

Svendborg d. 19.05.2022
1/4

Bygherre: Kobberbækken ApS
Adresse: Nyborgvej 2C, 5700 Svendborg
Sag: Nyborgvej 2C, Svendborg
Indretning af Padeltennis i ekst. bygninger
Sagsnr. CW 21127
Sagsnr. Kommune -

Information Lokalplan nr. 004.309 – For et område ved Østre Havnevej
Emne Padeltennis – Indretning for en 3-årig periode.

Vedr. Dispensationsansøgning

På vegne af bygningsejer Kobberbækken ApS ansøges hermed om midlertidig dispensation for nedenstående forhold vedr. etablering af Padeltennis i den tidligere drive-in trælast på Nyborgvej 2C.

Nyborgvej 2C, 5700 Svendborg – Matr. nr. 28n Svendborg Markjorder

Lokalplan 004.309 – For et område ved Østre Havnevej.
Lokalplanens bestemmelser, hvorfra der ansøges om midlertidig dispensation:

§3 Områdets anvendelse

- 3.1** *Området må anvendes til erhvervsformål, der ikke giver anledning til miljøgener for områdets naboer. Der må kun indrettes eller opføres bebyggelse til følgende erhvervsformål: Industri- og større værkstedsvirksomhed, oplagsvirksomhed, liberale erhverv, administration, udviklingsvirksomhed, engros- og detailhandel efter §3.5, eller erhverv, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.*
- 3.2** *Området må kun anvendes til virksomheder, der omfattes af virksomhedsklasse 1-6 (jf. Miljøstyrelsens Håndbog for Miljø og Planlægning, december 1991).*
- 3.4** *Der må ikke foregå handel med dagligvarer i området.*

Kommuneplan 2021 – 2023, 01.01.C3.583 Blandet bolig og erhverv.

Anvendelse;

Boligformål i form af overvejende etageboliger med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

Erhvervsformål i form af privat og offentlig service, administration og liberale erhverv samt parkering.

Boligerne skal anvendes til helårsboliger.

Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv.

Bygherre ønsker at søge en midlertidig dispensation for en 3-årig periode fra lokalplan 004.309 med henblik på at etablere padeltennis, indrettet i en del af nuværende bygninger, hvor der for nuværende har været indrettet kontor, lager og drive-in trælast.

Dette baseret på, at midlertidig dispensation skal benyttes i forbindelse med etablering og drift for en 3-årig periode. Der er for nuværende kontakt til en personkreds, som vil indgå i driften af disse.

Bygherren ønsker at der iht. kommuneplan vurderes, at padeltennis findes forenelig med øvrigt erhverv i området.

I denne 3-årige dispensationsperiode udvikles området med henblik på en ændret anvendelse for Østre Havnevej med tanke på en mere permanent plan/ et arbejde der kommer til at pågå med resultat i et lokalplansforslag.

Padeltennis indrettes i eksisterende bygningsmasse, hvor der for nuværende er indrettet med personale forhold, samt eksisterende trælast lager, som drive-in. Derved pågår en ændret anvendelse.

Ved etablering af padeltennis bliver der ikke tale om/ ej en forudsætning om ændring af konstruktive forhold i eksisterende bygningsmasse. Ligeledes vil der ikke blive tale om opstilling af komponenter, der ikke vil kunne fjernes, ej heller er der tale om en permanent ændring af eksisterende bygninger.

Padeltennis sker ved opstilling af baner, som let kan nedtages efter opstilling.

Der er ikke tale om omkostningstunge bygningsændringer i forbindelse med denne indretning.

Skulle det mod forudsætning blive tilfældet tager bygningsejer den fulde risiko i forbindelse med dette.

Eksisterende bygnings aftræk- og friskluftsystem vil blive genbrugt i dens nuværende form ved ændret anvendelse. Dette forudsættes ikke at skabe nogen forandring i eventuelle lugtgener eller andet.

Der forudsættes ikke væsentlig ændring i støjniveau, da ændret anvendelse af eksisterende bygning, vil blive som i den nuværende form, hvor den primære brug foregår inden i bygningen. Der vil ved fremtidig brug være kørsel til og fra bygning som hidtil, - dog med den væsentlige ændring at tung trafik; som byggematerialer transporteret på lastbiler; ikke sker fremadrettet.

Da der er tale om indretning af funktioner i eksisterende bygningsmasse, hvor der har været adgang for kunder/brugere, og der ikke sker udvidelse af bygningsmassen, er der med hensyn til parkering taget udgangspunkt i nuværende godkendte parkeringsforhold.

For nuværende er der etableret 2 p-pladser.

Hvilket svarer til ca. 150 etagemeter ved definition af andet byggeri.

Iht. BBR er eksisterende erhvervsareal (Navngivet B2 på BBR) erhvervsareal 1.923 m²

Opmålt udgør eksisterende erhvervsareal i ét plan 1.523 m²

Iht. BBR er eksisterende erhvervsareal (Navngivet B3 på BBR) erhvervsareal 2.077 m²

Dette areal er ikke kontrolleret.

Samlet etageareal B2 og B3 udgør 3.600 m², hvilket forudsætter iht. andet byggeri 48 p-pladser.

Bygning B3 påtænkes nedrevet, i det der er planer om ændret vejføring i området.

Etageareal B2 udgør 1.523 m², hvilket forudsætter iht. andet byggeri 21 p-pladser.

De ikke etablerede p-pladser 48 hhv. 21 kan henvises til Nyborgvej 2A, hvor der er etableret 96 p-pladser

Ekst. bygning på Nyborgvej 2A forudsætter 34 p-pladser, og da der er etableret 96 p-pladser, er der 62 p-pladser flere end Nyborgvej 2 A forudsætter. Herved er der mulighed for, at tinglyse de manglende p-pladser for Nyborgvej 2 C på Nyborgvej 2 A.

Svendborg Kommune, Kommuneplan 21 – anviser i parkeringsnorm;

Erhverv, Restauranter m.v. 1 plads pr. 10 siddepladser.

Andet byggeri, 1 p-plads pr. 75 m²

Behovet for parkeringspladser vil blive opgjort endeligt, når der foreligger en dispensation for den fremtidige brug, og denne er blevet mere projektspecifik.

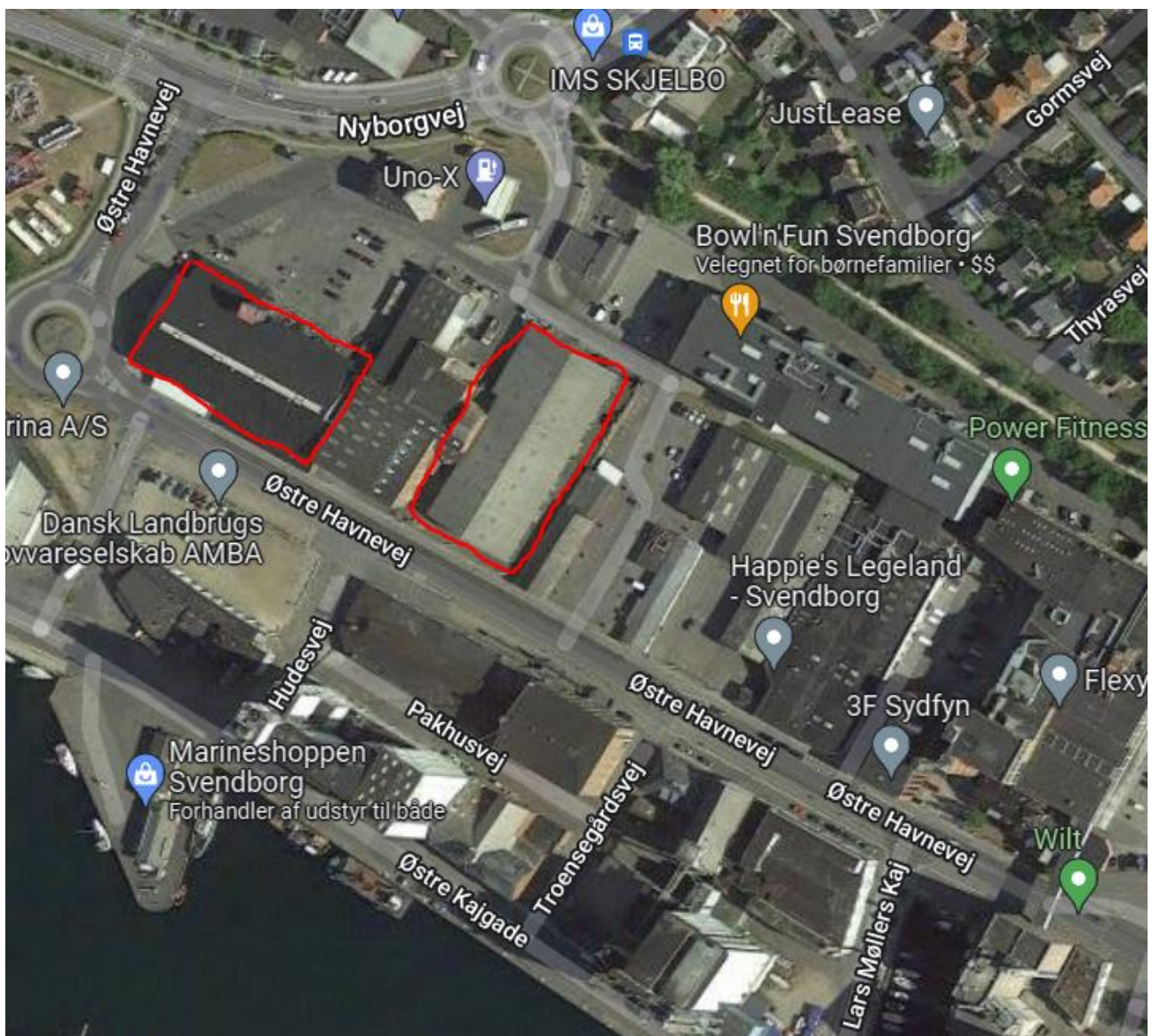
For nuværende er ansøgningen af afklarende karakter, - hvor der forudsættes en tilkendegivelse på det ansøgte, inden der arbejdes nærmere henimod et mere beskrivende og afklarende projekt.

Konceptet vil skabe arbejdspladser i forbindelse med den øgede mængde personantal, der vil komme i området, - bl.a. de øgede arbejdspladser samt kommende studerende, og vil være et godt supplement til de øvrige sports- og fitness faciliteter, der allerede er etableret i området.

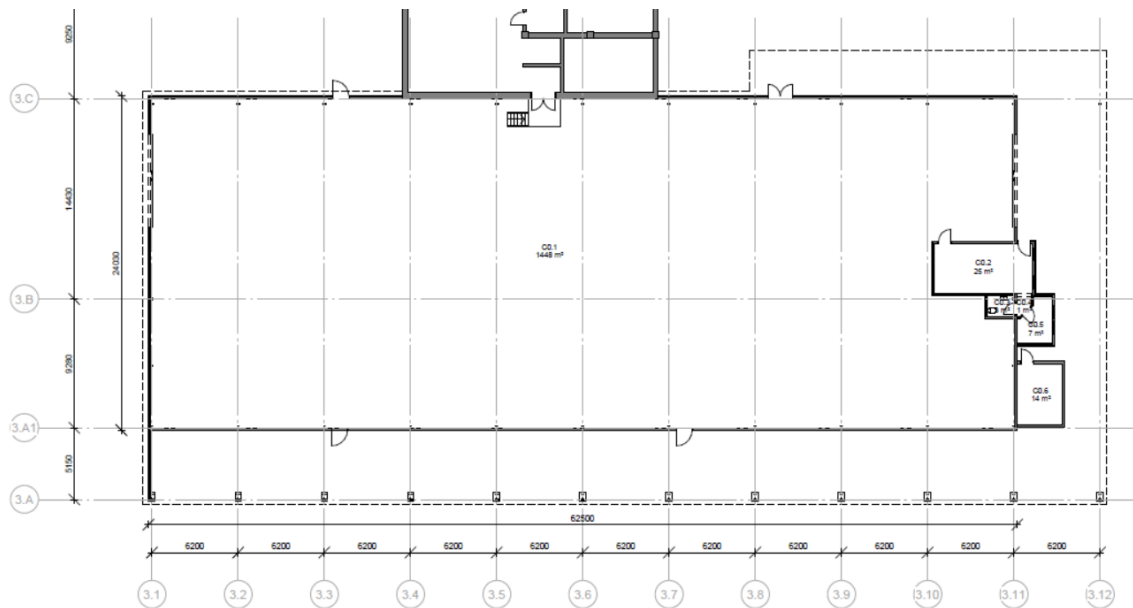
For nuværende er ansøgningen af afklarende karakter, - hvor der forudsættes en tilkendegivelse på det ansøgte, inden der arbejdes nærmere henimod et mere beskrivende og afklarende projekt.

Luftfoto.

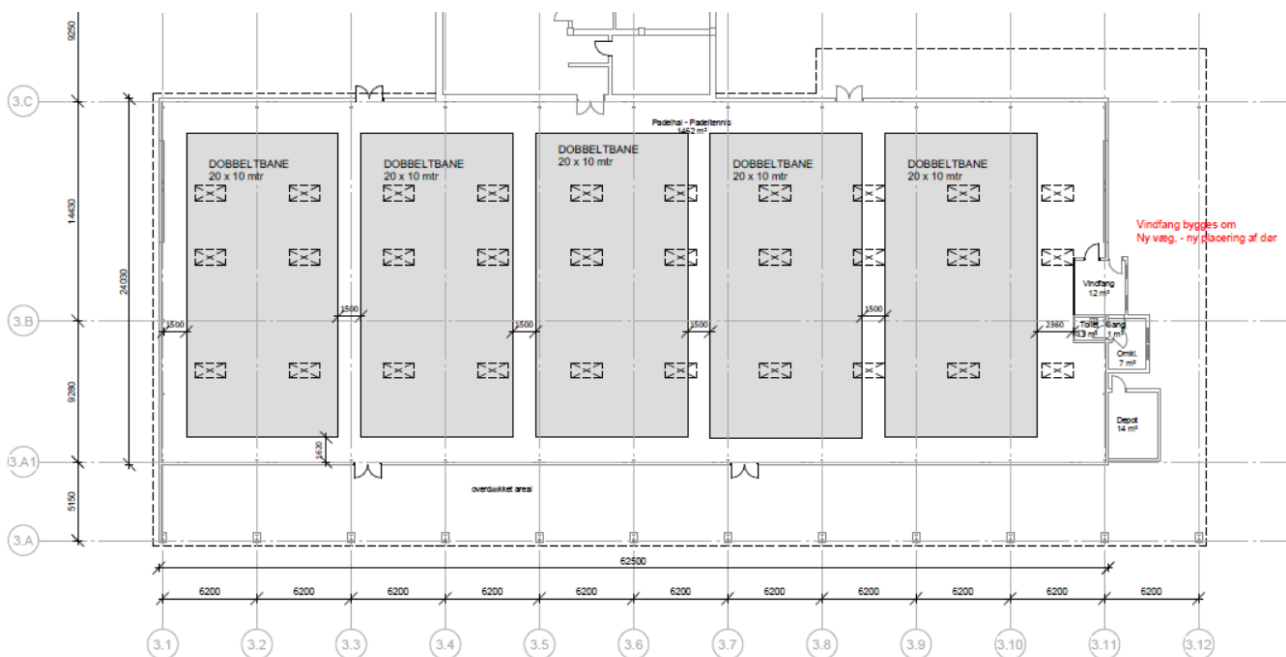
Område hvortil der ansøges om midlertidig dispensation indrammet med rød.
Nyborgvej 2A og 2C, 5700 Svendborg.



Nyborgvej 2 C, Svendborg - Stueplan - Eksisterende forhold for lager:



Nyborgvej 2 C, Svendborg - Stueplan – eksempel på indretning af padeltennis i eksisterende stueplan.



Pia Vinsten

C & W Arkitekter A/S