



Svendborg  
Kommune

# Lokalplan 659-Boligområde ved det tidligere Skårup Seminarium



FORSLAG

Forslagsdato:

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:



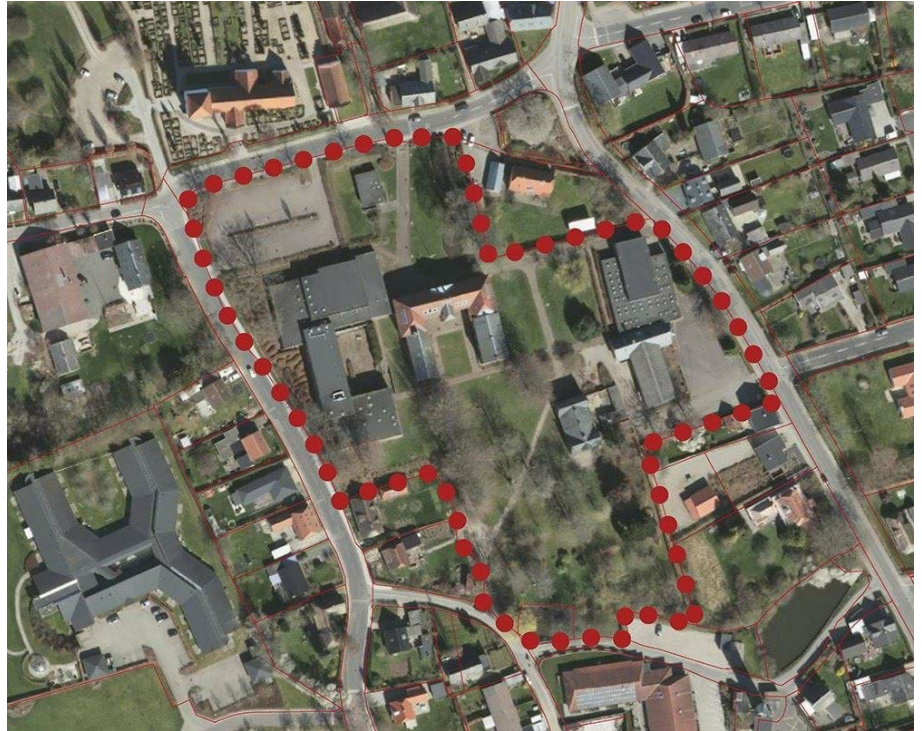
# Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden lovgivning og planlægning	19
Bestemmelser	29
Miljøvurdering	46
Planens status	48
Hvad er en lokalplan?	50



# Redegørelse

## Om lokalplanen



Figur 1: Luftfoto med områdets afgrænsning

### Lokalplanens baggrund

Skårup Seminarium blev etableret i 1803 i tilknytning til Skårup Kirke og præstegården og under ledelse af de lokale præster.

I 1836 blev områdets markante hovedbygning opført. Bygningen, som oprindeligt blev opført i røde mursten, blev udbygget med sidefløje af flere omgange og kalket gul i 1920.

I slutningen af 1800-tallet blev der i seminariehaven opført en forstanderbolig og mod Østergade en gymnastiksal.

I 1960'erne blev seminariet fornyet med tidstypiske byggerier i form af pedelbolig nord for hovedbygningen samt nye bygninger til undervisning ved henholdsvis Østergade og Skårup Vestergade.

I 2010 lukkede lærer- og pædagoguddannelsen på Skårup Seminarium, og dermed lukkede Danmarks ældste seminarium. Bygningerne har siden da stået uden fast anvendelse.

En privat bygherre har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for det tidligere seminarieområde med henblik på at omdanne og udvikle ejendommen til boligområde med ca. 75 boliger bestående af primært etageboliger i op til 3 etager og rækkehuse/byhuse i op til 2 etager.



Det nye plangrundlag skal give mulighed for, at der i samspil med de centrale dele af den oprindelige bebyggelse kan opføres ny boligbebyggelse, og at den bevarede bebyggelse kan nyindrettes til boliger og fællesrum for det samlede boligkompleks.

## Lokalplanens område



*Figur 2 - Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd*

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Skårup i den østlige del af Svendborg Kommune mellem Skårup Vestergade, Skårup Kirkebakke, Østergade og Kærvej.

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen for det tidligere Skårup Seminarium bestående af matr.nr. 39b og matr.nr. 109 Skårup by, Skårup.

Lokalplanområdet har et samlet areal på knap 23.400 m<sup>2</sup> og afgrænses mod syd af Kærvej og mod vest af Skårup Vestergade, mod nord af Skårup Kirkebakke og Skårup Kirke samt mod øst af Østergade. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Området har et sydvendt skrånende terræn med en terrænfald på omtrent 5 m fra det nordvestlige område mod Skårup Kirkebakke ned mod sydøst og Kærvej. Centralt i området findes seminariehaven, der har en parklignende karakter med stiforbindelser og store, markante træer.

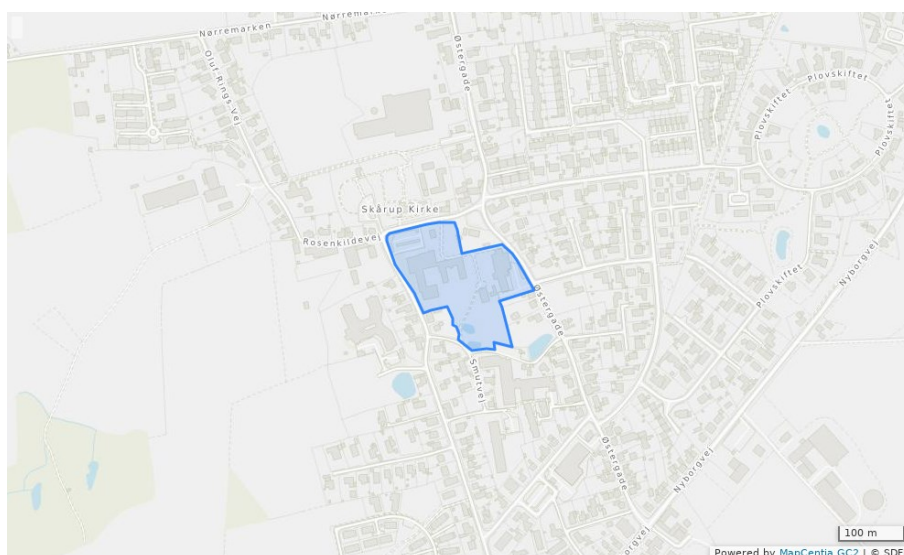
Den eksisterende bebyggelse fremstår i forskellige stilarter som tidstypiske eksempler for de pågældende bygnings opførelses år. Her er bygninger med saddeltag og med fladt tag - med kalkede facader og med facader i blankt murværk. Ligeledes varierer både etageantal og bygningshøjde fra 1 etage til 2,5 etage, fra ca. 3 m højde (pedelboligen) til knap 14 m (hovedbygningen).

Den klassicistiske, gulkalkede hovedbygning, som blev opført i 1836, har siden 1945 været fredet, hvorfor bygningsændringer skal godkendes af Slots- og Kulturarvsstyrelsen.

Rektorboligen opført i 1895 ved den østlige afgrænsning af seminariehaven er registreret med en bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi).



Figur 3 - Skråfoto af lokalplanområdet set fra nord





# Lokalplanens formål og indhold

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse og udvikle af området med områdets fredede og bevaringsværdige bebyggelse som omdrejningspunkt. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse i omfang og placering tilpasser sig det omgivende landsbymiljø, friholder det centrale parkområde og underordner sig hovedbygningens højde og volumen.

Samtidig skal ny bebyggelses udformning og materialevalg medvirke til, at den samlede bebyggelse fremstår harmonisk med respekt for områdets særlige kvaliteter og områdets kulturhistoriske betydning.

Lokalplanen indeholder principper om placering af interne veje og stier, der medvirker til at området fremstår åbnet og seminariehavens parklignende karakter med gennemgående stiforbindelser fastholdes.

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 vist i lokalplanen.



Figur 4 - Visualisering af skitseprojektet set fra Skårup Vestergade mod syd

## Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og tæt-lave boliger samt tilhørende fællesfaciliteter.

## Disponering af området

Den fredede hovedbygning beliggende centralt i området er omdrejningspunkt for udvikling af området.

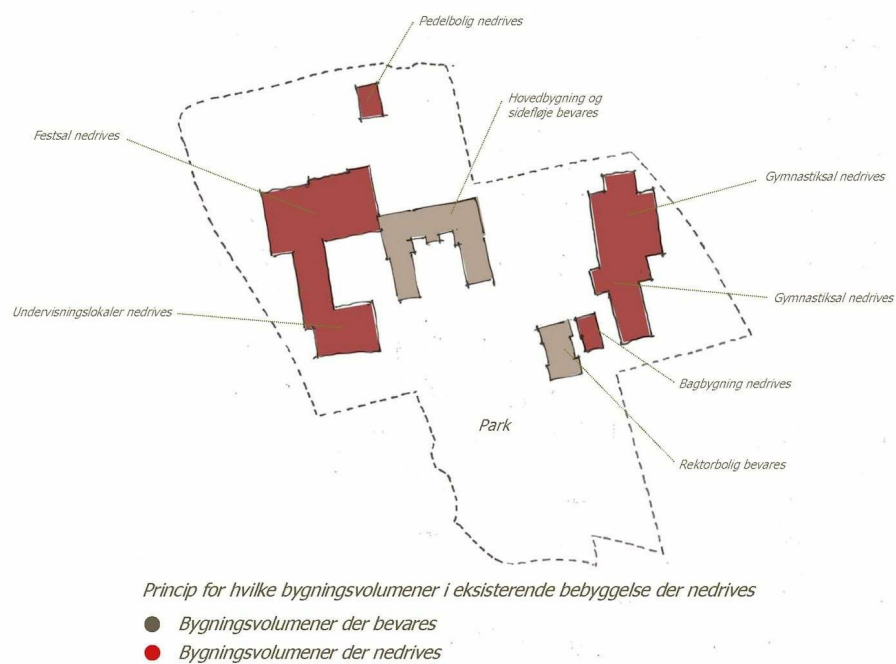
Lokalplanen stiller krav om, at hovedbygningen og rektorboligen skal bevares og ikke må nedrives.

Områdets øvrige eksisterende bebyggelse må nedrives med henblik på at skabe mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse med den oprindelige hovedbygning i centrum.

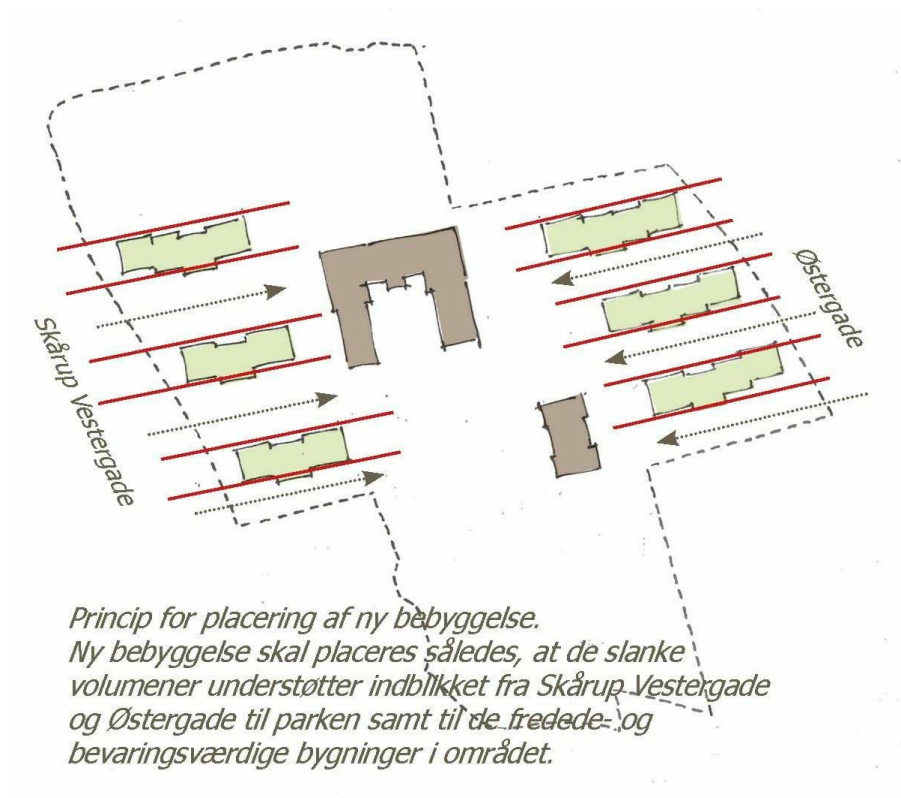


Bygninger der planlægges nedrevet er:

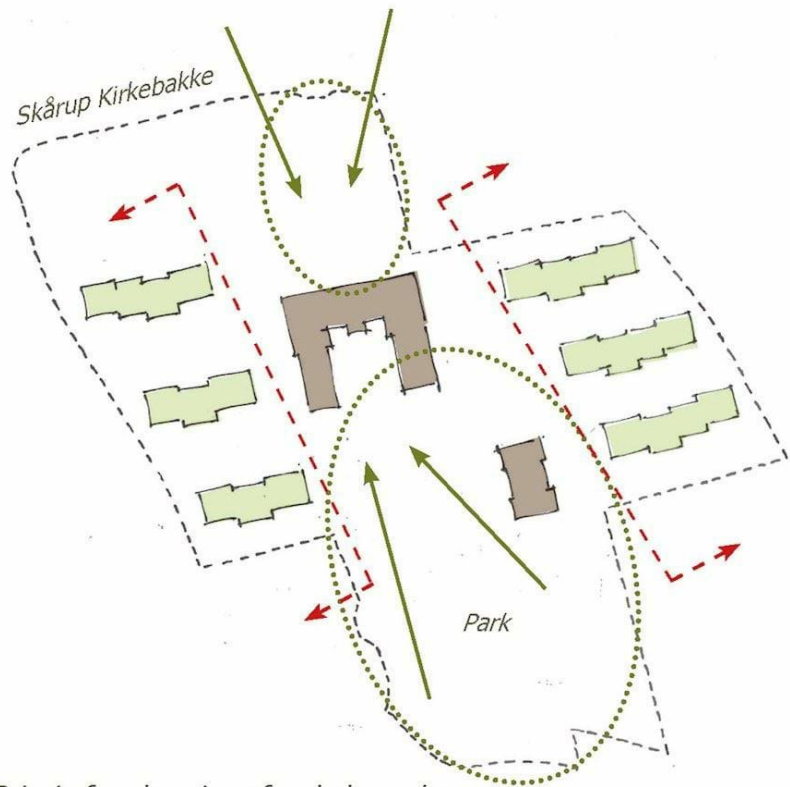
- Pedelbolig nord for hovedbygningen, ca. 3 m høj
- Festsal og undervisningslokaler ved Skårup Vestergade, ca. 10 m høj
- Gymnastiksal og gymnastikhøle ved Østergade, ca. 6 m høj
- Skur ved rektorbolig, ca. 3 m



Figur 5 - Princip der viser bevaring og nedrivning af områdets eksisterende bebyggelse



Figur 6 - Princip for placering af ny bebyggelse, åben bebyggelse med indblik



*Princip for placering af ny bebyggelse.*

*Ny bebyggelse placeres således, at parken mod syd og det grønne areal mod Skårup Kirkebakke nord for den fredede hovedbygning friholdes med henblik på styrkelse af indkig til områdets dominerende bygninger.*

Figur 7 - Princip for placering af ny bebyggelse, friholdelse af grønne områder

I disponeringen af området er der i øvrigt lagt vægt på:

- at genetablere hovedbygningen som en solitær fritlæggende bygning,
- at bevare seminariehaven som et ubebygget haveareal med parklignende karakter,
- at ny bebyggelse i volumen, højde og placering underordner sig hovedbygningen og tilpasser sig det omgivende landsbymiljøes skala.

Som følge heraf udlægger lokalplanen nye byggefelt, som fastlægger placering af ny boligbebyggelse som stokbebyggelser vinkelret på hovedbygningens sidefløje og med gavle mod henholdsvis Skårup Vestergade og Østergade.

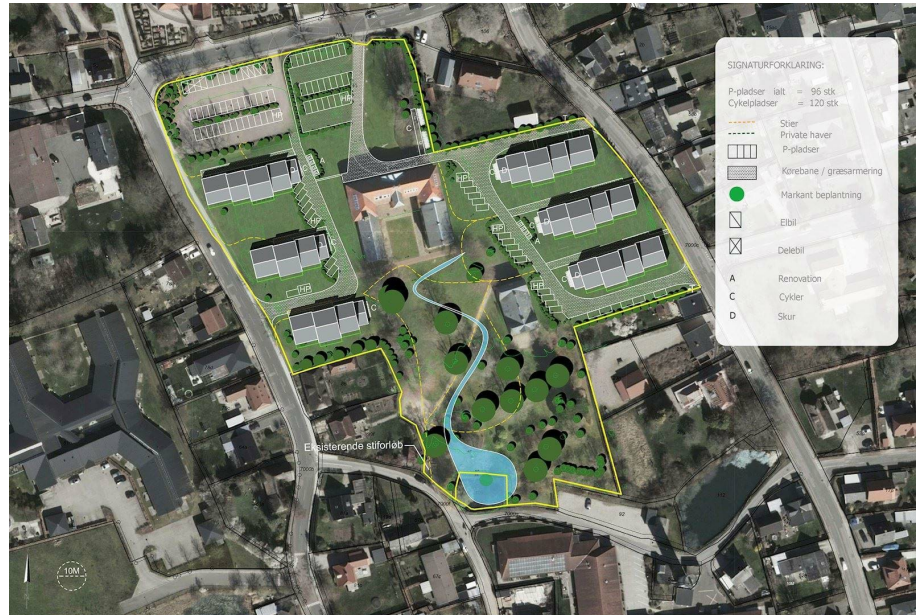
Lokalplanen bestemmer, at der maksimalt må opføres 80 boliger som nybyggeri med henblik på sikre en grøn parklignende bebyggelse med balance mellem antal af boliger og overholdelse af parkeringskrav.

For hvert byggefelt er fastlagt maksimale højdekoter, som skal sikre at bebyggelsen tilpasses terrænet og underlægger sig hovedbygningens volumen og højde. Således overstiger topkoten for ny bebyggelse ingen steder topkoten på den oprindelige hovedbygning. Byggeri inden for hver stokbebyggelse skal desuden nedtrappes således, at byggeri nærmest hovedbygningen må opføres i maks. 3 etager mens byggeri nærmest de omkringliggende veje må opføres i maks. 2 etager. Byggefelterne er vist på kortbilag 2.



Til betjening af den nye boligbebyggelse etableres 2 nye interne boligvej henholdsvis øst og vest for hovedbygning og seminariehave. Parkering skal primært ske i den nordvestlige del af området, hvor eksisterende parkeringsområde udvides mod øst. Herudover kan der anlægges skrå- og længdeparkering langs de interne boligveje.

Der må i området ikke opsættes solceller/solenergianlæg på hverken bebyggelse eller på terræn af hensyn til at bevare områdets særlige kulturmiljø og historiske karakter.



Figur 8 - Illustrationsplan som eksempel på, hvordan en realisering af lokalplanen kan komme til at se ud

### Ny boligbebyggelse

De nye bebyggelser er tænkt som en indramning af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. De seks nye stokbebyggelser skal fremstå med ensartet arkitektur og facadeudtryk, der medvirker til at understrege den oprindelige bebyggelse som områdets hovedbygning og særlige attraktion.

I farveholdning og materialevalg skal den nye bebyggelse ligeledes underordne sig områdets eksisterende bebyggelse. Arkitektonisk vil bebyggelsen have et moderne udtryk, der er tro mod sin egen tid.

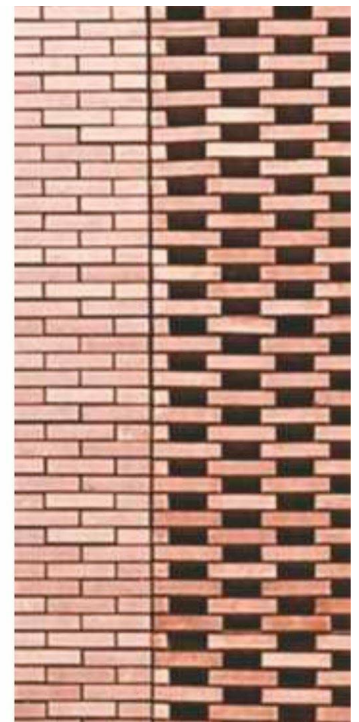
Lokalplanen stiller krav om, at ny boligbebyggelse må opføres i henholdsvis 2 og 3 etager med saddeltage med en hældning på 25-30 grader. Bygningsdybden for ny bebyggelse må ikke overstige 10,5 m. Altaner indgår ikke i bygningsdybden. Altaner på ny bebyggelse skal udformes som åbne altaner med murpiller ved gavlene og værn skal have et let udtryk - eksempelvis klart glas eller åbne metalbalustre.

Nye etageboliger skal opføres med røde tegl som primært facademateriale, mens tage skal opføres som saddeltage med røde teglsten. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer og farver, der harmonerer med det samlede udtryk. Til vinduer og døre må ikke anvendes plastrammer, da materialet harmonerer dårligt med materialevalget for områdets eksisterende bebyggelse og områdets kulturhistoriske betydning.

Tekniske installationer skal være skjult i bygningen eller indarbejdes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.



Figur 9 - Visualisering af skitseprojektet set fra den tidligere seminariehave mod nordvest



Figur 10 - Referencefotos der viser eksempel på fletmurværk, der fungerer som afkast for indvendigt ventilationsanlæg



Figur 11 - Fra skitseprojekt: Eksempel på facade mod syd for ny boligbebyggelse

## Ombygning af eksisterende bebyggelse

### Hovedbygningen

Hovedbygningen for det tidligere Skårup Seminarium blev fredet i 1945, hvorfor bygningsændringer skal godkendes af Slots- og Kulturarvsstyrelsen.

Skitseprojektet tager udgangspunkt i en anvendelse af hovedbygningen dels med fællesfaciliteter for den samlede bebyggelse og dels indrettet med lejligheder.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser, der sikrer, at hovedbygningen ikke må nedrives, og at istandsættelse og renovering skal ske med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, materiale- og farveholdning.

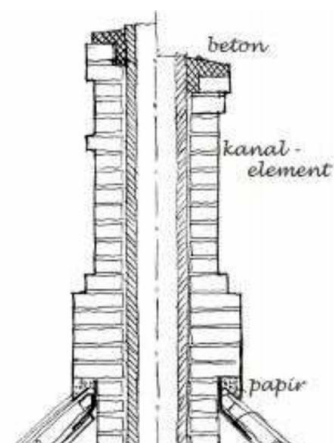
Der må ikke etableres tilbygninger, kviste, karnapper eller lignende.

Vinduer og døre skal have en udformning og opsprokning, der harmonerer med de eksisterende oprindelige vinduers og døres proportioner og udtryk.

Tekniske installationer skal være skjult i bygningen eller indarbejdes i eksisterende bygningsdetaljer og fremstår som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.

Figur 12 - Referencefotos der viser eksempel på ventilationsanlæg med afkast gennem muret skorstensattrap med udseende som eksisterende murede skorstene





Skitseprojektet for ombygning af hovedbygningen viser følgende ønsker til udvendige bygningsændringer:

- at der på den østlige sidefløjs gavl mod syd kan etableres nye vinduesåbninger med udformning og placering som på gavlen for den vestlige sidefløj
- at et vindue på trappetårn i gårdrum mod syd kan konverteres til en døråbning
- at den del af facade mod vest, som var sammenbygget med bygning som nedrives, kan genetableres med vinduer placering og afstand som på den øvrige facade mod vest.

Facadeopstalter med markering af ønskede facadeændringer kan ses på Kortbilag 4.

De foreslåede bygningsændringer forudsætter godkendelse fra Slots- og kulturstyrelsen.



Figur 13 - Foto af hovedbygningen set fra Skårup Kirkebakke



*Figur 14 - Foto af hovedbygningen set fra seminariehaven*

### Rektorboligen

Den fritliggende rektorbolig ved den østlige afgrænsning af parken, er registreret med en bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi).

I skitseprojektet til grund for lokalplanen forventes rektorboligen anvendt til fællesfaciliteter for den samlede bebyggelse eller omdannet til boliger. Lokalplanen forudsætter, at ny anvendelse i boligen kan etableres uden videre behov udvendige bygningsændringer.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser, der sikrer at rektorboligen ikke må nedrives og at istandsættelse og ombygning skal ske med respekt for rektorboligens oprindelige arkitektur, materiale- og farveholdning.



*Figur 15 - Foto af rektorboligens facade mod øst*





*Figur 16 - Foto af rektorboligen set fra seminariehaven*

### **Ubebyggede arealer**

#### Seminariehaven

Den parklignende tidligere seminariehave syd for hovedbygningen vil i fremtiden fungere som fællesareal for de kommende boliger. Lokalplanen udlægger området til fælles haveareal som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der i området kun må opføres mindre overdækninger, pavilloner mv. med henblik på den rekreative anvendelse af området, og at fældning og/eller kraftig beskæring af markante træer alene må ske efter forudgående tilladelse fra Svendborg Kommune.

Eksisterende stiadgang fra Kærvej med stiforbindelse gennem havearealet skal opretholdes, lige som der skal etableres indgange til området fra de nye boligbebyggelser. Havearealet må ikke hegnes men skal fremstå åbent og tilgængeligt fra det omkringliggende område.

*Figur 17 - Princip for stiforbindelser*



#### Grønt område nord for hovedbygningen

Nordøst for hovedbygningen findes et område på ca. 1000 m<sup>2</sup>, der fremstår med græs og flere markante træer. Lokalplanen udlægger området som grønt område som vist på kortbilag 2.

Der må inden for området etableres cykelparkering i tilknytning til eksisterende skur.

Fældning og/eller kraftig beskæring af markante træer må alene ske efter forudgående tilladelse fra Svendborg Kommune.

#### Trærække ved parkeringsområde

Omkring parkeringsarealet i det nordvestlige hjørne findes en række træer, der fungerer som en grøn afgrænsning af området mod Skårup Kirkebakke og Skårup Kirke. Beplantningen er markeret med særlig signatur på kortbilag 2.

Lokalplanen indeholder bestemmelser med henblik på at bevare beplantningen som volumen og stiller krav om etablering af erstatningstræer, såfremt der sker fældning af træer inden for træerækken.

#### De bolignære ubebyggede arealer

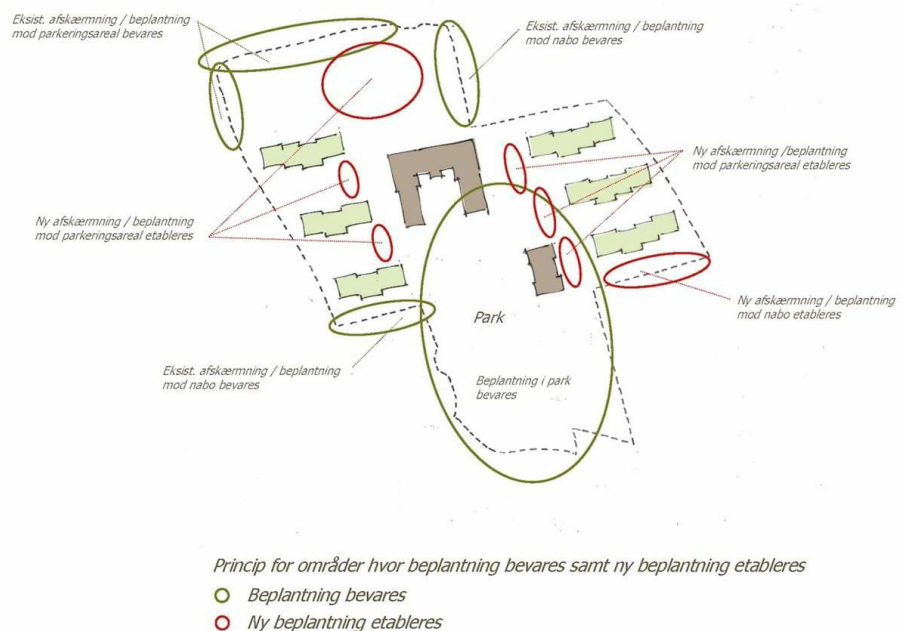
De ubebyggede arealer i direkte tilknytning til den nye boligbebyggelse må indrettes med private terrasser og haver dedikeret de enkelte boliger og som fælles opholdsareal.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og belægninger gives et udseende, der understøtter en anvendelse af området som opholdsareal for områdets beboere.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der langs skel mod nabo mod syd ved Skårup Vestergade skal være afskærmende beplantning.



Figur 18 - Princip for ny og eksisterende beplantning



### Ny beplantning

Ny beplantning af træer og buske skal bestå af arter, som ikke er betegnet som invasive eller uønskede jf. miljøstyrelsens vejledninger.

### Terrænregulering

Der må inden for lokalplanområdet i forbindelse med nybyggeri samt etablering af veje, stier og parkering mv. foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Der må i området omkring seminariebygninger ved Skårup Vestergade, som tillades nedrevet, foretages terrænregulering på mere end 0,5 m med henblik på at udligne niveauforskelle og etablere et jævnt terræn mellem hovedbygningen og Skårup Vestergade.

### Veje, parkering og stier

Adgang til området skal ske ad de eksisterende vejadgange fra henholdsvis Skårup Kirkebakke og fra Østergade. Vejadgange til området er vist på kortbilag 2 som A, B og C.

Der er fire muligheder for udkørsel:

- Fra parkeringsareal til Skårup Vestergade (eksisterende)
- Fra parkeringsareal til Skårup Kirkebakke (eksisterende)
- Fra intern vestlig boligvej til Skårup Vestergade (ny)
- Fra intern østlig boligvej til Østergade (eksisterende)

Boligveje skal etableres som ensrettede veje og skal sikres nødvendige manøvrearealer for renovation, brand og redning. Herudover skal vejene fungere som færdselsareal for både biler, cykler og gående.

Der er udlagt parkeringsareal som vist på kortbilag 2. Parkeringsarealet omfatter dels eksisterende parkeringsplads og et nyt adskilt

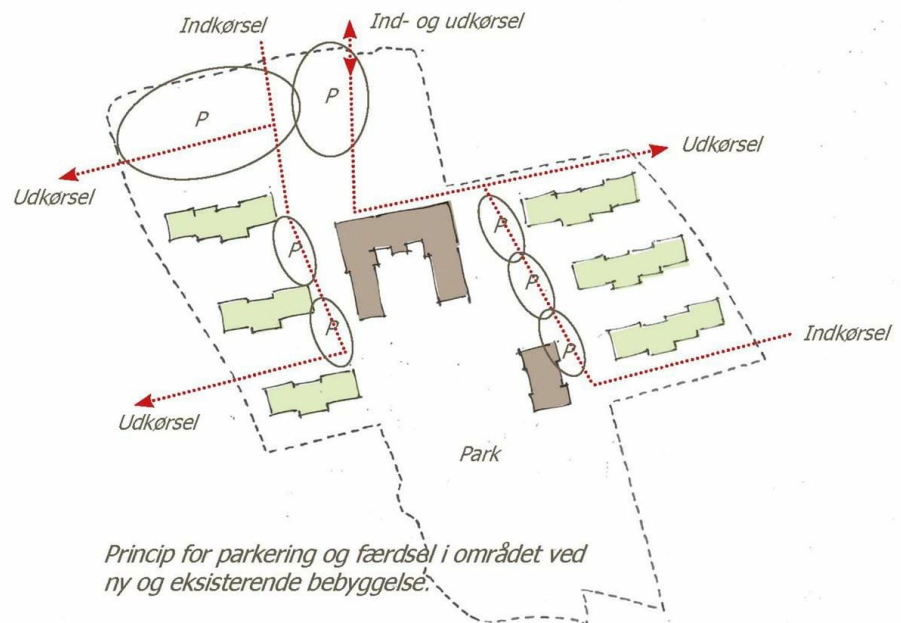
parkeringsområde øst herfor, hvor den nuværende pedelbolig findes. Herudover må der etableres et mindre antal parkeringspladser langs de interne boligveje.

Der skal til nye boliger etableres parkering svarende til Svendborg Kommunes generelle parkeringsnorm. Parkering skal etableres som fælles parkering for den samlede bebyggelse og må etableres dels i område udlagt til parkering og dels som skrå- eller længdeparkering i tilknytning til ensrettede boligveje. Parkering skal afskærmes og opdeles af tæt, lav beplantning, der afskærmer for lys fra billygter.

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

Adgangsstier til ny bebyggelse skal anlægge i minimum 1,5 m bredde.

Figur 19 - Princip for ind- og udkørsler samt parkering



## Forhold til anden lovgivning og planlægning

### Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

#### Kommuneplanens hovedstruktur

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.

Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

### **Erhverv og Turisme**

#### *Produktionsvirksomheder*

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af en anvendelse af området til boligformål.

Området ligger i dag omgivet af boliger til flere sider.

### **Kulturarv**

#### *Bevaringsværdige bygninger*

Inden for lokalplanområdet er der to bebyggelser, som er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen på baggrund af en registrering efter SAVE-metoden. SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) kortlægger og registrerer bevaringsværdierne for bygninger opført før 1940 og værdisætter bygningerne efter en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi.

Skårup Seminariums hovedbygning opført i 1836 er registreret med en bevaringsværdi på 1 og blev fredet i 1940. Rektorboligen fra samme tid er registreret med en bevaringsværdi på 3.

Lokalplanen optager bevarende bestemmelser for begge bygninger. De bevaringsværdige bygninger er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

#### *Kulturmiljø*

Lokalplanområdet indgår i et udpeget kulturmiljø, jf. kommuneplan 2021-2033 med følgende beskrivelse:

*Kulturmiljøet Skårup Seminarium omfatter det tidligere Skårup Seminarium, de nærliggende dele af landsbykernen og Skårup Skole. Området fortæller om, hvordan man fra statslig side havde stor fokus på at etablere et skolesystem, der kunne uddanne befolkningen i kølvandet på de store landboreformer.*

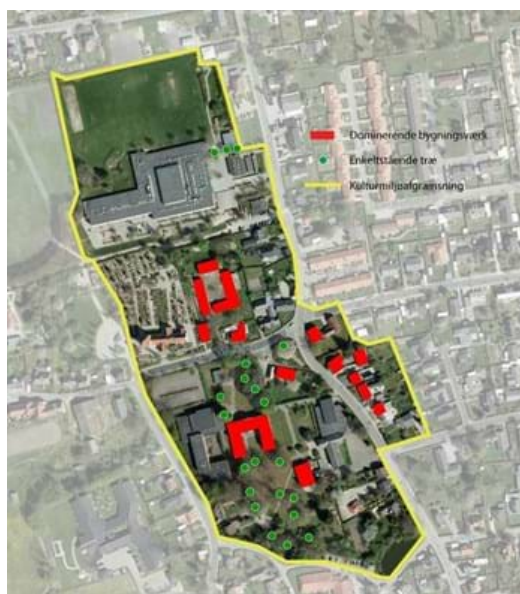
Retningslinjer for kulturmiljøet:

Inden for kulturmiljøet vist på kortet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:

- der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet,
- de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

Planlægningen vurderes at være i overensstemmelse med målsætninger og retningslinjer for kulturmiljøet Skårup Seminarium.





Figur 20 - Området udpeget som kulturmiljø

### Geologi og grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser.

En lokalplan for en byudvikling til beboelse anses normalt ikke for at være en planlægning for en arealanvendelse, der udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

### Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke påvirket af havvandsstigninger.

## Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

### Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanen omfatter størstedelen af rammeområde 11.01.B.045 med følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

#### 11.01.B.045

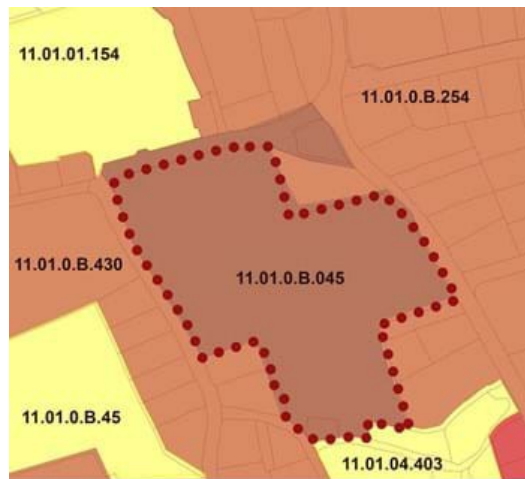
Anvendelse generelt:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	30% for området under ét
Maks. antal etager:	3 etager
Maks. bygningshøjde:	12 m
Udstykning:	Udstykning er tilladt i rammeområdet

Særlige bestemmelser:

Følgende principper for planlægningen skal overholdes:

1. Kulturmiljøet skal understøttes ved at bevare hovedbygningen og friholde parken for bebyggelse.
2. Ny bebyggelse skal understøtte kulturmiljøet ved fortsat at lade hovedbygning og rektorbygning være de dominerende bygninger.
3. Ny bebyggelse skal opføres i slanke volumener og åbne sig mod parken.
4. Ny bebyggelse skal opføres i maks. 3 etager, som skal holde sig under hovedbygningens taghøjde og den skal udgøre mindre enheder.
5. Der skal sikres adgang til parken gennem den nye bebyggelse.
6. Ny bebyggelse ud mod Østergade skal harmonere med stationsbygningerne på modsatte side af vejen.
7. Ny bebyggelse ud mod Vestergade skal tilpasses landsbygadens profil.
8. Ny bebyggelse skal opføres i materialer, der harmonerer med områdets materialer, mursten enten i blank mur eller pudsede.
9. Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for området.

Forud for lokalplanudarbejdelsen er pågået en proces med udarbejdelse af et kommuneplantillæg vedr. 11.01.B.045 herunder fastlæggelse af særlige bestemmelser for områdets udvikling.



Figur 21 - Kortudsnit over kommuneplanens rammeområder

## Lokalplaner og servitutter

### Gældende lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner i området.

### Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige 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 forsyningsselskaber 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.

På matr.nr. 39b, Skårup By, Skårup:

- 19-11-1857 Dokument om hegnsmur
- 23-04-1934 Dokument om trapperrum

- 26-02-1945 Dokument om bygningsfredning
- 18-05-1953 Dokument om kirkens frie beliggenhed
- 24-04-1997 Dokument om tilslutningspligt
- 10-09-2001 Bevaringsdeklaration

## Forhold til andre planer og strategier

### CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Lokalplanens udgangspunkt er, at udviklingen af området omkring den tidligere Skårup Seminarium sker med afsæt i områdets kvaliteter, samt at ny bebyggelse respekterer og underordner sig områdets fredede og bevaringsværdige bebyggelse.

## Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000- områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

### Natura 2000

Planområdet er beliggende over 6 km nord for Natura 2000 område nr. 242, Thurø Rev. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

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

Alle danske arter af flagermus er bilag IV-arter og jf. udbredelseskort kan der i området være forekomst af arterne Sydflagermus og Dværgflagermus i parken. Flagermus kan benytte store gamle træer som raste- og eller ynglesteder. I det tilfælde, at der skal fældes enkelte træer i parken, er det



kommunens vurdering at den økologiske funktionalitet for flagermus kan bevares i nærområdet så længe der stadig er egnede store gamle træer i den tidligere seminariehave og omkringliggende arealer.

Der findes i den sydlige del af området en § 3-beskyttet sø, som kan være potentielt levested for en eller flere paddearter (eks. springfrø, stor vandsalamander, spidssnudet frø). Området fastholdes i lokalplanen som parkområde og friholdes for bebyggelse.

Det er kommunens samlede vurdering at bilag IV-arter eller deres yngle- og raststeder ikke skades som følge af lokalplanens realisering.

## Naturbeskyttelsesloven

### Fredede- og naturbeskyttede områder

I den sydligste del af lokalplanområdet ved Kærvej ligger en § 3-beskyttet sø. Området ligger i den del af lokalplanområdet, som udlægges som fælles haveareal. På den baggrund vurderer kommunen, at området ikke påvirkes som følge af planen.



Figur 21 - Kortudsnit visende § 3 området ved Kærvej (skraveret med blå kontur).

### Kirkefredning

Den nordvestlige del af området omkring den eksisterende parkeringsplads er omfattet af kirkefredning fra 1953 afledt af Skårup Kirke på modsatte side af Skårup Kirkebakke.

Fredningen har følgende omfang:

*Arealerne må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning, lige som der heller ikke på arealerne må anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende eller opsættes skure, udsalgssteder, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande. Der må i det hele ikke foretages ændringer i den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken.*

Idet området i denne lokalplan fortsætter anvendelse af arealet til parkeringsareal, vurderes en realisering af lokalplanen ikke at være i strid med fredningen. Med realisering af lokalplanen fjernes pedelboligen øst for kirkefredning og parkeringsarealet udvides, hvilket vil medvirke til større åbenhed i området og forbedre udsigt til og fra Skårup kirke.



Figur 22 - Kortudsnit visende området omfattet af kirkefredning ved Skårup Kirkebakke (skraveret).

## Jordforureningsloven

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 forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet 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.

## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Den planlagte anvendelse af området til boligformål forventes ikke at udgøre en fare for grundvandet.

## Kulturarv

### Fredede bygninger

Skårup Seminariums hovedbygning opført i 1836 er og blev fredet i 1940. Bygningsændringer skal godkendes af Slots- og Kulturarvsstyrelsen

### Eksisterende beplantning

Lokalplanområdet indeholder flere store og karakteristiske træer, der er med til at give området en særlig karakter af nærmest botanisk have. Se også afsnittet 'Ubebyggede arealer'.

Lokalplanen udpeger ikke enkelte træer som bevaringsværdige, men sikrer, at fældning og kraftig beskæring af markant beplantning inden for specifikke områder alene kan efter dispensation fra Svendborg Kommune.

Det drejer sig om:

- fire egetræer ved Skårup Kirkebakke

- grønt område nordøst for hovedbygningen
- fælles haveareal (seminariehaven)

De pågældende områder er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

## Infrastruktur

### Trafikale forhold

Vejadgange er vist med særlig signatur på kortbilag 2 som A, B og C. Vejadgange sker fra de offentlige veje ad eksisterende overkørsler ved henholdsvis Østergade og Skårup Kirkebakke.

Interne veje til betjening af den kommende boligbebyggelse skal etableres med ensrettet færdsel. Udkørsler er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

Alle ind og udkørsler skal etableres med fokus på at sikre gode oversigtsforhold samt dimensioneret til den forventede færdsel herunder renovationskørsel.

### Kollektiv trafik

Området betjenes af FynBus med nærmeste stoppested på Østergade ved Skårup Skole.

## Forsyning

### Vandforsyning 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 til lokalplanområdet varetages af Sydfyn Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

### Varmeforsyning

Der er kollektiv varmforsyning i området.

## Regn- og Spildevand

### Spildevandsplan

I byerne handler klimatilpasning i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2020-2031. Området er separatkloakeret, hvilket vil sige, at spildevand og regnvand afledes i særskilte systemer.

Befæstelsesgraden for området er fastlagt til maks. 20% for hver enkelt



matrikel. Befæstelsesgraden er udtryk for, hvor meget overfladevand, der må ledes til forsyningens kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger 20%, 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 forsinkelsesbassiner, regnbede, vandrender og lignende.

## Støj

### Trafik- og virksomhedsstøj

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af et støjniveau på mere end 58 dB (Lden).

Der er ikke registreret virksomheder i lokalplanområdets nærmeste omgivelser, som påvirker området i en grad, som kræver nærmere vurdering.

Ligeledes vurderes støjpåvirkning fra trafik i og omkring området at være af et omfang der hverken nu eller senere ved planens realisering kræver nærmere vurdering.

## Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

### Bygningsfredningsloven

Skårup Seminariums hovedbygning er fredet. Bygningsændringer kræver derfor tilladelse fra Slots- og Kulturarvsstyrelsen.

### Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanens område findes søer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Planens bestemmelser respekterer beskyttelsesinteresserne idet vandhullet indgår som en del af bebyggelsens fælles grønne områder.

Oprensning eller forandringer i vandhullets tilstand kræver forudgående dispensation. Svendborg Kommune er myndighed.



# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

## §1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at:

- områdets fredede og bevaringsværdige bebyggelse bevares,
- omdannelse af hovedbygning og rektorbolig sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur, formsprog og materialevalg,
- den tidligere seminariehave anvendes som haveareal, og områdets åbne, grønne, parklignende karakter bevares,
- placering af ny boligbebyggelse understøtter hovedbygningens betydning som områdets omdrejningspunkt og skaber et åbent område med indkig fra det omkringliggende område til seminariehaven,
- ny boligbebyggelse underordner sig hovedbygningens højde og volumen og nedtrapper mod henholdsvis Skårup Vestergade og Østergade,
- ny boligbebyggelse opføres primært i tegl på facader og tage,
- vejadgang, udkørsler og parkering placeres hensigtsmæssigt i forhold til sikker trafikafvikling og opretholdelse af områdets grønne karakter,
- eksisterende stiadgang til den tidligere seminariehave opretholdes

## §2 - Område og status

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 39b og 109 Skårup By, Skårup, samt alle matrikler der efterfølgende udstykkes i området.

### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

## §3 - Anvendelse

### 3.1

Lokalplanens anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lave boliger samt fællesfaciliteter i tilknytning hertil.

Inden for byggefeltene 3a, 4a, 5a, 6a, 7a og 8a vist på kortbilag 2 er anvendelse fastlagt til etageboliger med vandrette lejlighedsskel.

Indenfor byggefeltene 3b, 4b, 5b, 6b, 7b og 8b vist på kortbilag 2 er anvendelse fastlagt til tæt-laveboliger med lodrette lejlighedsskel.

Der må inden for byggefeltene til nybyggeri (byggefeltene 3ab-8ab) opføres maksimalt opføres 80 boliger.

### 3.2

Områdets fredede og bevaringsværdige bebyggelse som vist med særlig signatur på kortbilag 2 skal bevares og må ikke nedrives.

### 3.3

Området markeret som fælles haveareal på kortbilag 2 må kun anvendes til fælles have med tilhørende stier. Der må inden for området ikke opføres anden bebyggelse end mindre pavilloner, overdækninger og lignende småhuse, der understøtter områdets anvendelse til fælles haveareal eller rummer funktioner der hører til i det bevaringsværdige kulturmiljø omkring det tidligere Skårup Seminarium.

### 3.4

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af helårsbeboelse. Der kan etableres gæsteværelser i tilknytning hertil.

## §4 - Udstykning

### 4.1

Grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse skal være mindst 250 m<sup>2</sup>.

Andel i fællesarealer – eks. vej, sti, parkering, fri- og opholdsarealer må ikke medregnes til grundstørrelsen.

#### NOTE

*Ved udstykning vil lokalplanområdets veje og stier få status som private fællesveje og fællesstier som skal godkendes af vejmyndigheden i henhold til privatvejsloven.*

## §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold



### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via overkørsler fra offentlig vej som vist med særlig signatur på kortbilag 2. Vejadgange er markeret A, B og C.

### 5.2

Interne boligveje skal anlægges som en vej vest om hovedbygningen og en vej øst om hovedbygningen som vist med principiel linjeføring på kortbilag 2. Boligveje skal indrettes med ensrettet færdsel for køretøjer med kørselsretning fra a1-a2 og fra b1-b2-b3. Udkørsler er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

### 5.3

Vejadgang B må alene anvendes som adgang til parkeringsarealet P2. Kørende fra vejadgang B må således ikke føres til ensrettet boligvej b1-b2-b3.

### 5.4

Ved projektering af interne veje og udkørsler skal Vejdirektoratets retningslinjer for vejbredder, manøvrearealer og venderadier for brand-, rednings- og renovationskøretøjer mv. overholdes.

Ved indretning af vejene som fælles færdselsareal for kørende, gående og cyklister, skal vejens indrettes således, at der overalt er et areal med en bredde på 1,5 m til gående og cyklister udover passage for en renovationsbil.

### 5.5

Der skal etableres parkering i henhold til gældende parkeringsnorm i kommuneplan 2021-2033:

Etageboliger:	1 plads pr. boliger
Tæt-lave boliger:	1,5 plads pr. bolig
Cykelparkering:	2 stativer pr. 100 m <sup>2</sup> boligareal

### 5.6

Parkering skal etableres indenfor det fælles parkeringsområde, som vist på kortbilag 2.

Der må desuden etableres skrå- eller længdeparkering langs boligvej a1-a2 og boligvej b1-b2 – som vist med principiel placering på kortbilag 2.

Der må etableres maks. 10 p-pladser langs boligvej a1-a2 og maks. 22 p-pladser langs boligvej b1-b2.

### 5.7

Det fælles parkeringsområde vist på kortbilag 2 som P1 og P2 skal indrettes som 2 separate parkeringspladser. De to parkeringspladser skal omkranses og opdeles af tæt beplantning i form af bøgepur med en højde på maks. 1 m

til afskærmning af billygter.

Herudover skal der centralt på P1 etableres minimum 6 træer og centralt på P2 minimum 3 træer for at bibringe området en grøn karakter. Træer skal være mindre løvfældende arter – eks. røn hvidtjorn eller lign.

## 5.8

Veje, adgangsstier til boligbebyggelse og manøvrearealer til parkering skal udføres med fast belægning af fliser, tegl, chaussésten, asfalt eller lignende. Parkeringsbåse må alternativt til ovenstående udføres med græsarmering med tydelig afmærkning af afgrænsningen af den enkelte parkeringsplads – eksempelvis i form af belægningsskift.

Overkørsler til offentlig vej skal have belægning af SF-sten.

## 5.9

Adgangsstier til ny boligbebyggelse skal anlægges i minimum 1,5 m bredde. Se også § 5.4

## 5.10

Eksisterende stiadgang fra Kærvej vist på kortbilag 2 skal opretholdes og må ikke blokeres for fodgængere.

## 5.11

Eksisterende stiforbindelser i området for fodgængere skal opretholdes med principiel placering som vist på kortbilag 2.

# §6 - Bebyggelsens omfang og placering

## 6.1

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 30% for området under ét. Etageantal må ikke overstige 3 etager foruden kælder.

## 6.2

Eksisterende fredet bebyggelse inden for byggefelt 1 skal bevares og må ikke nedrives. Der må ikke bygges yderligere indenfor byggefelt 1. Dette gælder også altaner, kviste, karnapper og lign.

Bygningsændringer skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Hvis bygningen totalskades ved brand eller lignende, kan der opføres en ny bygning med samme omfang og placering som den tidligere bygning.

Følgende forhold er gældende:

	Højde/etageantal	Etagemeter	Maks. bygningstopkote
--	------------------	------------	-----------------------

			(tagryg) DVR90
Byggefelt 1, hovedbygning	ca. 13,7 m / 2,5 etage	1937 m <sup>2</sup>	64,85

### 6.3

Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse inden for byggefelt 2 på kortbilag 2 skal bevares og må ikke nedrives. Der må ikke bygges yderligere indenfor byggefelt 2. Dette gælder også altaner, kviste, karnapper og lign.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, kan der opføres en ny bygning med samme omfang og placering som den tidligere bygning.

Følgende forhold er gældende:

	Højde/etageantal	Etagemeter	Maks. bygningstopkote (tagryg) DVR90
Byggefelt 2, rektorbolig	Ca. 9 m / 1,5 etage	428 m <sup>2</sup>	59,30

## Ny boligbebyggelse

### 6.4

Ny boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne 3-8 vist på kortbilag 2 jf. § 3.1.

### 6.5

Tagudhæng og altaner må overskride byggefelternes afgrænsning dog under overholdelse af 6.6., 6.7., 6.8 og 6.9.

### 6.6

Ingen dele af den nye bebyggelse inden for byggefelterne 3-8 må komme nærmere henholdsvis Skårup Vestergade og Østergade end 2 m fra skel mod vej. Dette gælder også for tagudhæng, altaner o. lign.

### 6.7

Ingen del af ny bebyggelse inden for byggefelt 5a og 5b må komme nærmere skel mod matr.nr. 86 Skårup by, Skårup end 7,5 m. Dette gælder også for tagudhæng, altaner o. lign.

### 6.8

Ingen del af ny bebyggelse inden for byggefelt 6a og 6b må komme nærmere skel mod matr.nr. 39c Skårup by, Skårup end 6,5 m. Dette gælder også for tagudhæng o. lign.

### 6.9

Ingen del af ny bebyggelse inden for byggefelt 8a og 8b må komme nærmere skel mod matr.nr. 23d Skårup by, Skårup end 10,5 m. Dette gælder også for tagudhæng, altaner o. lign.

### 6.10

For byggefelterne 3-8 gælder følgende bestemmelser om maksimalt etageantal, bygningshøjder, topkoter og etageareal:

Byggefelt	Maks. etageantal foruden kælder/ maks. bygningshøjde	Maks. bygningstopkote (tagryg) DVR90	Maks. etageareal (samlet byggefelt a+b)
3a	3 etager / 12 m	63,35	
3b	2 etager/ 9 m	60,35	samlet 855 m <sup>2</sup> for 3a og 3b
4a	3 etager / 12 m	63,35	
4b	2 etager/ 9 m	60,35	samlet 650 m <sup>2</sup> for 4a og 4b
5a	3 etager / 12 m	63,00	
5b	2 etager/ 9 m	60,00	samlet 650 m <sup>2</sup> for 5a og 5b
6a	3 etager / 12 m	63,00	
6b	2 etager/ 9 m	60,00	samlet 855 m <sup>2</sup> for 6a og 6b
7a	3 etager / 12 m	62,50	
7b	2 etager/ 9 m	59,50	samlet 855 m <sup>2</sup> for 7a og 7b
8a	3 etager / 12 m	62,50	
8b	2 etager/ 9 m	59,50	samlet 780 m <sup>2</sup> for 8a og 8b

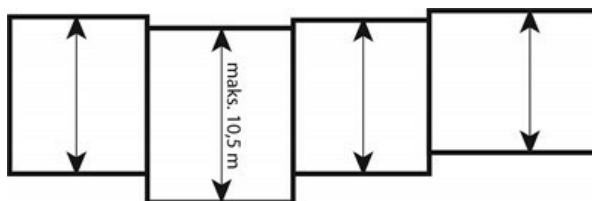
Det angivne maksimale etageareal for byggefelterne må overskrides med op til 50 m<sup>2</sup> for det enkelte byggefelt under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét ikke overstiger 30%.

#### NOTE

*En overskridelse af etagearealet inden for ét eller flere byggefelter med op til 50 m<sup>2</sup> som angivet vil indebære, at det angivne maksimale etageareal jf. oversigten ikke vil kunne realiseres fuldt ud for de øvrige byggefelter.*

### 6.11

Ny bebyggelse inden for byggefelterne 3-8 må opføres med en maks. dybde på 10,5 m målt fra facade til facade jf. nedenstående skitse. Altaner indgår ikke i beregning af bygningsdybden.



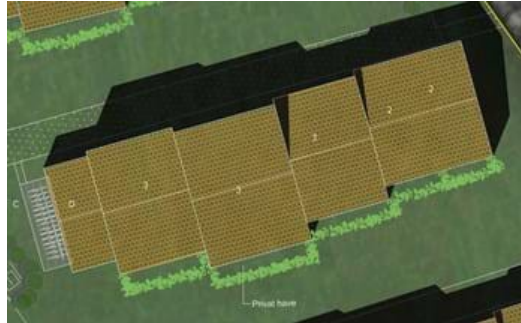
Figur 11 - Princip for maksimal bygningsdybde



## 6.12

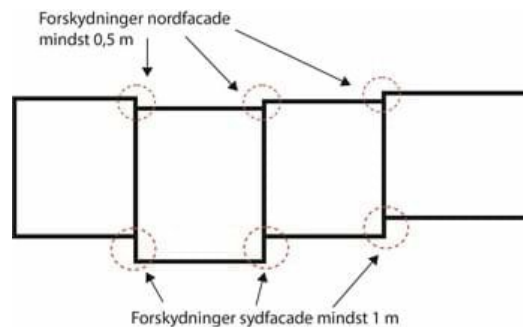
Bebyggelsen inden for den enkelte byggefelt (eks. byggefelt 3a og 3b) skal udformes som sammenhængende bebyggelse opdelt i mindre forskudte enheder. De interne opdelinger af byggefelterne 3a, 4a, 5a, 6a, 7a, og 8a er vist med principiel placering på kortbilag 2.

Forskydninger skal komme til udtryk i facadeflugt og i tagrygge i princippet som vist på illustrationsplanen og nedenstående planudsnit:



Figur 24 - Planudsnit visende eksempel på sammenhængende bebyggelse med forskydninger

For sydfacader skal forskydningerne i facadeflugt udgøre mindst 1 m og for nordfacader mindst 0,5 m som vist på nedenstående planskitse.

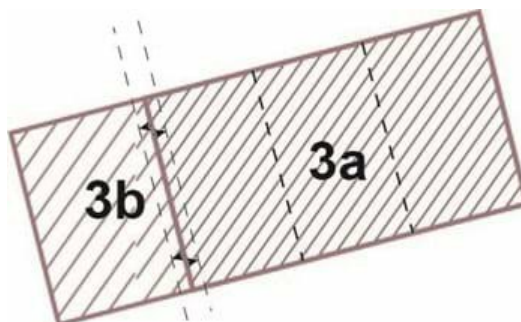


Figur 25 - Planskitse der viser minimum omfang af forskydninger

## 6.13

Den interne afgrænsning af sammenhængende byggefelter a og b kan forskydes op til 1 m som vist på nedenstående principskitse. Dette med henblik på fleksibilitet i projekteringsfasen.

Forskydning af den interne afgrænsning mellem a og b påvirker ikke byggefeltets ydre afgrænsning.

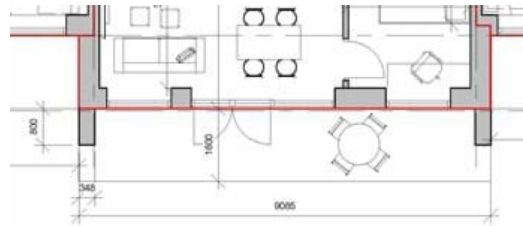


Figur 26 - Byggefelternes interne afgræsning kan forskydes

#### 6.14

Der må kun etableres åbne altaner på sydfacader på ny bebyggelse inden for byggefelt 3-8.

Altaner må strække sig i facadens fulde længde, og må etableres med en maks. dybde på 1,6 m. Altanernes gavle skal omgives af murpiller svarende til minimum 50% af altanens dybde som vist på nedenstående udsnit.



Figur 27 - Udformning af altaner med murpiller

#### 6.15

Etageboligbebyggelse inden for byggefelt 3-8 skal opføres med opgange, trapper og elevatorer indeliggende i bygningen. Opgange, trapper og elevatorer må ikke udføres med fremspring i facaden. Ligeledes må elevatorårne ikke bryde tagfladen.

## Sekundære bygninger, skure

#### 6.16

Skure til områdets fælles brug som eks. redskabsskure og cykelparkering, må placeres uden for byggefelterne i tilknytning til interne boligveje eller i tilknytning til gavle for byggefelterne 3-8 mod hovedbygning og haveareal. Skure må ikke placeres i området udlagt til fælles haveareal jf. kortbilag 2.

Skure må have et maks. omfang på 50 m<sup>2</sup> pr. enhed og må samlet udgøre maks. 150 m<sup>2</sup> inklusiv eksisterende skur vist på kortbilag 2. Se også § 9.4.

#### NOTE

Eksisterende skur, som er vist på kortbilag 2 i det grønne område nord for byggefelt 1, vurderes at udgøre ca. 50 m<sup>2</sup>.

## Sekundær bebyggelse, overdækninger

#### 6.17

Overdækning af parkering i form af carporte må alene etableres på skråparkering langs interne boligveje.

Overdækninger/carporte må maks. samlet udgøre maks. 350 m<sup>2</sup>.

**NOTE**

*Der kan herudover etableres altaner med funktion som overdækkede arealer.*

## Sekundære bygninger, depoter

### 6.18

Depoter til nye boliger, der opføres inden for byggefeltene 3-8, skal opføres ved bebyggelsens gavle som vist med principiel placering på kortbilag 2. Depoter ved gavle må maks. udgøre 50 m<sup>2</sup> pr. enhed.

Depoter må alternativt placeres i kælder under ny boligbebyggelse eller i eksisterende ejendomme.

### 6.19

Der må i området udlagt til fælles haveareal jf. kortbilag 2 opføres mindre pavilloner, drivhuse, overdækninger og lignende småhuse. Bebyggelse inden for området udlagt til fælles haveareal må samlet udgøre maks. 100 m<sup>2</sup>.

## §7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

### Eksisterende bebyggelse, byggefelt 1 og 2

#### 7.1

Ved ombygning og renovering skal der ved udvendige bygningsider anvendes traditionelle materialer, der harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur. Ombygning og renovering skal tage udgangspunkt at opretholde eller højne bygningens bevaringsværdi.

Bygningsændringer på den fredede bebyggelse inden for byggefelt 1 skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Forslag til facadeændringer af den fredede bygning er vist på kortbilag 5.

I forbindelse med facaderenovering skal karakteristiske bygningsdetaljer bevares:

- Ved renovering af murværk skal sten udskiftes i samme nuance, farvespil og overflade, og der skal anvendes samme mørtel som eksisterende facade.
- Eksisterende oprindelige vinduer skal bevares. Energiforbedring af originale vinduer skal løses med forsatsrammer, koblede rammer eller lignende løsninger.
- Såfremt det er nødvendigt at udskifte vinduer og døre, skal nye vinduer og døre udføres i træ og med proportioner, dimensionering, profilering,

sprossedeling for de oprindelige døre og vinduer.

- Vinduer og døre skal fremstå malede med en dækkende hvid maling. Hvid maling skal være som anført i 7.18.

## 7.2

Ved udskiftning af tagbeklædning skal anvendes tagmateriale med samme farve og udformning som eksisterende.

## 7.3

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

## 7.4

Udvendige adgangstrapper og trin skal udføres i granit, natursten og/ eller klinker.

## 7.5

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

## 7.6

Der må ikke etableres taghætter i taget. Ventilation skal føres indvendigt og afkast skal etableres indarbejdet i bygningsdetaljer eks. som muret skorstensattrap som vist på figur 12 i lokalplanens redegørelse.

## Ny boligbebyggelse, byggefelt 3ab-8ab

### 7.7

Ny boligbebyggelse skal udføres med ensartet arkitektur og formsprog - bygningsmaterialer og farver.

Det primære facademateriale skal være blank mur i røde teglsten. Hvis facader udføres med præfabrikerede teglelementer, må der ikke være synlige, gennemgåede lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger.

Resterende facademateriale og mindre facadedele må udføres med let beklædning i træ, zink, kobber, metal (lakeret, eloxeret eller anodiseret) og må samlet udgøre maks. 10 % af den samlede facade.

### 7.8

Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,6m. Er sokler



højere end 0,6 m, så skal det øvrige af soklen udføres som murværk.

### **7.9**

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 25-30 grader og med en tagbeklædning af røde tegltagsten. Tagudhæng må udføres med et fremspring på maksimalt 0,8 m, målt vinkelret på facaden.

Over altaner jf. § 6.14 må tagudhæng udføres med et fremspring, der følger altanens afgrænsning.

### **7.10**

Altaner skal være ens i forhold til materialer og farver og udføres enten med værn i glas eller med balustre i metal. Hvis altaner males, skal der anvendes farver, som anført i § 7.18.

### **7.11**

Vinduer og døre skal være udført i træ eller aluminium og fremstå med samme farvevalg for alle byggefelter. Der må ikke anvendes plastrammer. Hvis vinduer og døre males, skal der anvendes farver, som anført i § 7.18.

### **7.12**

Tagrender og nedløb skal udføres i metal.

### **7.13**

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

Mindre tekniske installationer på tage som udluftningshætter skal placeres, så de fremstår som en integreret i bebyggelsens arkitektoniske udtryk og facaderytme - eksempelvis på en lige horisontal linje med ensartet afstand.

## **Fælles for lokalplanområdet**

### **7.14**

Der må ikke opsættes solceller eller solenergianlæg på bebyggelse.

### **7.15**

Der må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

## 7.16

Skure og overdækninger/carporte jf. § 6.16 og 6.17. skal udføres i træ/ med træbeklædning (eventuelle drivhuse er undtaget). Carporte skal fremstå med ensartet udformning for den samlede bebyggelse.

Hvis sekundære bygninger males, skal der anvendes farver, som anført i § 7.18.

Tage på skure og overdækninger skal udføres med tagpap.

## 7.17

Depoter jf. 6.18. etableret ved gavle til boligbebyggelse som angivet på kortbilag 2 skal fremstå med facader jf. § 7.7.

Tage på depoter skal fremstå med beklædning jf. § 7.9.

## 7.18

Farver skal fremstå i afdæmpede farver med farvekoder fra NCS-farveindexet. Farveskala er vist nedenfor:

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Red S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Redbrun 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	

Figur 28 - Farveskala

## §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

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

Belysning skal udføres som parkarmaturer med en maks. lyspunkts højde på 4 m. Alternativt som pullertlamper eller belysning nedfældet i belægningen.

## §9 - Ubebyggede arealer

### 9.1

Der skal inden for lokalplanområdet sikres fælles udendørs opholdsareal på terræn svarende til min 80 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer (til den enkelte bolig) i form af private haver/terrasser eller altaner og fælles opholdsarealer.

Opholdsarealer skal etableres på terræn og/eller altaner. Fælles opholdsarealer kan placeres på de ubebyggede arealer omkring byggefeltene og i området udlagt til fælles haveareal.

Opholdsarealer skal ved beplantning og belægning gives et udseende, der understøtter en anvendelse af området som fri- og opholdsareal for områdets beboere.

### 9.2

Der må indrettes mindre private haver/terrasser i direkte tilknytning til boliger i stueetage inden for byggefeltene 3-8. Private haver/terrasser må have et omfang på maks. 20 m<sup>2</sup> pr. bolig. Se også 9.8.

### 9.3

Området udlagt til fælles haveareal vist på kortbilag 2 skal bevares som grønt beplantet rekreativt areal for den samlede bebyggelse. Området kan indgå i det fælles udendørs opholdsareal, jf. 9.1.

Området må ikke afspærres eller hegnes. Der må inden for området etableres stiforbindelser samt mindre bygninger/overdækninger jf. § 6.19.

### 9.4

Området udlagt til grønt område vist på kortbilag 2 skal bevares som et grønt beplantet forareal mellem Skårup Kirkebakke og hovedbygningen for Skårup Seminarium. Der må i forbindelse med eksisterende skur langs skel som vist på kortbilag 2 etableres cykelparkering. Skur, cykelparkering og tilhørende belægning må maks. udgøre et areal på 100 m<sup>2</sup>.

Se også § 6.16.

## 9.5

Inden for området udlagt til henholdsvis fælles haveareal og grønt område på kortbilag 2 må eksisterende træer med stammeomkreds på over 50 cm målt 1 m over terræn ikke fældes uden dispensation fra Svendborg Kommune. Det samme gælder for fremtidige plantede træer, der når samme stammeomkreds.

Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring og/eller fældning må kun ske med dispensation fra Svendborg Kommune.

## 9.6

De fire egetræer langs Skårup Kirkebakke vist på kortbilag 2 må ikke fældes eller beskæres kraftigt uden tilladelse fra Svendborg Kommune. Hvis der meddeles dispensation til fældning, skal der plantes nye egetræer som erstatning for hvert træ som fældes. Erstatningstræer skal ved plantning have en stammeomkreds på min 18-20 cm målt i 1 m højde.

Som underbeplantning ved egetræerne langs Skårup Kirkebakke skal der plantes en pur af f.eks. bøg i maksimalt 1 m højde, målt fra vejen.

## 9.7

For at bevare områdets åbne, parklignende karakter, må der kun opsættes faste hegn i skel langs lokalplanafgrænsningen mod tilgrænsende naboer matr.nr. 23d,23g,23n, 39c, 39f, 86 og 92 Skårup By, Skårup.

## 9.8

Private haver og terrasser i tilknytning til boliger jf. § 9.2. inden for byggefelt 3-8 må kun afskærmes med beplantning i form af hække eller buske. Der må ikke etableres faste hegn, læmure og lign., dog må der etableres trådhegn, hvis trådhegnet skjules i beplantning.

Afskærmning af private haver/terrasser må have en højde på maks. 1,8 m.

## 9.9

Der må i området ikke plantes nye træer eller buske af arter, som er registreret som invasive eller uønskede i den danske natur jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

## 9.10

Det må inden for lokalplanområdet terrænreguleres maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Der må inden for området markeret med særlig signatur på kortbilag 2 foretages terrænregulering på mere end 0,5 m med henblik på at udligne niveauforskelle og etablere et jævnt terræn mellem hovedbygningen og



Skårup Vestergade.

### 9.11

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet (hvis det ikke er bebygget) ved regulering gives en jævn hældning uden terrænspring og eks. støttemure.

### 9.12

Såfremt befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger 20% skal der inden for lokalområdet etableres lokal regnvandshåndtering i form af regnbede, vandrender og lignende, hvor regnvand opsamles og forsinkes.

Der må alternativt etableres underjordiske rørbassiner.

#### *NOTE*

*Befæstelsesgraden er fastsat i Svendborg Kommunes spildevandsplan. Såfremt befæstelsesgraden øges i en fremtidig spildevandsplan, vil der kunne gives dispensation hertil.*

### 9.13

De to bassiner i den sydlige del af parken matr.nr. 39b og 109 skal bevares som fremtidige kær/søer. Søerne og beplantning i og ved søerne må oprensnes som en del af driften af området.

## §10 - Tekniske anlæg

### 10.1

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn inden for lokalplanområdet.

### 10.2

Der skal etableres affaldshåndtering i form af nedgravet affaldssystem i henhold til gældende vejledning. Affaldshåndtering må placeres langs de interne boligveje og skal afskærmes med tæt beplantning af eks. bøgpur - i princippet som vist på illustrationsplanen.

### 10.3

Såfremt områdets befæstelsesgrad overstiger befæstelsesgraden fastsat i Svendborg Kommunes spildevandsplan, skal regnvand forsinkes lokalt ved eks. rekreativt udformede regnbede, vandrender og/eller rekreativt udformet regnvandsbassin.

## §11 - Grundejerforening

### 11.1

I tilfælde af udstykning inden for lokalplanområdet, skal der oprettes en samlet grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

## 11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, belysning, fælles fri- og opholdsarealer, fælles anlæg til bortledning af regnvand, herunder rørledninger samt øvrige fælles anlæg indenfor lokalplanområdet.

## 11.3

Grundejerforeningen skal oprettes senest når boligbebyggelser inde for to separate byggefelt er taget i brug, eller når Svendborg Kommune kræver det.

## §12 - Forudsætning for ibrugtagning

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er etableret de interne veje, stier og fælles parkeringsareal inkl. beplantning, der betjener den enkelte bebyggelse § 5.1, 5.2, 5.5, 5.8 og 5.9
- Der er etableret affaldshåndtering jf. § 10.2

## §13 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen.

## §14 - Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

### 14.1

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

## **§15 - Lokalplanens varige retsvirkninger**

### **15.1**

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.

## **§16 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode**

# Miljøvurdering

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, 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. 1976 af 27/10/2021.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog er der følgende bemærkninger til udvalgte parametre:

### Bymiljø, arkitektoniske værdier og kulturarv:

Med udgangspunkt i bevaring af områdets bevaringsværdige bebyggelse og områdets udpegning som kulturmiljø fastlægger lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at ny boligbebyggelse i området underordner sig den eksisterende hovedbygning i højde og volumen og i sin placering, understreger hovedbygningen som områdets centrale omdrejningspunkt samt friholder og omkranser den tidligere seminariehave:

- Lokalplanen fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse, der sikrer, at renovering, ombygning og tilbygning sker med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse materialitet og arkitektoniske udtryk.
- Lokalplanen fastlægger placering, maks. højde og bygningsdybde, bygningsmaterialer og tagudformning for ny boligbebyggelse med henblik på at ny boligbebyggelse fremstår i mindre enheder der underordner sig hovedbygningens højde og volumen
- Lokalplanen friholder seminariehaven for bebyggelse og udlægger området til fælles haveareal for boligbebyggelsen
- Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer at fældning af markante træer i seminariehaven, nord for hovedbygningen og langs Skårup Kirkebakke ikke må fældes uden foregående tilladelse fra Svendborg Kommune.

### De nærmeste omgivelser

Skyggediagrammer af den i lokalplanen muliggjorte boligbebyggelse viser, at

der vil være skyggepåvirkning fra boligbebyggelsen for den nærmeste del af boligejendommen Østergade 6 og i begrænset omfang boligejendommene på modstående side af Østergade.

Sammenlignet med eksisterende skyggepåvirkning i området fra områdets nuværende bebyggelse, som nedrives, og fra eksisterende træer vurderes skyggepåvirkningen fra ny boligbebyggelse at være af et tåleligt omfang, der ikke medfører væsentlige gener.

Skyggediagrammer kan ses i lokalplanen som bilag.



# Planens status

## Offentlig høring

Plan- og Lokalsamfundsudvalget har den 14. juni 2022 besluttet at fremlægge forslag til lokalplan 659 i offentlig høring.

Høringsperioden finder sted fra den xx. juni 2022 til og med den xx. august 2022.

## Forslag og bemærkninger til lokalplanforslaget

Har du indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den xx. august 2022.

Benyt formularen til højre, hvis du ønsker at indgive et høringssvar.

Du kan også sende et brev til:  
*Svendborg Kommune, Planafdelingen*  
*Frederiksø 4A*  
*5700 Svendborg*

Dit høringssvar vil blive offentliggjort i forbindelse med Plan- og Lokalsamfundsudvalgets endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Kontakt

Har du spørgsmål til planen kan du sende en mail til [plan@svendborg.dk](mailto:plan@svendborg.dk)

## Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 659 den 14. juni 2022.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den xx. juni 2022 og er i offentlig høring i mindst 4 uger.

Høringsperioden finder sted fra xx. juni 2022 til og med xx. august 2022.

## Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget inden udgangen af 2022.

---

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den xx. måned 2022.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den xx. måned 2022.

PDF – Byrådsbeslutning

PDF – Hvidbog

## Ændringer inden endelig vedtagelse

Her indskrives hvilke ændringer der er foretaget eller der henvises til hvidbogen.

# Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt 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.

**Bestemmelserne** omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne 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.

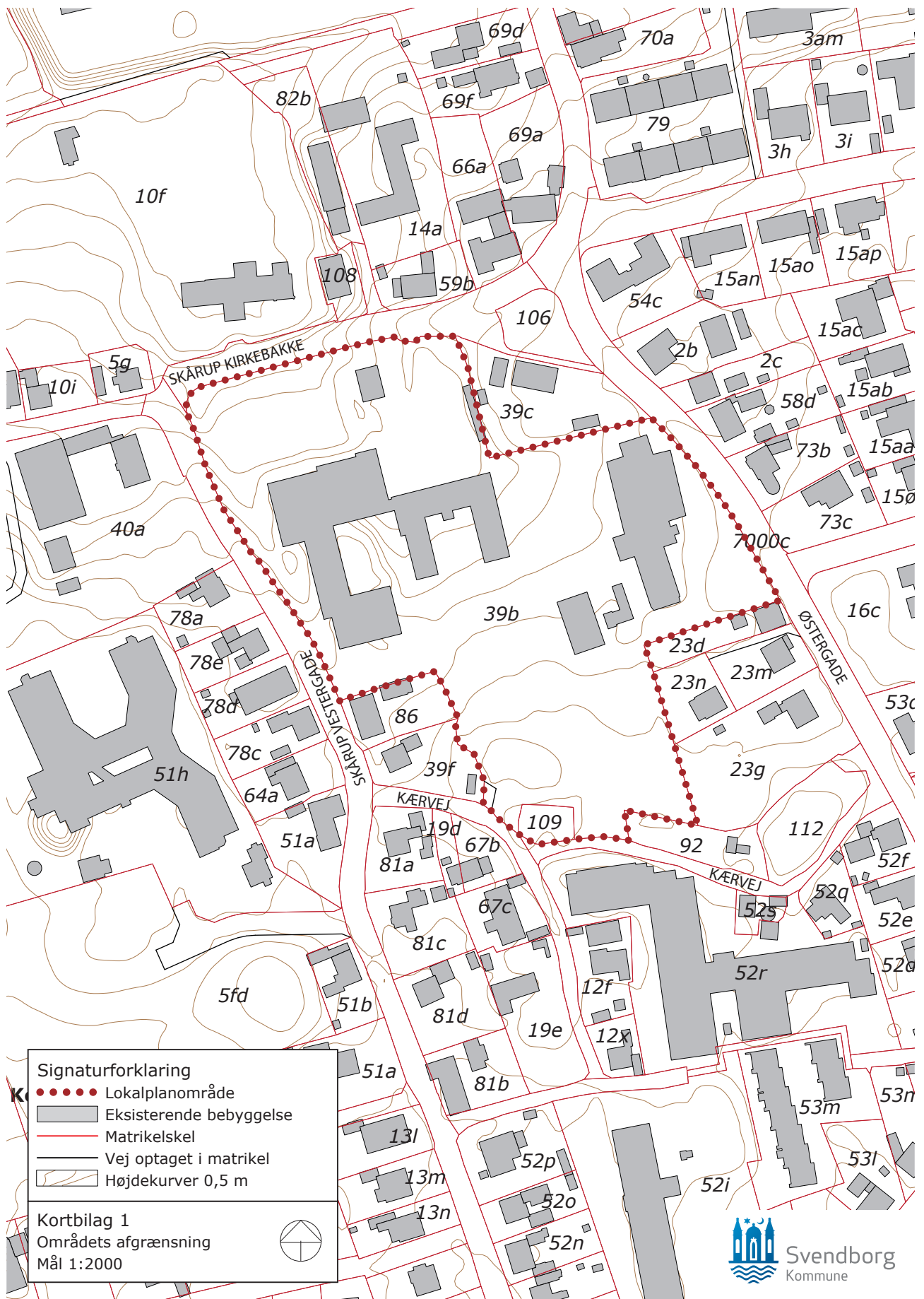
Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

## Hvad regulerer lokalplanen?

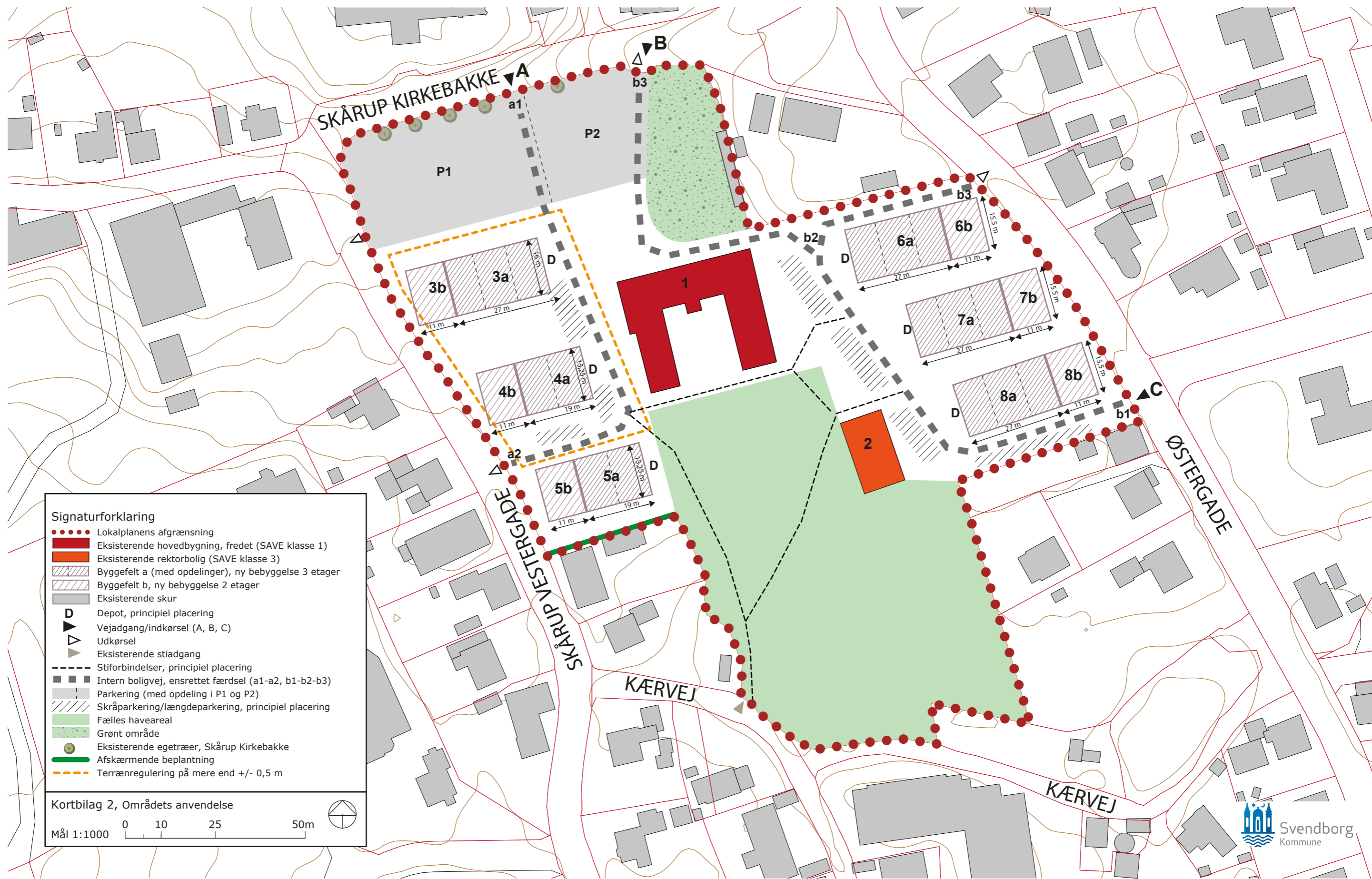
Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

### **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.





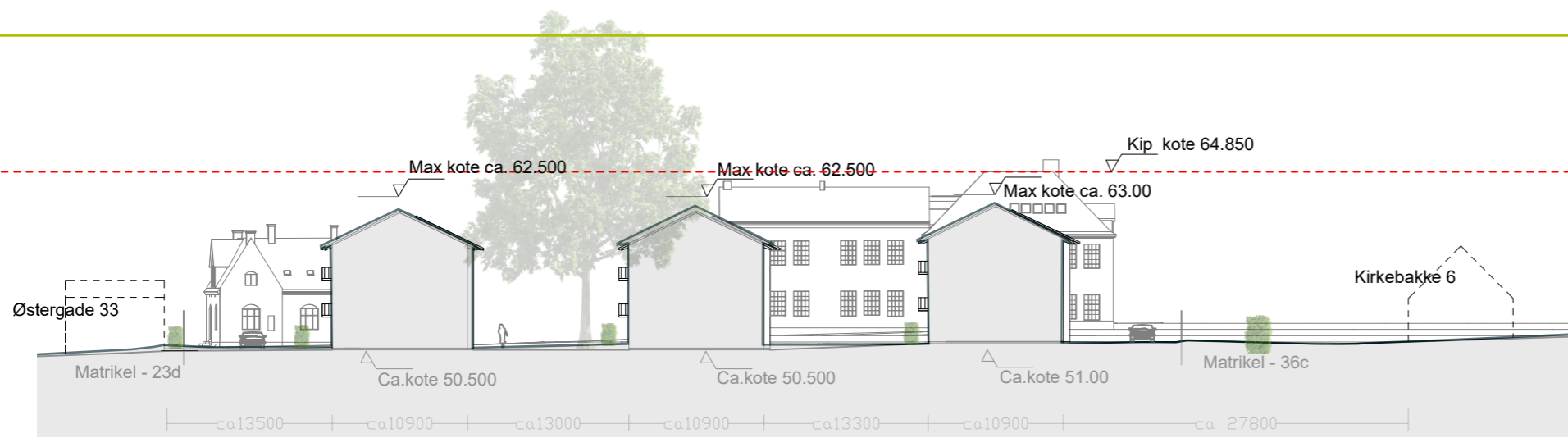




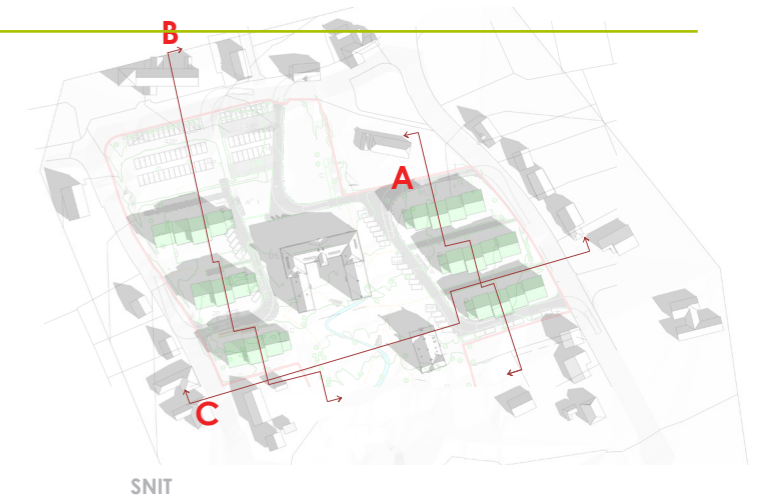


**Kortbilag 3**  
 Illustrationsplan

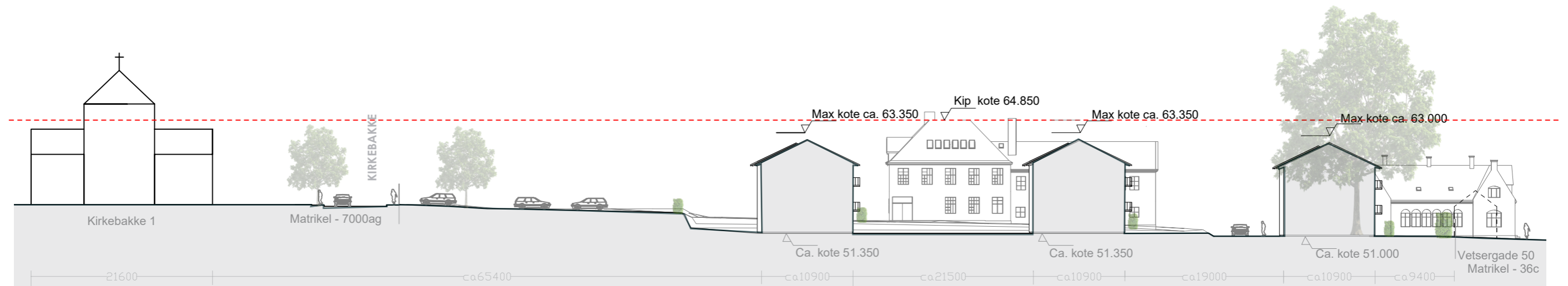




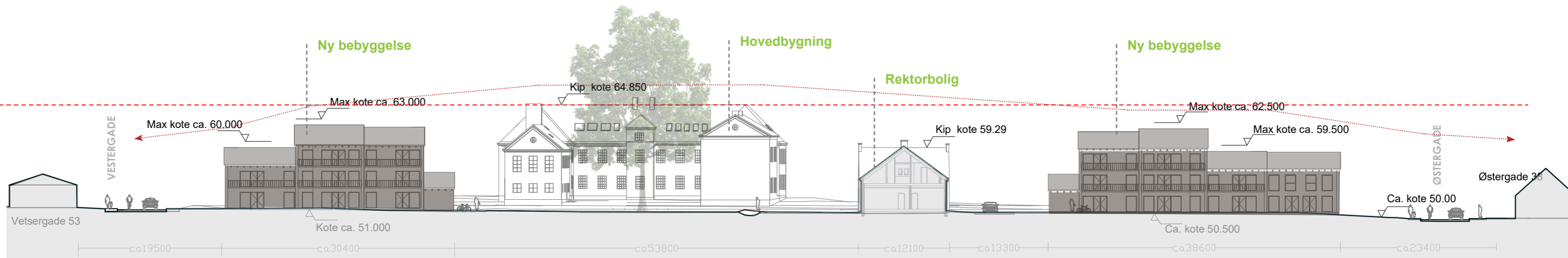
SNIT AA - SET FRA ØSTERGADE



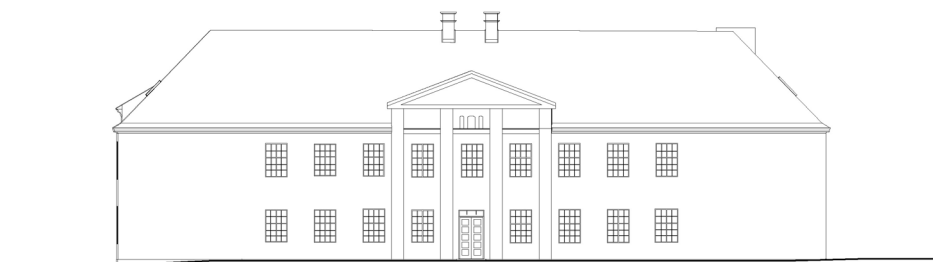
SNIT



SNIT BB - SET FRA VESTERGADE



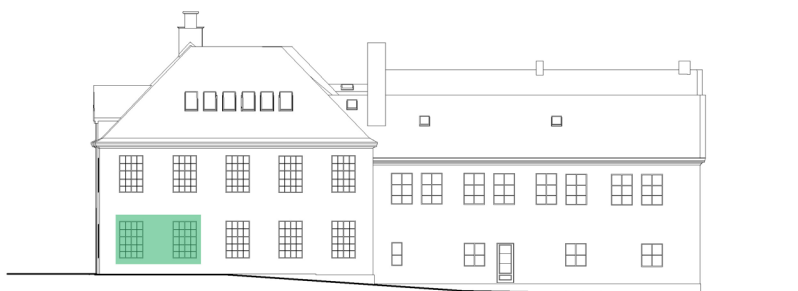
Bilag 4  
Landskabssnit



FACADE MOD NORD - HOVEDFLØJ - INGEN FACADEÆNDRINGER



FACADE MOD SYD - HOVED- OG SIDEFLØJ - FACADEÆNDRINGER



FACADE MOD VEST - HOVED- OG VESTFLØJ - FACADEÆNDRINGER



FACADE MOD ØST - HOVED- OG ØSTFLØJ - INGEN FACADEÆNDRINGER



FACADE MOD ØST - HOVED- OG ØSTFLØJ - FACADEÆNDRINGER



FACADE MOD ØST - HOVED- OG VESTFLØJ - INGEN FACADEÆNDRINGER

## Bilag 5 Forslag til facadeændringer, hovedbygning

21. MARTS: solopgang kl. 6:17, solnedgang kl. 18:33



SKYGGEDIAGRAM - 21.03.KL:12



SKYGGEDIAGRAM - 21.03.KL:18



SKYGGEDIAGRAM - 21.03.KL:09



SKYGGEDIAGRAM - 21.03.KL:015

**Bilag 6**  
Skyggediagrammer



21. JUNI: solopgang kl. 4.38, solnedgang kl. 22:01



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:12



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:18



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:09



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:15

**Bilag 6**  
Skyggediagrammer



21. SEPTEMBER: solopgang kl. 7.01, solnedgang kl. 19:19



SKYGGEDIAGRAM - 21.09.KL:12



SKYGGEDIAGRAM - 21.09.KL:18



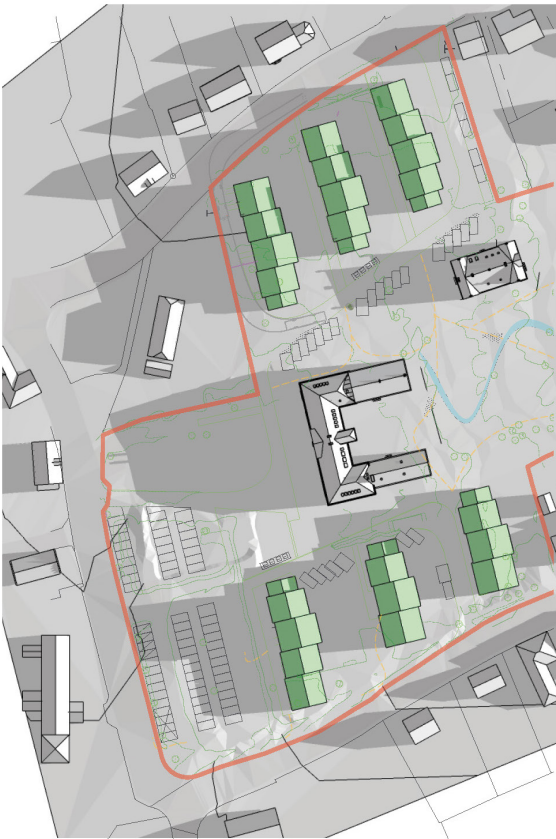
SKYGGEDIAGRAM - 21.09.KL:09



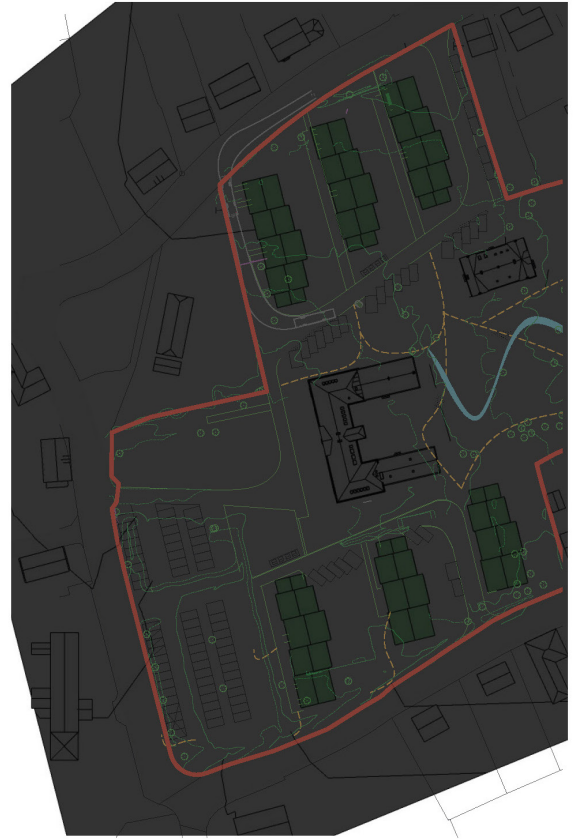
SKYGGEDIAGRAM - 21.09.KL:15

## Bilag 6 Skyggediagrammer

21. DECEMBER: solopgang kl. 8.41, solnedgang kl. 15:50



SKYGGEDIAGRAM - 21.12.KL:12



SKYGGEDIAGRAM - 21.12.KL:18



SKYGGEDIAGRAM - 21.12.KL:09



SKYGGEDIAGRAM - 21.12.KL:15

## Bilag 6 Skyggediagrammer