



Lokalplan nr. 537

For et område til serviceerhverv og boliger ved Fåborgvej

Kultur, Plan og Erhverv - Marts 2009

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om

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

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

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, og byrådet skal derefter tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Svendborg Kommune

Kultur, Plan og Erhverv

Ramsherred 5

5700 Svendborg

Telefon 6223 3000, lokal 3065

Gennemvalg 6223 3065

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens bestemmelser	13
Kort 1 - Områdets afgrænsning	17
Kort 2 - Lokalplankort	19
Bilag:	
Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj	21

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanens baggrund og formål

Sydfyns Elforsyning (SEF) har på sin nuværende placering ved Faaborgvej vest for jernbanen pladsproblemer og ønsker derfor at flytte en del af sine aktiviteter over på den anden side af banen på et areal, som ligger umiddelbart op til den forlagte Sundbrovej.

Arealet er omfattet af den gældende kommuneplan, men det er udlagt med anvendelse til andet formål og med en afgrænsning, som ikke tager højde for gennemførelsen af motorvejens indføring og den heraf nødvendige forlægning af Sundbrovejen.

Af disse grunde udarbejder Svendborg Kommune nu en lokalplan ledsaget af et tillæg til kommuneplan 2005.

Lokalplanen sikrer primært et nyt erhvervsareal med en stor synlighed fra den nye Sundbrovej. Lokalplanen lægger derfor vægt på at forpligte fremtidige bygherrer til at opføre og udforme bebyggelser samt indrette udearealerne, så området som helhed og omgivelserne i øvrigt fremstår som en præsentabel port til Svendborg By.

Luftfoto før ny vej er gennemført

Grunden er smal og meget langstrakt, hvilket er en udfordring for udformningen af den fremtidige bebyggelse. Det er bygherrens hensigt i første etape af byggeriet at opføre en bygning, som vokser ud af det kuperede landskab og forsynes med en organisk tagbeklædning, som understreger samspillet mellem landskab og bygning.

Lokalplanens bestemmelser understøtter disse intentioner, og der foreligger et skitseprojekt, som ligger til grund for formuleringen af lokalplanens indhold. Lokalplanen fastlægger ikke stramme retningslinier for et afklaret byggeri, men bestemmelserne er indrettet på at sikre intensionerne i det skitseprojekt, som illustreres på de efterfølgende sider.

Lokalplanen omfatter endvidere seks eksisterende boligejendomme ud mod Faaborgvej, som alle opretholdes uændret til deres oprindelige formål. Disse ejendomme får en ny vejadgang vis SEFs område og dermed en mere reguleret og sikker vejadgang til Faaborgvej.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er godt 5,2 ha stort og afgrænses af jernbanen, Ring Nord, den nye Sundbrovej og Faaborgvej.

Områdets sydlige del indeholder syv parcelhusejendomme. Endvidere er der en tidligere landejendom, som nedrives for at gøre plads til nybyggeriet. Det øvrige areal henligger som et udyrket areal, som blandt andet har været anvendt til hundetræningsbane.

Området er kuperet med en højdevariation på omkring 12 meter, fra kote ca. 51 i den nordlige del af området til kote ca. 39 centralt i området.

Beplantningen er begrænset og er typisk knyttet til nuværende og tidligere skel inde i området og harmonerer generelt ikke med byggeplanerne.



*Illustration:
Plantegningen viser de planlagte tre faser
i byggeriets realisering*

borg og præsenterer Sydfyns Elforsyning som en vigtig institution i området.

Hovedbygningen afspejler grundens smalle form, som den vokser ud af bakken fra nord mod syd afsluttende med hovedindgangen ud mod det centrale ankomstområde. I hovedbygningen etableres kontor-, møde- og udstillingsfaciliteter.

Langs jernbanen i vest placeres et gårdområde med bygninger til reparationsværksted, vaskehal, cykelskur og overdækkede og åbne lagerfaciliteter, samt areal til arbejdskørsel og parkering. Området afskærmes med mur eller plankeværk, som samtidig fungerer som en skærm mod banen, både visuelt og støjmæssigt.

Hovedbygningen tænkes realiseret i to etaper udformet som to fløje, som vokser ud af bakken i en indbyrdes spids vinkel. Fløjene forbindes indbyrdes af et atrieområde - et centralt fordelingsområde og bindeled mellem etagerne.

Tredje etape er en selvstændig bygning i den sydlige del af området. Bygningen skal i udtryk og dimensioner tage afsæt i den eksisterende boligbebyggelse mod Faaborgvej, det vil sige fremstå som en toetages bygning mod vejen og rejse sig til en treetages bygning mod nord med indgang fra adgangspladsen.

Fremtidige forhold

Den arkitektoniske ide i projektet er at udforme en bebyggelse, hvor den mest synlige bygning vokser ud af grundens bakkede terræn. Hovedbygningen får et markant, arkitektonisk udtryk og giver på denne måde sit bidrag til at markere indkørslen til Svend-

*Illustration:
Nederst facade mod Sundbrovej, etape 1 og 2, og til højre sydfacaden mod ankomstpladsen.*





Visualiseringer af skitseprojektets 1. og 2. etape. Etapedelingen er angivet med rød, prikket linie. De tre vigtigste visualiseringer er illustreret fra de standpunkter, som er angivet med en rød pil på luftfotokortet.

I formsprog, skala og materialevalg skal denne bygning spille sammen med hovedbygningen.

Hovedbebyggelsen, etape 1 og 2, udformes som to elementer bestående af en bygningsbasis med garage og værkstedsfaciliteter, der som en bastion vokser ud af terrænet. Administrationsafsnittet danner en plint hvorpå kontorfløjene ligger som svævende elementer, adskilt og sammenføjet af et markant atrie, skærmet med en overflade af glas.

Plinten i kontorafsnittet udformes i glatte flader, som glas og beton. De svævende kontorfløje beklædes med kontrasterende materialer med overflader for eksempel som forpaterineret zink. Facaden opdeles af skråstillede og lodrette retningsgivere.

Vandrette vinduesbånd fremhæver husets vandrette planer og understreger forholdet mellem det faldende terræn og den stigende bygningsform.

Bygningens 5. facade, taget, belægges med græs og mos og skal fremstå som en naturlig forlængelse af den bakke, bygningen tager sit afsæt i og løfter sig op fra.

De svævende kontorfløje afsluttes mod syd med to markante gavle, der som en fremskudt ramme understreger den bagvedliggende bygningskrop - om dagen accentureret af dagslysets skyggevirkning og om aftenen og i natetimer vil udsende 'byens lys' strålende fra jordens indre.

Lokalplanens indhold

Dette afsnit beskriver indholdet af lokalplanens mere juridiske bestemmelser.

Områdets anvendelse

Lokalplanen er opdelt i to hovedanvendelser.

Hovedparten af lokalplanområdet skal bruges som nyt hovedsæde for Sydfyns Elforsyning. Området må anvendes til kontor- og serviceerhverv.

Endvidere er det eksisterende boligområde ved Faaborgvej taget med i lokalplanen med uændret anvendelse for at afklare og fastlægge naborelationerne mellem boligområdet og den nye erhvervsanvendelse, herunder støjforhold og afklaring af de fremtidige tilkørselsforhold.

Områdets bebyggelse

Erhvervsbyggeriet fordeles i tre byggefeltet på arealet.

I det nordlige og det sydlige byggefelt kan opføres bebyggelse til kontorer og administration.

Det tredie byggefelt langs jernbanen placeres en bygning, som skærmer området mod jernbanen og som indeholder lager- og garagefaciliteter, der ikke er følsomme overfor støj eller rystelser fra jernbanen.

De to kontorbygninger orienterer sig ud mod et fælles ankomst- og parkeringsareal. Begge bygninger kan ind mod ankomstarealet opføres i tre etager med en største byggehøjde på 17,5 meter. Begge bygningers højde falder væk fra ankomstarealet ned til to etager eller for hovedbygningens vedkommende ind i bagken.

Langs den nye Sundbrovej er fastlagt en byggelinie, som sammen med byggelinien langs jernbanen begrænser mulighederne for byggeri på grunden. På arealet mellem vejen og byggelinien må ikke placeres nogen former for bygninger eller faste anlæg.

Lokalplanens bestemmelser for boligbebyggelsen svarer til de, der generelt gælder for den slags områder.

Bebyggelsens udformning

Områdets bebyggelse opføres med facader i beton, tegl og glas. Bebyggelsen vil blive udført i lavenergi-klasse 1.

Tagene udføres med ensidig hældning, og fladerne udføres med vegetation såsom græs-, lav- og mosbevoksning.

Vej og parkering

Vejadgangen skal ske fra Faaborgvej, som udvides for at give plads til en venstresvingbane for trafik fra Faaborgkanten.

I konsekvens af etableringen af den nye vej ind i lokalplanområdet ændres vejbetjeningen til det eksisterende boligområde, således at beboerne får adgang fra den nye vej og den eksisterende vejadgang lukkes.

Parkering for medarbejdere og gæster i området foregår primært på det centrale ankomstområde.

Ubebyggede arealer

Arealerne nord for bebyggelsen skal fremstå som et plejet naturareal med enkelte træer og grupper af træer og buske - alle løvfældende.

Arealet mellem bygningerne anvendes til færdselsarealer, parkering og græsplæner. Færdselsarealerne får fastbelægning i form af fliser eller asfalt, medens parkeringspladser udlægges med græsarmeringssten eller lignende, så parkeringspladserne får en grøn karakter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning/landsplandirektiv

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser for byvækst.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i regionplanen er klassificeret som særlige drikkevandsinteresser. En del af området er endvidere karakteriseret som nitratfølsomt drikkevandsområde.

Lokalplanen muliggør ikke muligheder for aktiviteter, der udgør en særlig risiko for forurening. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser for at områdets erhvervsaktiviteter skal foregå på befæstede arealer, og at spildevand herfra skal ledes til spildevandssystemet.

Anden overordnet planlægning og lovgivning

Skovbeskyttelseslinie

Den nordlige del og en mindre sydlig del af området er omfattet af skovbeskyttelseslinie. Skovbyggelinien søges ved planens endelige vedtagelse ophævet for dele af lokalplanområdet, der skal anvendes til bebyggelse.

Naturbeskyttelsesinteresser

Administration af Naturbeskyttelseslovens § 21 (forbud mod skiltning, flagning mm. i det åbne land) er uddelegeret til Vejdirektoratet for så vidt angår hovedlandevejene. Bestemmelserne findes i Naturbeskyttelseslovens § 21 og i Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land, (Bekendtgørelse 1328 af 11 december 2006)

Af den nævnte Bekendtgørelse 1328, fremgår det bl.a. at skilte som nævnt i bekendtgørelsens § 4 og § 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og trafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej.

Vejbyggelinjer

Langs Svendborgmotorvejen/Sundbrovej med tilhørende rampeanlæg er fastlagt byggelinje. Byggelinjen afstand til vejanlægget er 50 m. fra motorvejens midte og på 25 meter fra rampens kørebane kant nærmest motorvejen. Hvis byggelinjen ikke er i niveau med vejanlægget tillægges et højdetillæg på 2 gange højdeforskellen samt 1 meter. Vejdirektoratet er påtaleberettiget overfor byggelinjerne.

På arealet mellem byggelinje og vej må der ikke etableres bebyggelse og andre faste anlæg og indretning af blivende art herunder interne veje, p- og vendepladser, oplags- og udstillingspladser, master, skilte, pyloner, belysningsanlæg, m.v.

Arkæologiske interesser

I området kan der være arkæologiske interesser, der er omfattet af Museumslovens §27. Hvis der under jordarbejde i området findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Svendborg og Omegns Museum skal straks kontaktes.

Svendborg og Omegns Museum foreslår derfor, at der foretages en forundersøgelse af området i god tid inden jordarbejderne sættes i gang.

Kystnære arealer

Området ligger inden for tre kilometer fra kysten og er derfor omfattet af kystnærhedszonen. Den bebyggelse, som muliggøres af lokalplanen, ligger i eksisterende byområde. Bebyggelsen vil ikke kunne ses fra vandet og den ændrer dermed ikke negativt forholdene i kystnærhedszonen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplanen 2005 udlagt til offentlige formål som institutions- og klubvirksomhed. Området benævnes som rammeområde 002-Vestre bydel/D02. En mindre del af lokalplanområdet er en del af rammeområde 002-Vestre bydel-B03. Området er byzone.

Tillæg nr. 5.20 til Svendborg Kommuneplan 2005

Da der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanforslagets og kommuneplanens arealudlæg og rammebestemmelser for rammeområderne D02 og B03 er der sideløbende med denne lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 5.20 til kommuneplan 2005 - 2017 for Svendborg Kommune.

I henhold til planloven er der afholdt forudgående offentlig høring i perioden 15. marts til 1. april 2009 om den planlagte ændring fra offentligt område til erhvervsområde med mulighed for opførelse af nyt domicil for Sydfyns Elforsyning. I høringsfasen indkom der ikke nogen ideer og bemærkninger til ændringsforslagene til kommuneplanen.

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til erhvervsformål og til boligområde med mulighed for erhverv med tilhørende retningslinjer for områdets bebyggelse. Forslag til tillæg ses sidst i lokalplanen.

Miljøvurdering

I henhold til § 3, stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøforhold

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der ikke kortlagt forurening på hverken vidensniveau 1 eller 2 efter Jordforureningsloven på ejendomme.

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommunens Jordstyreregulativ, jf. Jordforureningslovens §50a. Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig

flytning af jord fra ejendomme i området skal betragtes som lettere forurenede og derfor er omfattet af den anmeldepligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen. Klassificeringen omfatter de ejendomme i lokalplanområdet, som ligger ud til Faaborgvej.

Støjbelastning

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszonen for en motocrossbane nordøst for lokalplanområdet. I kommuneplanen for Svendborg Kommune må arealer inden for konsekvensområdet ikke anvendes til støjfølsomme formål. Lokalplanen udlægger ikke arealer til nye formål, som er følsomme overfor den beregnede støj og vurderes derfor ikke at give anledning til støjmæssige konflikter. Der er ikke yderligere støjbelastende virksomhed i nærheden af lokalplanområdet.

Inden for lokalplanens delområde 1A og 1B må opføres bebyggelse til administration og i 1C til lettere værkstedsvirksomhed, vaskehal, lager mv. Aktiviteterne klassificeres som områdetype 3 med et støjniveau på 55, 45 og 40 d(B)A. Delområde 4 er boligområde, der på sigt kan overgå til erhvervsområde.

Vejstøj

Generelt gælder det – jævnfør Miljø- og trafikhandlingsplan for Svendborg Kommune, at støjniveauet for erhvervsvirksomheder ikke må overstige 60 dB(A), og at vejstøjen ikke må overstige 60 dB(A), for kontorbygninger dog 55 dB(A).

Jernbanestøj

I henhold til kommuneplanen og Miljøstyrelsens vejledning 'Støj og vibrationer fra jernbaner' må der af hensyn til vibrationer ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 25 m fra midten af det nærmeste spor.

Ifølge vejledningen er der dog mulighed for at fravige ovennævnte krav, såfremt det ved målinger foretaget af godkendt måleinstitution kan påvises, at vibrationsgrænserne kan overholdes. Se endvidere Vejledning fra Miljøstyrelsen, nr 1, 1997 'Støj og vibrationer fra Jernbaner', 2. udgave.

Teknisk forsyning

Spildevandafledning varetages af Svendborg Vand. Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af kommunens spildevandsplan. Sideløbende med lokalplanens udarbejdelse er udarbejdet et tillæg nr. 2 til spildevandsplanen, som muliggør realisering af lokalplanens formål. Området skal seperatkloakeres.

I det omfang befestigelsesgraden for erhvervsdelen af lokalplanområdet overstiger 60%, skal der inden for lokalplanområdet etableres regnvandsbassin eller lignende foranstaltninger til regulering af det overskydende overfladevand fra området, men på grund af kapacitetsproblemer skal der inden for lokalplanområdet under alle omstændigheder etableres et bassin.

Varmeforsyning: Området er ikke omfattet af varmeplanen men skal inddrages til kollektiv varmforsyning. Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygelse opføres som lavenergihus.

Vandforsyningen varetages af Svendborg Vand.

Renovation varetages af Svendborg Kommune, som forestår renovationen i henhold til gældende regulativer.

Vejforhold

Vejadgangen skal ske fra Fåborgvej, som på grund af den forøgede trafik vil blive udvidet med en venstresvingsbane for trafik kommende fra vest.

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at skabe rammer og retningslinier for at etablere et nyt erhvervsområde med særlig fokus på at skabe en visuelt attraktiv indkørsel til Svendborg,
- at skabe en bebyggelse, som fremstræder som en samlet, arkitektonisk helhed, hvor et væsentligt træk er det materialemæssige samspil mellem den bakkede natur og de nordlige bygningers grønne tagflader med græs, mos og lav,
- at sikre med en præsentabel bygningsfacade mod Faaborgvej,
- at sikre et erhvervsområde til aktiviteter, som ikke påfører tilstødende områder miljøproblemer og
- at opretholde et mindre, eksisterende boligområde.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 omfattende matr.nr.ene 19e, 20ah, 20 dp, 20eg, 20 ek, 20el, 20eo og 20s og del af matr.nr.ene 18ar, 19ah og 20d alle Sørup, Svendborg Jorder samt alle arealer, der måtte være udstykket siden 1. januar 2009.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder som vist på kort 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets delområder 1 til 3 må anvendes til erhverv som lettere fremstilling inden for miljøklasse 2-3 med tilhørende administration med følgende præciseringer.

Delområde 1 må generelt anvendes til bebyggelse, heraf
 - 1A og 1B til administration og lager samt lettere værkstedsfunktioner og

- 1B til administration og lager og

- 1C til reparationsværksted, garager og lager.

Delområde 2 må anvendes til færdsels- og parkeringsformål.

Delområde 3 må anvendes som grønt område, herunder regnvandsbassin.

- 3.2 Delområde 4 må anvendes til boligformål, og inden for område må udføres sådan servicevirksomhed, der er foreneligt med områdets karakter af boligområde.

4. Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere på en måde, så der fremkommer nye selvstændige grunde til bebyggelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for udstykning af særlige, tekniske anlæg, som fx regnvandsbassin.

5. Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes som angivet på kort 2 fra Faaborgvej, som forudsættes udvidet med en venstresvingsbane for færdsel fra Faaborgkanten.
- 5.2 Beboerne i delområde 4, boligområdet langs Faaborgvej, sikres ny vejadgang fra adgangsvejen som vist på kort 2, angivet som vej b-c. Områdets eksisterende vejadgang til Faaborgvej i punkt c forudsættes samtidig sløjfet.
- 5.3 Parkeringspladser skal udlægges i et omfang svarende til mindst 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Parkeringspladser skal primært placeres i delområderne 1 og 2, dog ikke på arealet ud mod Faaborgvej.
- 5.4 Parkering må ikke indrettes på arealet mellem Sundbrovej og den tilhørende vejbyggelinie.
- 5.5 Vejen a-b er privat fællesvej og udlægges med 7

meter asfalteret kørebane samt fortov. Oversigtsarealer efter vejlovgivningens regler.

6. Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal lægges som jordkabler.
- 6.2 Der sikres inden for delområde 3 et areal til etablering af et forsinkelsesbassin, hvortil der skal være køreadgang.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet fastlægges en bebyggelsesprocent på 30 og administreret således, at i delområde 4 er bebyggelsesprocenten 30 for hver ejendom, medens bebyggelsesprocenten i det øvrige lokalplanområde skal samles i delområde 1.
- 7.2 Bebyggelse til administration og kontor må kun placeres inden for delområde 1A og 1B.
Inden for delområde 1C må kun placeres bebyggelse til reparationsværksted, garage, lager o.lign.
Note: Vejbyggelinjen på kort 2 er 50 m. fra motorvejens midte og 25 m. fra rampens kørebanekant nærmest motorvejen. Mellem byggelinjen plus evt. højedetillæg på 2 gange højdeforskellen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.
- 7.3 Inden for delområde 2 og 3 må der kun opføres enkelte mindre bygninger, som måtte være nødvendige for områdernes drift. Svendborgmotorvejens byggelinje skal respekteres
- 7.4 Bebyggelsen i delområde 1A og 1B må ikke opføres i mere end 3 etager, dog med mulighed for indskudte dæk og med en største højde på 17,5 m over kote 40.

Delområde 1A: Bygningshøjden defineres ved den maksimale højde for skitseprojektets seks bygningshjørner (fire for etape 1 og to for etape 2) og målt fra ankomstarealet (kote 40). Bygningshøjderne fremgår af kort 2.

Delområde 1B: Bygningshøjden i delområde må ikke overstige et skråt højdegrænseplan, som defineres af de byggehøjder, der er angivet på kort 2. Mod Faaborgvej højst 7,5 meter over nuværende terræn og maksimalt i 2 etager. Mod nord må bygningshøjde ikke overstige 17,5 svarende til byggehøjden i delområde 1A.

Delområde 1C: Der må ikke opføres bebyggelse i mere end 2 etager med en største bygningshøjde 7 meter.

- 7.5 Bebyggelse i delområde 4 må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en største højde på 8,5 meter.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

- 8.1 Bygningers facader skal som dominerende byggemateriale opføres i glas, beton, tegl med pudset overflade eller metal. Glaspartier må ikke udføres i stærke farver eller med metallisk overflade.
- 8.2 Bygningers tage skal udføres med flade tage eller ensidige med taghældninger på op til 10 grader. Mindre afsnit af taget til fx lysindtag og solenergi-anlæg kan udføres med andre hældningsgrader.
- 8.3 Tage på de to 'vinger' i delområde 1A skal udføres med vegetation (græs, lav, mos o.lign.), medens tagfladen over atriebygningen mellem de to 'vinger' skal beklædes med tagpap eller metal, samt sådanne materialer som fx glas, der skal anvendes i solenergianlæg.
- 8.4 Materialer må ikke genere omgivelserne, herunder trafikanter på Svendborgmotorvejen med reflekser.
- 8.5 Tekniske installationer skal integreres i områdets bygninger.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Inden for delområde 3 er reserveret et areal til ind-

retning af et åbent regnvandsbassin til betjening af lokalplanområdet.

- 9.2 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal som minimum henligge som græsflader. Der skal ved fremsendelse af byggeprojekt samtidig fremsendes en samlet plan for landskabets regulering og forarbejdning samt redegørelse for beplantning, som skal bestå af egnstypiske og løvfældende arter.
- 9.3 Der må ikke opstilles pyloner, skilte eller flagstænger i arealet mellem Sundbrovej (inklusive rampeanlæg) og byggelinjen (Kort 2) plus højdetillæg. Vejbyggelinjen på kort 2 er 50 m. fra motorvejens midte og 25 m. fra rampens kørebane kant nærmest motorvejen.
- 9.4 Regnvandsbassinet skal have en naturpræget udformning med flade skråningsanlæg, som ikke forudsætter sikkerhedsafskærmning.
- 9.5 På ubebyggede arealer herunder vej- og parkeringsarealer må ikke oplagres både og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.

10. Energikrav

- 10.1 Nyt byggeri skal opføres i lavenergiklasse 1 i henhold til gældende bygningsreglement

11. Støj og vibrationer

Vibration og støj fra jernbane

- 11.3 Af hensyn til vibrationer fra Svendborg-Odense jernbanen (Svendborgbanen) skal støjfølsom anvendelse placeres i en afstand af mindst 25 m fra midten af nærmeste spor. Afstanden kan dog reduceres, såfremt det ved målinger kan påvises at vibrationsgrænsen kan overholdes.
- 11.4 Det skal sikres, at det udendørs støjniveau, som jernbanen påfører erhvervsbebyggelsen ikke overstiger 65 dB(A).

12. Forudsætning for ibrugtagning

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

- der er etableret de i lokalplanen krævede kørsels- og parkeringsarealer, og
- der er redegjort for, at alle støj- og vibrationskrav kan overholdes, eller at der er truffet de fornødne afværgeforanstaltninger, herunder også i forhold til eventuelt belastede naboer.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 27. april 2010.

Dato for offentliggørelse af endelig vedtagen plan x. april 2010

P.b.v

E.b

Jan Carlsson

Kontorchef

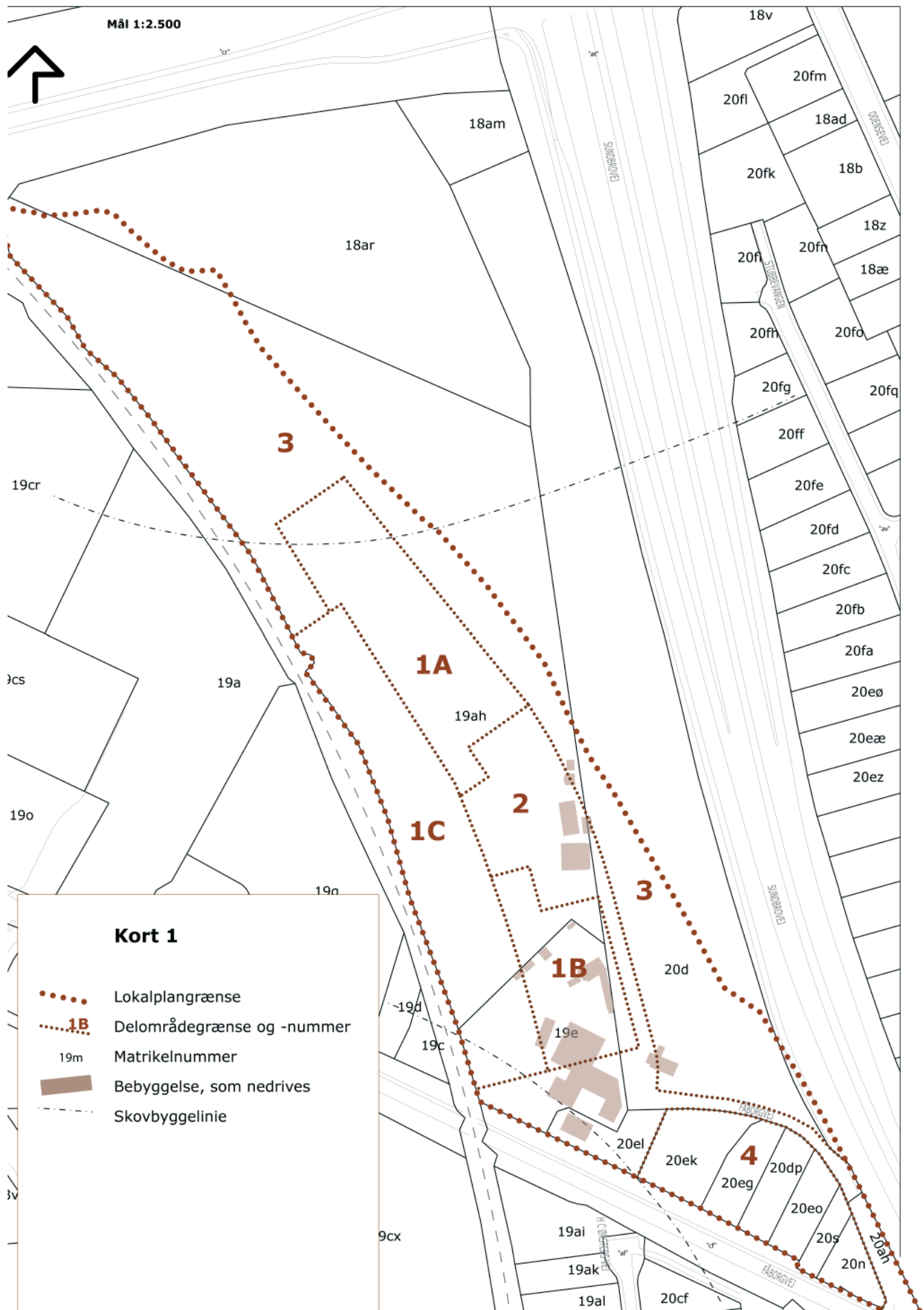
I medfør af lovbekendtgørelsen 813 af 21. juni 2007 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen jf. §2 samt på følgende ejendomme, der er udstykket efter 1. januar 2009

Svendborg Byråd

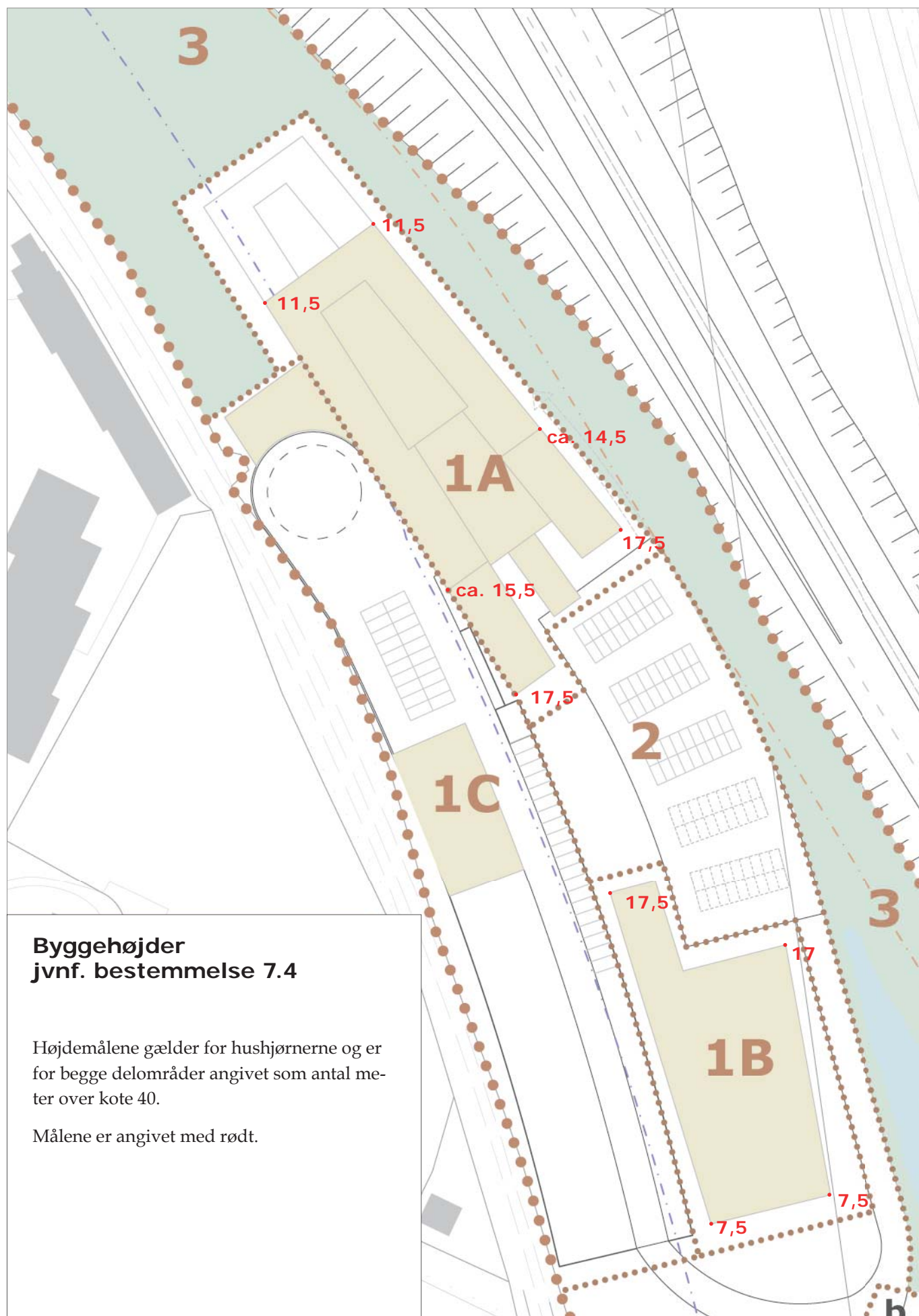
P.h.v.

E.b

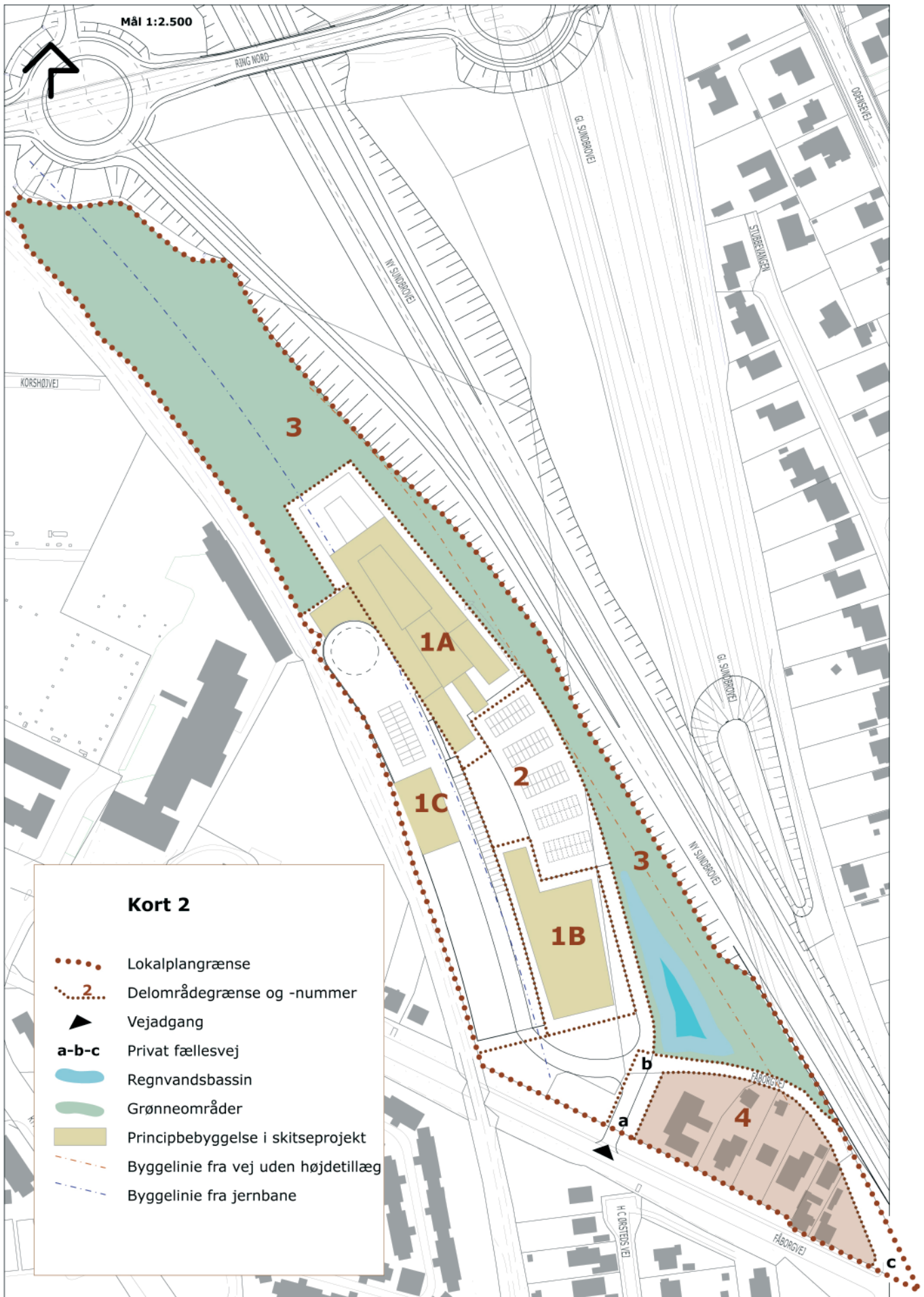
KORT 1



KORT 2 (udsnit vedr. byggehøjder)

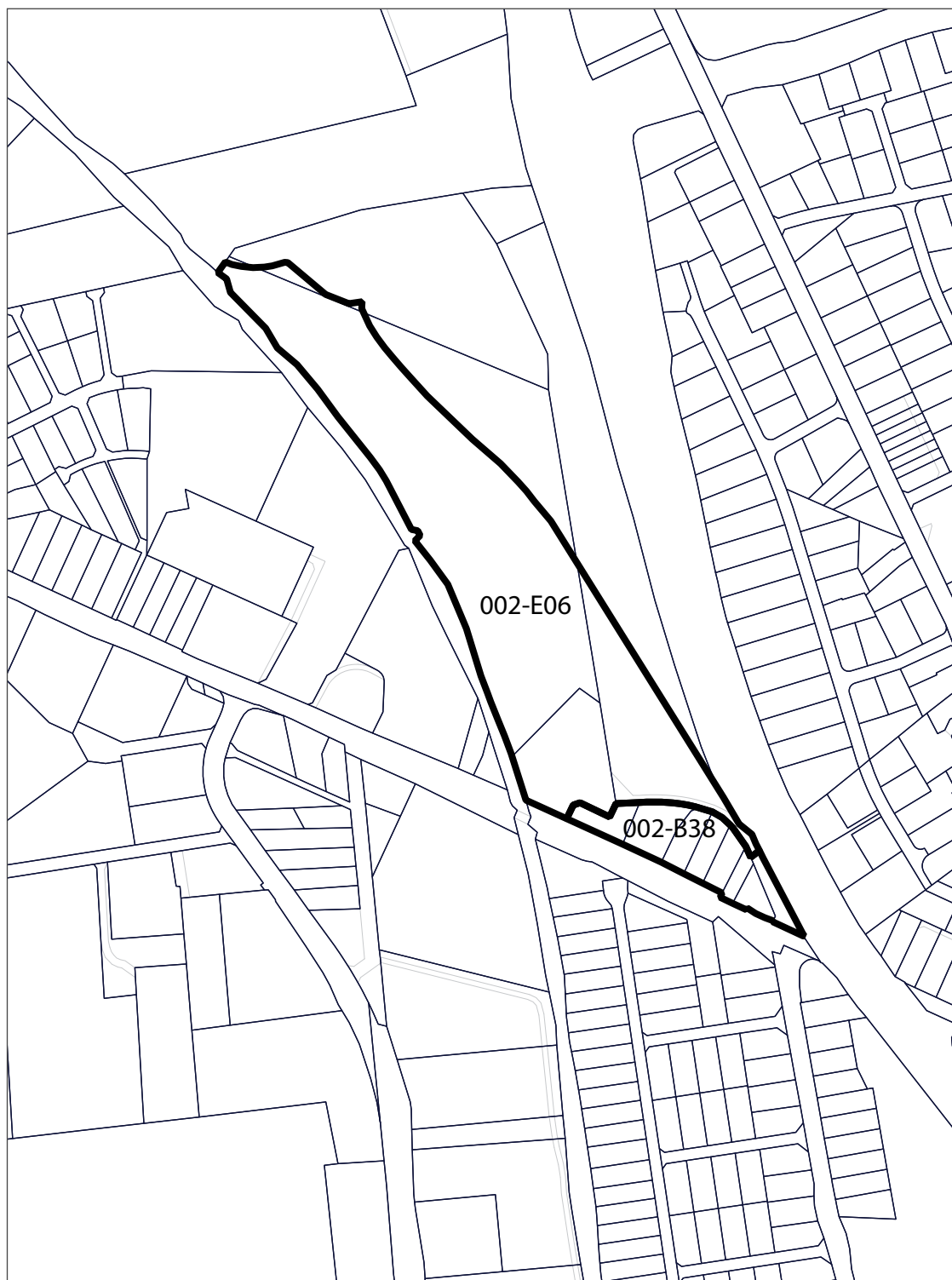


KORT 2



Tillæg nr. 5.20 til Svendborg Kommuneplan 2005-2017

Som det fremgår af afsnittet Lokalplanens forhold til andre planer - Kommuneplanen overflyttes dele af delområde 002-B03 til nyt boligområde, 002-B038, med mulighed for erhverv og med øget bebyggelsesprocent og øget etageantal, fra 1½ til 2. Område 002-D02, udlagt til offentligt formål ændres til erhvervsformål med ændrede bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Samtidig tilpasses delområdernes afgrænsning til de nye matrikulære forhold som følge af Sundbrovejs forlægning. For de to nye delområder gælder følgende rammebestemmelser:



Nye rammeområder

Kommuneplantillæg nr. 5.20

Områdedel/-nummer	002 Vestre Bydel/E06	002 Vestre Bydel/B38	
Zoneforhold	Byzone	Byzone	
Generelle bestemmelser	Se kommuneplanens afsnit 4.0	Se kommuneplanens afsnit 4.0	
Områdets fremtidige anvendelse	Erhvervsområde. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (kontor-, administrativ virksomhed samt afskærmet oplag, der har tilknytning til den pågældende virksomhed). Området udlægges til anvendelse der opfylder miljøklasse 2-3.	Boligformål. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med mulighed for erhverv. Området udlægges til anvendelse til erhverv der opfylder miljøklasse 1. Hvis der ikke længere er boliger i området kan anvendelse være miljøklasse 1-3	
Bebyggelsens art			
Maks. bebyggelsesprocent og/eller rumfang	Må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.	Må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.	
Bebyggelsens omfang og placering	Bebyggelse opføres med særlig opmærksomhed på en attraktiv facadeudformning mod Sundbrovej (motorvejen) og Fåborgvej		
Maks. etageareal og/eller bygningshøjde	Maksimalt 3 etager og med maksimal bygningshøjde på 17,5 m.	Maksimalt 2 etager og med maksimal bygningshøjde på 8,5 m.	
Opholdsarealer	Se Bygningsreglementets bestemmelser.	Se Bygningsreglementets bestemmelser.	
Lokalplaner og byplanvedtægter	Området er berørt af lokalplan 290	Området er berørt af lokalplan 290	
Varmeplan	Naturgasområde/fjernvarmeområde	Naturgasområde/fjernvarmeområde	
Andet	Der er alene adgang til området fra Fåborgvej		
	Der er byggelinjer på arealet, 50 m fra motorvejens midte og 25 m fra rampens kørebane kant nærmest motorvejen	Der er byggelinjer på arealet, 50 m fra motorvejens midte 25 m fra rampens kørebane kant nærmest motorvejen	

Forslag og bemærkninger til lokalplanen
sendes inden den 3. 3. 2010. til:

Svendborg Kommune
Kultur, Plan og Erhverv
Ramsherred 5
5700 Svendborg
Telefon 6223 3000