig inden for området (byggefelt B) overholde de støjgrænser, der er angivet i bilaget side 15 med skema fra Miljøministeriets vejledning om støj, hvilket svarer til regionplanens retningslinier for støjforhold. Den eksisterende dagligvarebutik har hidtil ikke givet anledning til støjkonflikter i forhold til de tilstødende boligområder, og det vurderes at udvidelsesmulighederne i medfør af lokalplanen ikke vil give anledning til støjgener. Såfremt der skulle komme klager over virksomhedens drift behandles disse efter Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser herom.

Jordforurening

Der er en restforurening efter oprensning fra tidligere benzinstation på matrikel 23x. Sagen er endnu ikke afsluttet i Fyns Amt. Amtet har tilkendegivet at forureningen vil blive kortlagt til „Vidensniveau 2“. Lokalplanen rummer mulighed for at etablere et automatanlæg i lokalplanområdet, men ikke på matr. 23x.

Der er jævnfør Jordforureningsloven anmeldeligt ved byggearbejder på ejendomme med forekomster af både kortlagte jordforureninger og andre restforureninger med henblik på at sikre at bortskaffelse af overskudsjord mv. sker forsvarligt.

Teknisk forsyning

Bebyggelse skal tilsluttes spildevandsanlæg i henhold til bestemmelser i spildevandsplan for Svendborg Kommune. Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Opvarmning skal ske med naturgas som energikilde.

Lokalplanområdet er omfattet af regulativ for affald.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i regionplanens OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser). Lokalplanen giver mulighed for etablering af et tankanlæg, som ligger længere væk fra drikkevandsindvinding end 300 meter. Etableringen af et tankanlæg skal opfylde benzinstationsbekendtgørelsens regler for beskyttelse af grundvandet.

Kollektiv trafik

Tvedvej betjenes af bybusserne nummer 206 og 208, begge med timedrift i dagtimerne.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 003.385 for et butiksområde ved Tvedvej

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at udlægge området til blandet bolig og erhverv.
- at muliggøre udvidelse af bebyggelse ved tilbygninger,
- at sikre udlæg af areal til parkering samt
- at fastlægge retningslinier for placering og udformning af bebyggelse.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 23-b, 23-x, 23-u og 23-cø Svendborg Markjorder samt parceller, der efter den 1. maj 2004 udstykkes fra disse ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til butikker med mulighed for tilknyttet reparationsværksted, grillbar, tankstation, klinik, liberalt erhverv, kontorvirksomhed og for så vidt angår den eksisterende bygning på matr. nr. 23-u også til boligformål. Boligarealet må ikke udvides.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske udstykning i lokalplanens område. Der kan dog ske arealoverførsel mellem ejendomme i området.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Overkørsler til Avernakøvej og Tvedvej skal placeres som vist på kortbilag 2 med betegnelserne E, F og G. Der må herudover ikke etableres andre overkørsler.
- 5.2 Parkering mellem bygningen på matr. nr. 23-u og

Tvedvej må opretholdes med direkte overkørsel til Tvedvej fra den enkelte parkeringsplads. Jfr. dog § 11.1.

- 5.3 Der udlægges areal til parkeringspladser med manøvrearealer som vist på kortbilag 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Der udlægges to byggefelter betegnet A og B på kortbilag 2. Disse byggefelter omfatter de nuværende bygninger på matr. nr. 23-x og 23-u samt de arealer, der må bebygges herudover. Byggefeltgrænserne må alene overskrides med indtil 0.5 m tagudhæng.
- 6.3 Desuden udlægges to principielle byggemuligheder betegnet C til et overdækket tankanlæg og D til en grill-bar, som hver især kan have en tagflade på op til 75 m². Den endelige placering fastlægges i forbindelse med indretningen af parkeringspladsen.
- 6.4 I byggefelt A og B må ny bebyggelse opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.5 Desuden må der udføres mindre, overdækkede arealer til brug for udendørs salgsboder, indkøbsvogne og lignende formål samt mindre bygninger til tekniske formål.

Summen af arealet af sådanne småbygningers tagflader må ikke overstige 60 m², og hver enkelt bygnings tagflade må ikke overstige 20 m².

Sådanne overdækninger eller småbygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 2.50 m, og ingen del af tagfladen må være højere end 3.0 m over terræn.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ved tilbygning i byggefelt A skal denne udføres i

samme materialer, med samme taghældning og kiphøjde og med valm som den eksisterende bygning.

- 7.2 Ved tilbygning i byggefelt B skal der tilstræbes en arkitektonisk helhed for den samlede bebyggelse.
- 7.3 I byggefelt C må tagfladens overside ikke være højere end 6 m over terræn.
- 7.4 Bebyggelse i byggefelt D - grillbygning - skal udføres med facader i træ eller tegl og tagdækning af rødt tegl eller sort eller grå tagpap med lister. Bebyggelse i byggefelt D må ikke opføres med en taghældning større end 45°. Facadehøjden målt fra terræn til facadens skæring med tagfladens overside må ikke overstige 3.0 m.

§ 8 Lednings- og antenneforhold

- 8.1 Paraboler med en diameter på under 1 meter må kun opsættes, så de ikke kan ses fra offentlig vej.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal ved en plan for friarealer, parkeringsarealer og manøvreveje redegøres for disse arealers indretning, beplantning, befæstelse og belysning. Planen skal fremsendes sammen med byggesagen.
- 9.2 Der må i lokalplanområdet ikke ske nogen form for udendørs oplag, herunder ikke henstilles både eller uindregistrerede campingvogne og køretøjer.
- 9.3 Der skal etableres en sammenhængende, skærmende beplantning i det på kortbilag 2 viste bælte langs parkeringsarealets grænse mod nord-vest.
- 9.4 Et eventuelt støjdæmpende hegn må opsættes i ovennævnte bælte.

- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.6 Til belysning af opholds- og parkeringsarealer må kun anvendes parkbelysning på lave standarder (max. 3.5 m) eller som pullertarmatur. Belysningsarmaturerne skal være udført, så de ikke virker blændende for de tilgrænsende boliger.
- 9.7 Langs Tvedvej skal der være et smalt bælte med sammenhængende bevoksning samt fritstående, opstammede træer med mindst 7 meters indbyrdes afstand.
- 9.8 Af hensyn til oversigtsforholdene for de udkørende fra Avernakøvej, må der i et 1 meter bredt bælte langs skel mod Tvedvej ikke opstilles skilte eller være beplantning højere end 80 cm. Træer skal være opstammede, så deres løv ikke reducerer oversigtsforholdene.
- 9.9 Parkeringspladsen skal ved beplantede rabatter med fritstående træer gives et grønt præg.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Der må opsættes højst ét fritstående skilt eller en pylon inden for området. Den maksimale højde må være 6 m med en placering mindst 5 m fra vejskel. Med en placering nærmere vejskel må den maksimale højde være 5 m.
- 10.2 Skilt eller pylon skal placeres således på grunden, at det ikke generer oversigtforholdene fra Avernakøvejs udmunding i Tvedvej. Bredden på skiltet eller pylonen må højst være 30% af højden.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Ny bebyggelse/bygningsudvidelse må på matr. nr. 23-u ikke tages i brug, før den nuværende overkørsel til Tvedvej er lukket, og der er etableret ny fælles overkørsel ved G, jfr. kortbilag 2.

11.2 Ny bebyggelse/bygningsudvidelse og tankanlæg på matr. nr. 23-x, 23-b og 23-cø må ikke tages i brug, før

- 1) Matr. nr. 23-x, 23-b og 23-cø er sammenlagt.
- 2) De på matr. nr. 23-b og 23-cø eksisterende bygninger er nedrevet.
- 3) Overkørslerne F og G er etableret.
- 4) Der er etableret et antal parkeringspladser, således at kravene i regulativ for Svendborg Kommunes Parkeringsfond er opfyldt.
- 5) De i § 9.3 og 9.7 nævnte beplantninger er udført.

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 27. september 2004.

P.b.v.

E.b

Jan Carlsson
kontorchef

I medfør af lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2003 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 2. Der er ikke sket yderligere udstykning inden for lokalplanområdet efter den 13. oktober 2004.

Lokalplanens retsvirkninger

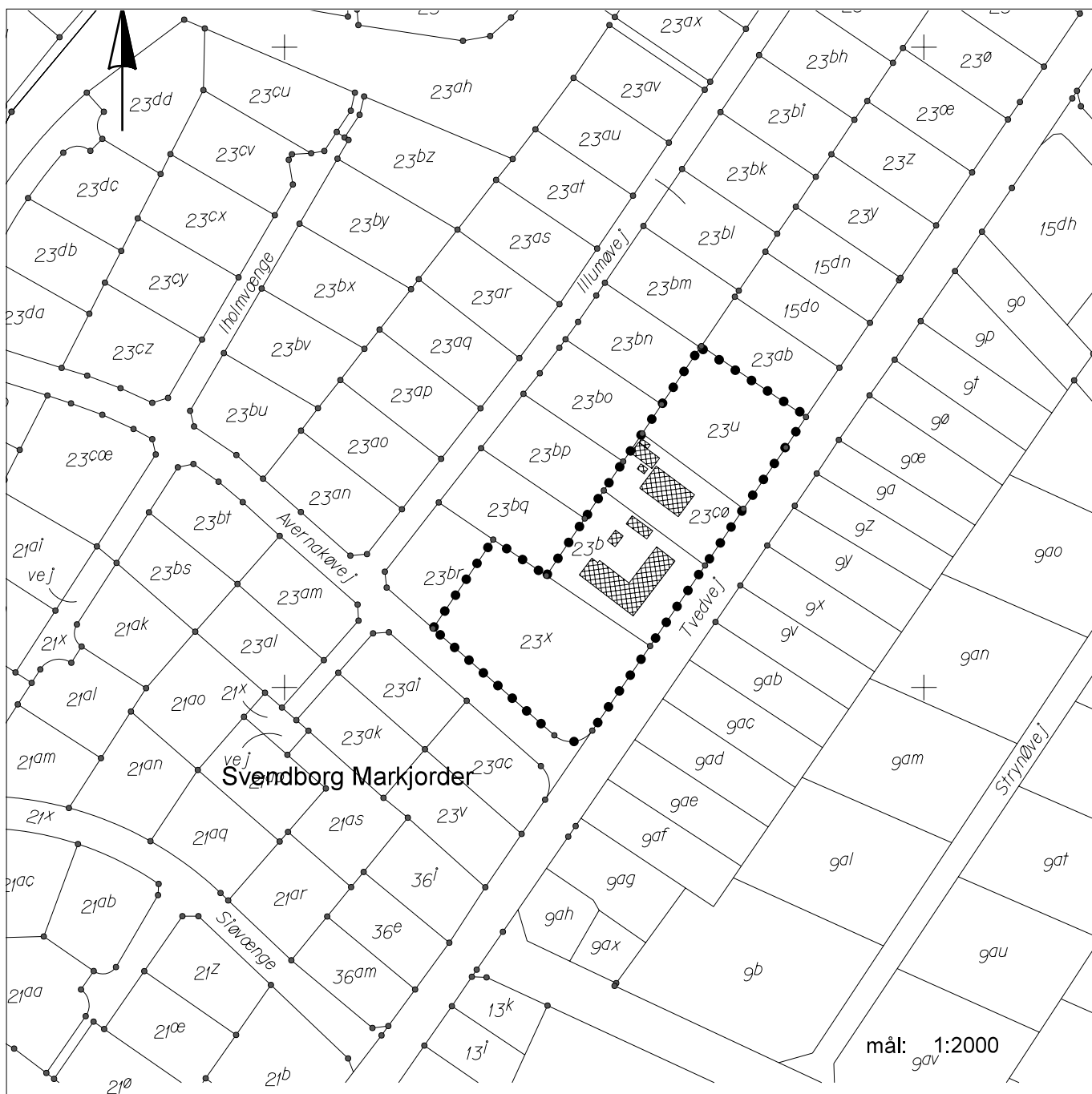
Efter offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der måtte være indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kort 1

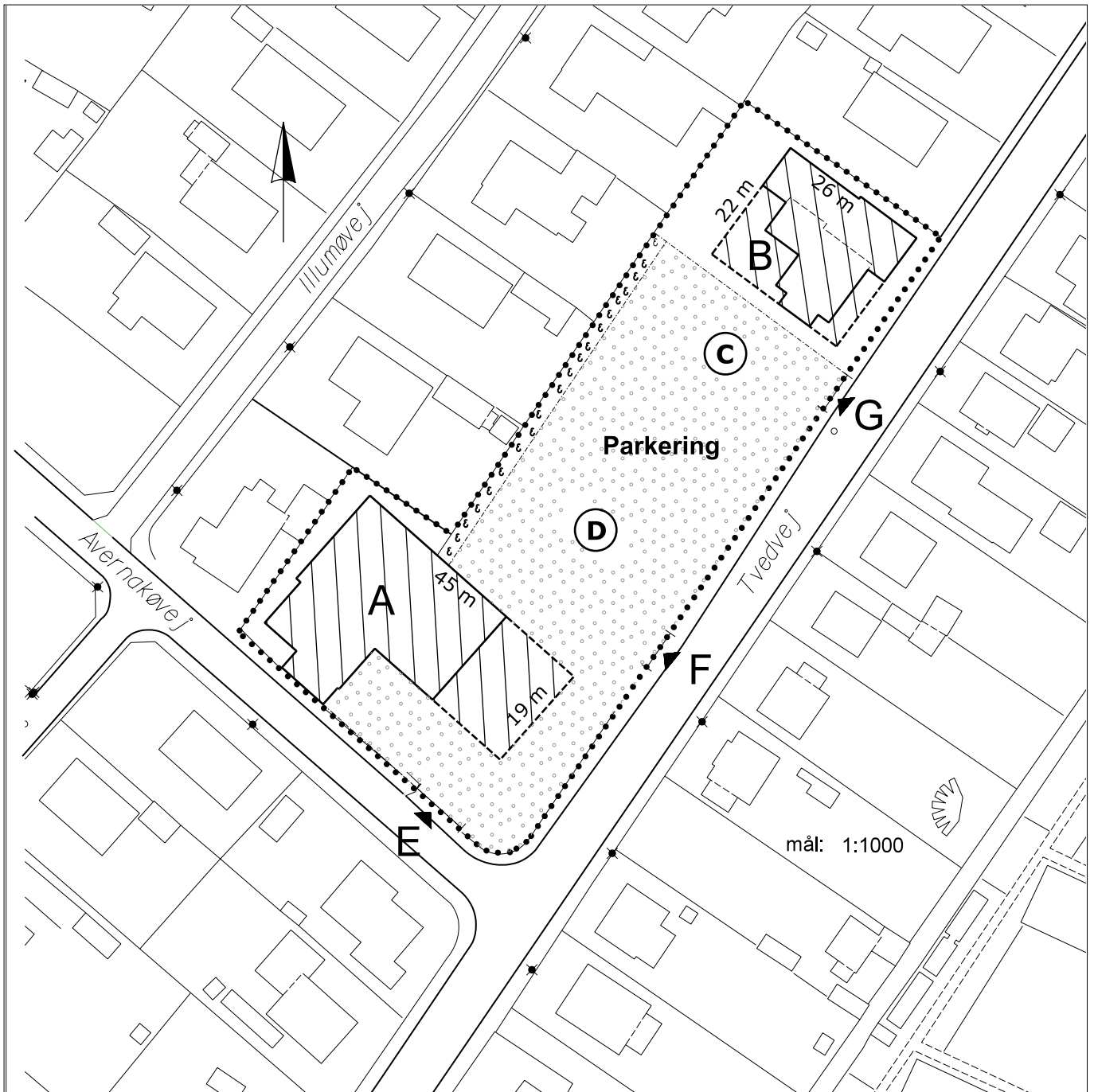


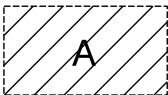
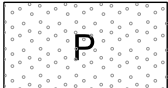
Kortbilag 1 til lokalplan nr. 003.385

For et område ved Tvedvej/Avernakøvej

- Lokalangrænse
- ▨ Bygninger der nedrives

Lokalplan 385 - Kort 2



- Lokalplangrænse
- Beplantningsbælte
-  Byggefelt
-  Parkeringsareal

Bilag: Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj

<i>Enheder angives i Leq dB(A), som er det gennemsnitlige, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.</i>	Mand.-fred. kl. 7-18 Lørdag kl. 7-14	Mand.-fred. kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn+helligdag 7-22	Alle dage kl. 22-7	Max. værdi kl. 22-7
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70	
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed, herunder til administration og facadeerhverv	60	60	60	
3. Områder for blandet bolig og erhverv, centerområde, herunder også hoteller, kursusejendomme og lystbådehavne	55	45	40	55 dB(A)
4. Etageboliger	50	45	40	55 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45	40	35	50 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige, rekreative områder og særlige naturområder, herunder også campingpladser og ferielejligheder	40	35	35	50 dB(A)

Grænseværdierne beregnes som gennemsnitsværdier over følgende tidsrum:

Dagperioder kl. 7-18: de mest støjbelastede otte timer
 Aftenperioder kl. 18-22: den mest støjbelastede hele time
 Natteperioder kl. 22-7: den mest støjbelastede halve time

Svendborg Kommune

