

12) Hovedpumpestation

347

Status på hovedpumpestationen er udarbejdet og vedhæftet. Notat om køb af jord til pumpestationen er ligeledes vedhæftet til orientering. Der skal i de kommende måneder arbejdes videre med Svendborg Fjernvarme om en aftale om udnyttelse af overskudsvarme.

Det indstilles at:

Bestyrelsen i Svendborg Spildevand A/S tager ovenstående til orientering.

Beslutning:

Bestyrelsen i Svendborg Spildevand tog ovenstående til efterretning.

Arealkøb for ny Hovedpumpestation

Baggrund

Svendborgs hovedpumpestation bliver flyttet fra den nuværende beliggenhed på matr.nr. 30af, Svendborg Markjorder, til et cirkulært areal på ca. 621 m² ved området ved den offentlige havnepark (arealet reguleres efter endelig opmåling). Arealet skal udstykkes og skal fremadrettet ejes af Svendborg Spildevand A/S. Pumpestationen opføres som et anlæg på sokkelgrund, jf. Bilag 1- Hovedpumpestation af 1. juli 2022.

I forbindelse med opførelse af det tekniske anlæg for hovedpumpestationen er der udarbejdet ny lokalplan 666. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af pumpestationen i Delområde B. Delområde B skal anvendes til teknisk anlæg i form af hovedpumpestation. Anvendelsen til hovedpumpestationen må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende. Disse skal være til gavn for offentligheden og har sammenhæng med delområde A. (Bilag 2 – Lokalplan 666, se kortbilag 2)

I henhold til Lokalplan 666 er der to vejadgange til pumpehuset. Service og brandvej til porten for pumpehuset går via Nordre Kajgade og almindelig bilfærdsel til vedligeholdelse vil være fra Jessens Mole. Der bliver oprettet en privat fællesvej til den ny udstykkede matrikel.

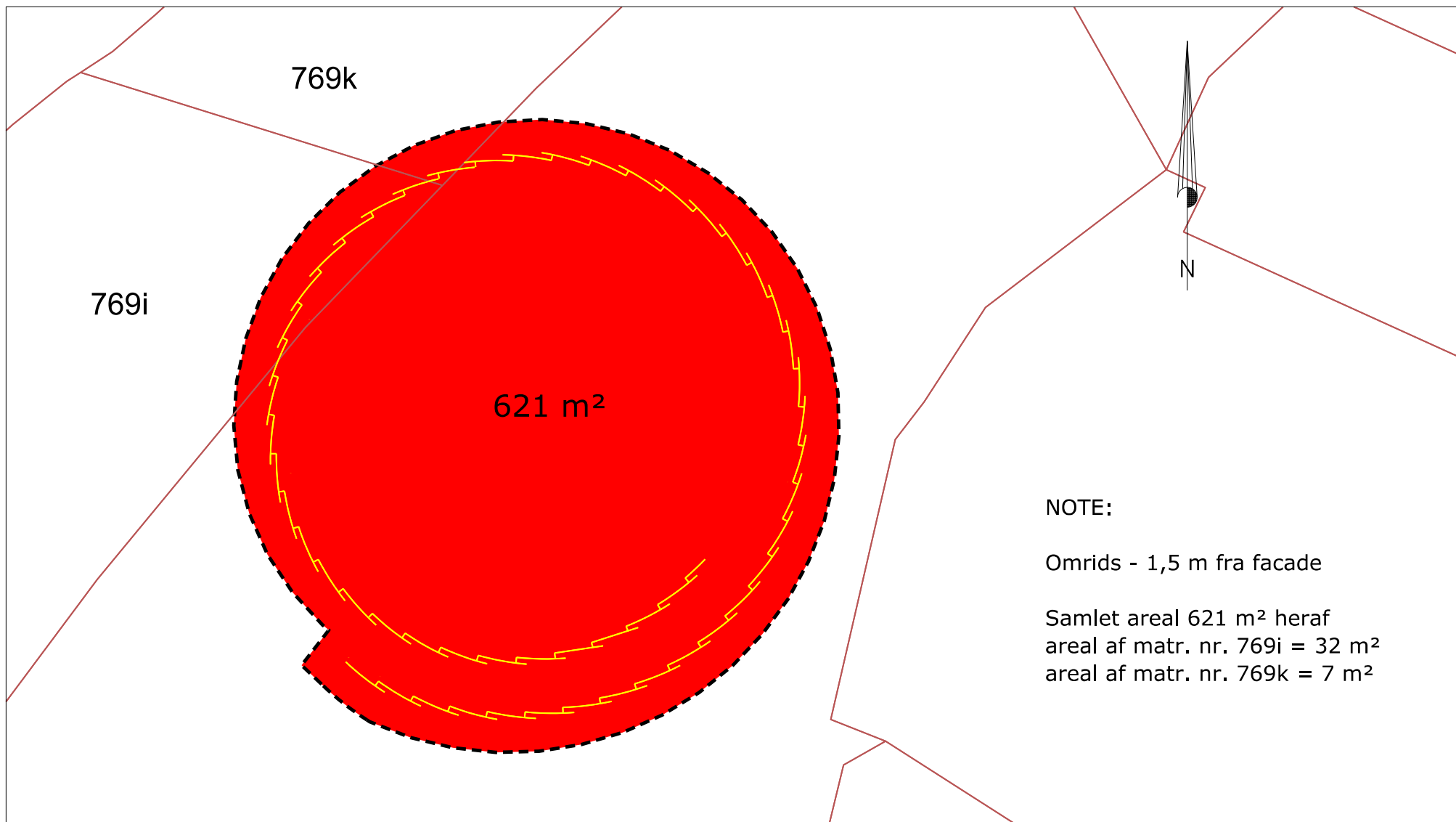
Prisfastsættelse

På grundlag af lokalplanens anvendelsesmuligheder er der indhentet 2 uafhængige vurderinger samt et notat fra ekstern tredjemand grundet forskellige udfald af værdiansættelser af grundarealet. Landinspektørfirmaet LE34 har vurderet arealet til 0,00 kr. og Nordicals har vurderet grunden til 600,00 kr. pr. m². LE34 har i deres vurdering ikke medtaget at anvendelsen på Område B kunne indeholde toiletter, café osv. Dette er inddraget i Nordicals vurdering. Dette gav anledning til at tredjemand fik til opgave at give bemærkninger til disse to værdiansættelser.

Cushman & Wakefield har vurderet at henset til grundarealets attraktive beliggenhed samt mulighed for at etablere café og informationsspot i tilknytning pumpestationen vurderet at grunden overstiger 0 kr. og ligger i niveauet mellem 450-600 kr. pr. m². (Bilag 3 – Notat vedr. grundværdi Cushman & Wakefield).

I dialog med Svendborg Kommune er prisen for arealet derfor prisfastsat til et gennemsnit på 525,00 kr. pr. m² ekskl. moms. Hermed fremkommer købesummen 326.025 kr. ekskl. moms ved et areal på 621 m². Arealet og dermed købesummen reguleres efter endelig opmåling. Betinget købsaftale er vedhæftet som bilag.

Svendborg Spildevand lejer havnearealet på matr.nr. 30af, Svendborg Markjorder, men gendlejer samtidig en del af arealet til Svendborg Havn. I forbindelse med anlæggelse af ny pumpestation vil begge lejekontrakter, hvor den nuværende pumpestation er beliggende, blive opsagt. Hermed frafalder en samlet årlig udgift til leje på ca. 15.000 kr., fra forventet 2026 når den nye pumpestation er i drift og den gamle er afhændet.



Hovedpumpestation Fremtidig matrikel - rev. 1


vand og affald

Ryttermarken 21
5700 Svendborg
Tlf 63 21 55 15

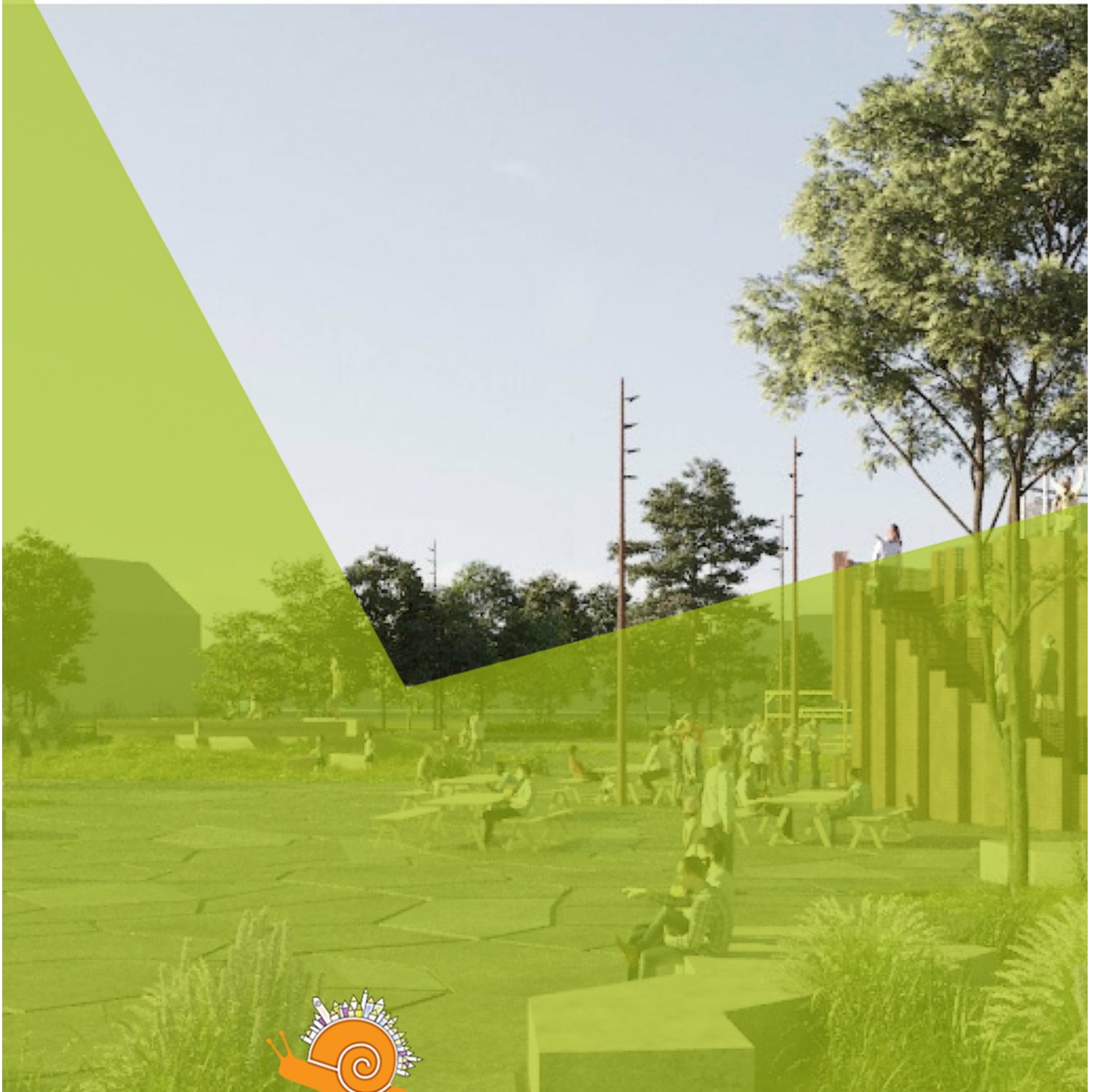
Dato	1. jul. 2022	Målforshold	1:250
Sign.	LRU	Afdeling	Anlæg



Svendborg
Kommune

Lokalplan 666

For et område til offentlig havnepark og
teknisk anlæg i form af pumpestation



Forslagsdato: 05. april 2022

Høringsperiode start: 08. april 2022

Høringsperioden slut: 08. maj 2022

Vedtagelsesdato: 28. juni 2022



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	15
Forhold til anden lovgivning og planlægning	29
Bestemmelser	46
Miljøvurdering	59
Planens status	61
Hvad er en lokalplan?	62

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Rammelokalplan 349 blev vedtaget i 2005, og med den blev det aktuelle lokalplanområde udlagt til "offentlige formål/by- og havnerum, café, toiletter og lignende, der knytter sig til områdets anvendelse." Rammelokalplan 349 fastligger endvidere rammerne for den fremtidige trafik i området. Det førte blandt andet til anlæggelsen af en ny indføring af Nyborgvej over det tidligere godsbanearreal og en forenkling af trafikafviklingen omkring Havnegade og Toldbodvej. Herved blev Nordre Havnevej og den østligste del af Havnegade overflødiggjort og åbnede mulighed for et nyt byrum - en fremtidig havnepark.

Efter anlægget af Nyborgvejs tracé over godsbanearialet og nye indføring i Dronningemaen har området i en årrække ligget ubenyttet hen, hvorefter det er overgået til midlertidige rekreative formål, skatebane og legeplads. Området har siden gået under navnet "Prøveparken", idet de midlertidige aktiviteter blev set som en måde at afprøve forskellige mulige anvendelser af området.



Kort med stednavne. Lokalplanens afgrænsning er vist med rød.

Forud for en arkitektkonkurrence om klimatilpasning og byrum for et sammenhængende rekreativt forløb gennem hele havneområdet, kaldet Den Blå Kant, afholdtes der i 2017 en række borgermøder for at indkalde idéer til anvendelsen af Den Blå Kants forskellige delområder. Herunder også idéer til en fremtidig Havnepark.

Samtidig blev det klart, at Svendborg Vand og Affalds hovedpumpestation, som ligger ud til Nordre Kaj, var så nedslidt, at der var behov for en ny hovedpumpestation. Hovedpumpestationen på Svendborg Havn er i dag et knudepunkt i kommunens afløbssystem og er af vital betydning for Svendborg Spildevand. Alt spildevandet fra Svendborg by, det nærliggende opland samt Skarø, Drejø og store del af Tåsinge løber igennem dette anlæg, hvilket er ca. 90% af spildevandet og fællesvandet i Svendborg Kommune. Fra hovedpumpestationen på Svendborg Havn pumpes spildevandet ca. 6 km videre til rensning på centralrenseanlægget Egsmade Renseanlæg.

De nuværende bygninger og spildevandsbassin som hører til hovedpumpestationen er fra 1977, de tre pumper er udskiftet i perioden og senest i 1999. Den eksisterende hovedpumpestation er ikke længere tidssvarende i forhold til krav til arbejdsmiljø og sikkerhed. Hovedpumpestationen har samtidig nået en alder hvor der jævnligt er behov for reparationer, hvilket både er forbundet med store udgifter og en udfordring i forhold til dens driftssikkerhed og kapacitet.

De to af de tre pumper skal være i drift hele tiden, mens det er muligt

kortvarigt at sætte den tredje pumpe ud af drift i forbindelse med reparationer. Den tredje pumpe må dog kun være ude af drift i højst 24 timer, før end kapaciteten er brugt op og spildevandet vil løbe over og ud i havnebassinet. Hvis det regner i den periode vil overløbet ske tidligere. Alle disse forhold har over tid ført til at Vand og Affald har besluttet at bygge en moderne hovedpumpestation til erstatning af den gamle.

En ny hovedpumpestation vil ikke kunne etableres samme sted som den eksisterende, idet den gamle skal være i drift lige indtil ibrugtagningen af en ny. Da den nye hovedpumpestation blandt andet består af et bygningsværk over terræn, skal dette muliggøres gennem en lokalplan.

Vand og Affald forventer at påbegynde etableringen af den nye hovedpumpestation i efteråret 2022. Anlægsarbejdet vil i så fald falde sammen med, andre anlægsarbejder i området til det nye SIMAC og det Maritime erhvervshus.

Vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen om Den Blå Kant indeholder udover en Havnepark en ny hovedpumpestation, udformet som en cylinder. Som led i den efterfølgende arkitektkonkurrence om det nye SIMAC blev placeringen af hovedpumpestationen genbesøgt, men fandt fortsat sin placering som et integreret element i Havneparken.

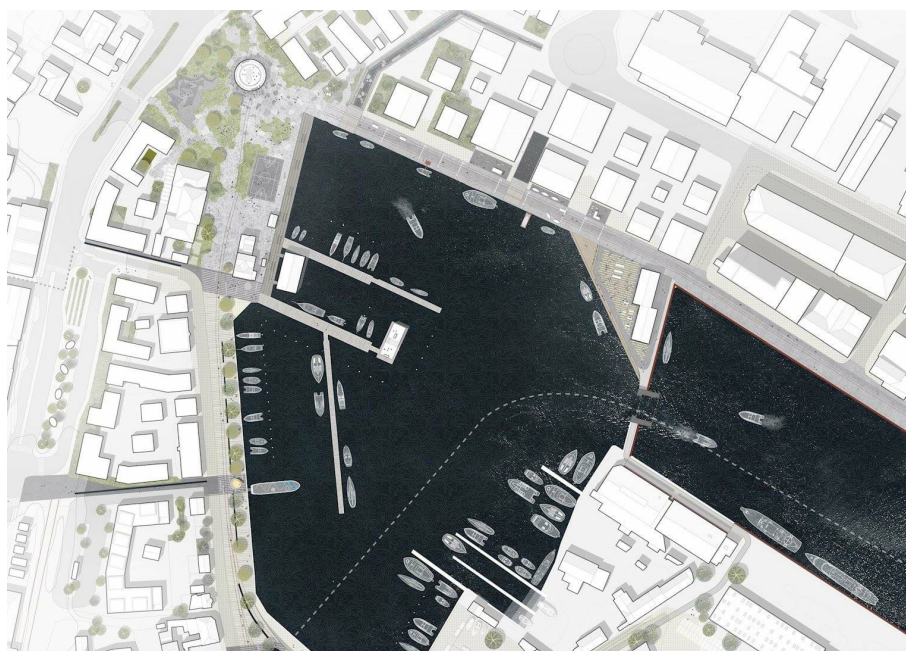


Illustration af en mulig indretning af havneparken fra Vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen om Den Blå Kant (Effekt)

Svendborg Kommune og Vand og Affald ønsker, ligesom det blev illustreret i Vinderforslaget for Den Blå Kant, at en ny hovedpumpestation skal være et integreret element i en ny havnepark. En synliggørelse af håndtering af spildevand og overfladevand vil bidrage til en større forståelse af de udfordringer der er i fremtidens klimatilpasning. De muligheder lokalplanen giver for en ny havnepark afspejler ligeledes Vinderforslaget for Den Blå Kant.

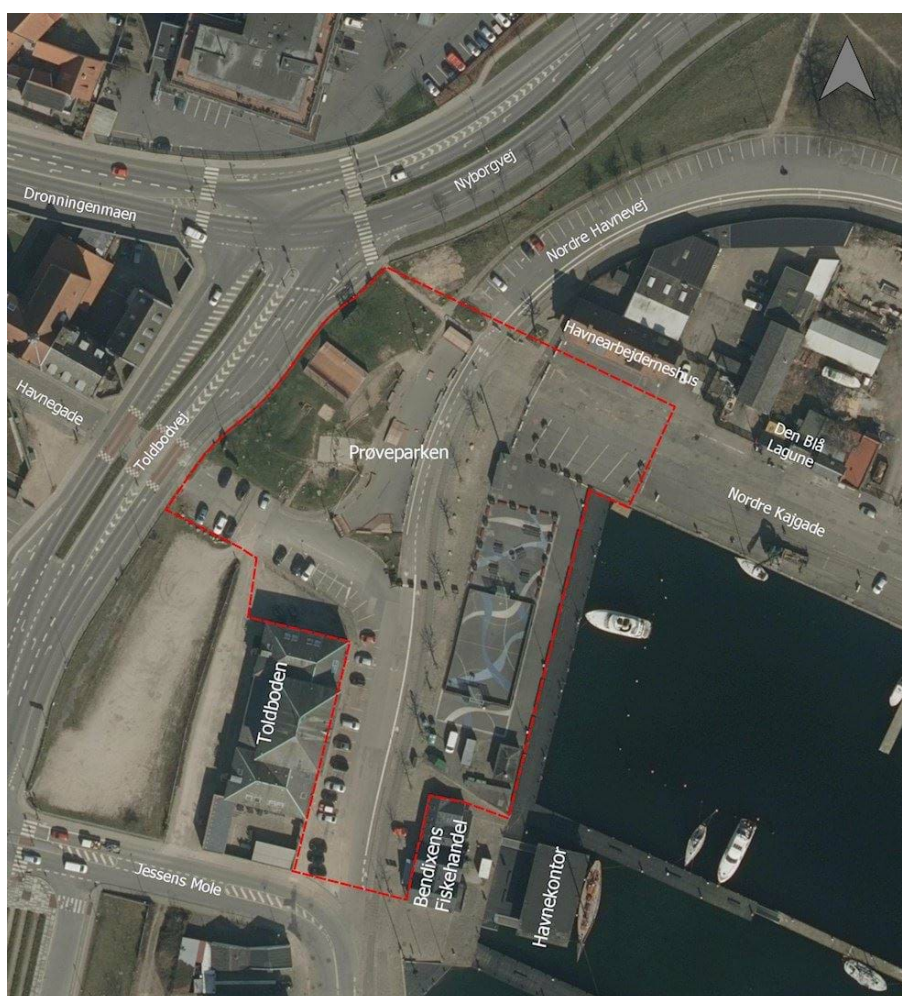
Den konkrete indretning og disponering af havneparken er endnu ikke afklaret. Svendborg Kommune har påbegyndt en idéudvikling og forventer en bred interessent- og borgerinvolvering i hvordan havneparken skal indrettes og tage sig ud. Såfremt processen for udviklingen af havneparken

skulle føre til et ønske om bygninger eller større konstruktioner placeret i havneparken, vil det være nødvendigt til den tid at udarbejde en ny lokalplan for parken.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger på Svendborg Havn midt i Svendborg by. Området udgør en helt central del af havnen, som forbinder Nordre Kajgade med Jessens Mole. Samtidig er der fra området en synlig forbindelse til bykernen.

Lokalplanområdet afgrænses af havnekanten mod øst, af de større veje Jessens Mole og Toldbodvej mod syd og vest. Den kulturhistoriske Toldbodsbygning definerer lokalplanafgrænsnings sydvestlige hjørne. Mod nord afgrænses lokalplanen af Godsbanearialet. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 8.500 m².



Kort med stednavne. Lokalplanens afgrænsning er vist med rød.

Lokalplanens område er en blanding af tidligere jernbane- og vejarealer og omfatter desuden byens tidligere rensningsanlæg, som siden 1980'erne har været anvendt som et underjordisk overløbsbassin. Området anvendes i dag til kaj-, vej- og parkeringsarealer, samt opholdsarealer under prøveparken som består af skaterramper, multibane, bænke, hængekøjer og enkelte legeredskaber. I den sydlige del af lokalplanens område ligger en mindre bygning til tekniske anlæg. Ved siden af er et mindre område som anvendes

til affaldsgård for Svendborg Havn og Bendixens fiskehandel.



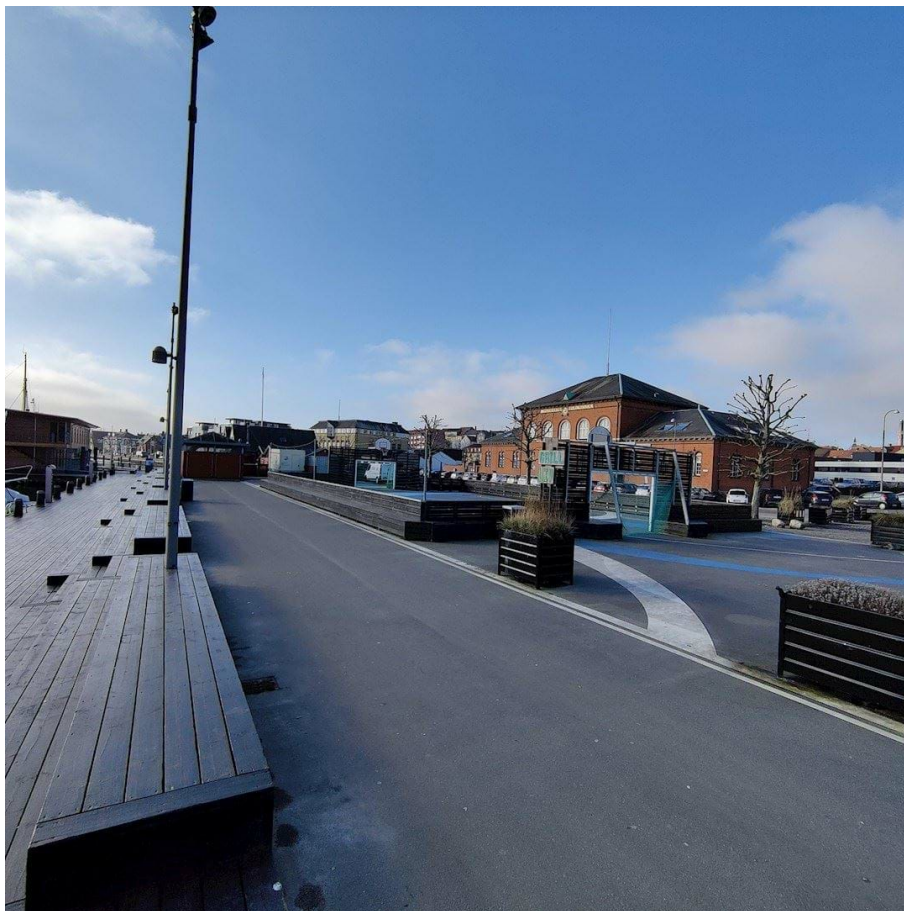
Fra Prøveparken set mod nordvest



Fra Prøveparken set mod sydvest



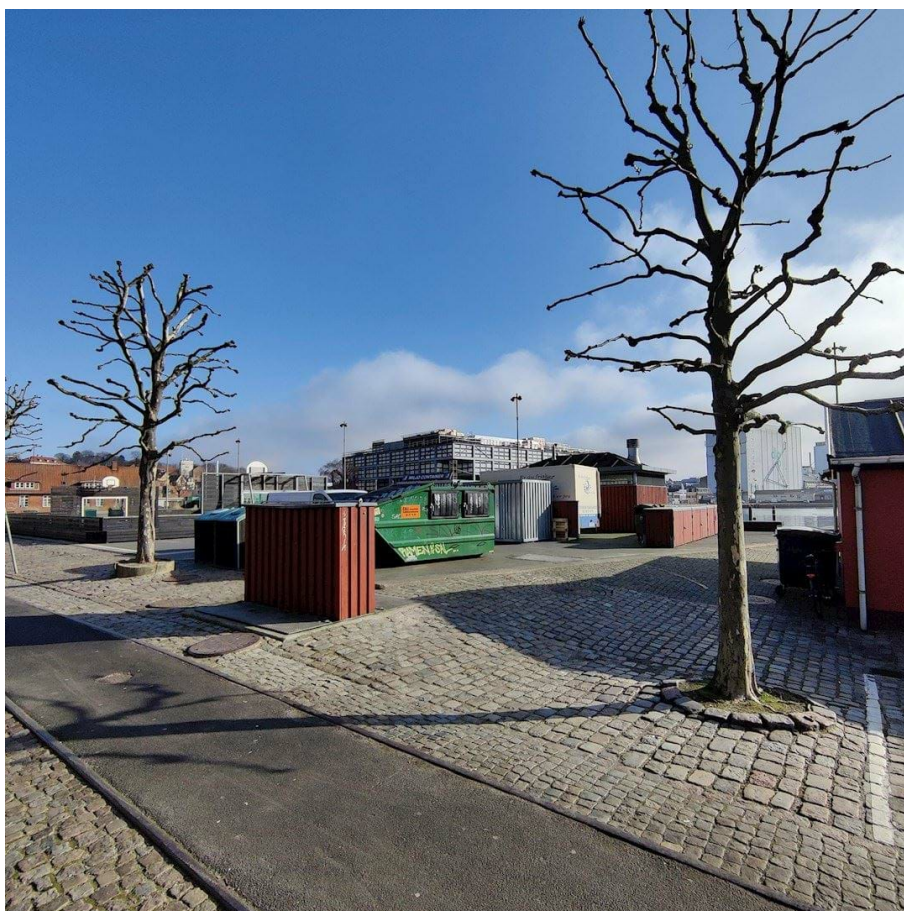
Mindre bygning til teknisk anlæg og affaldscontainere



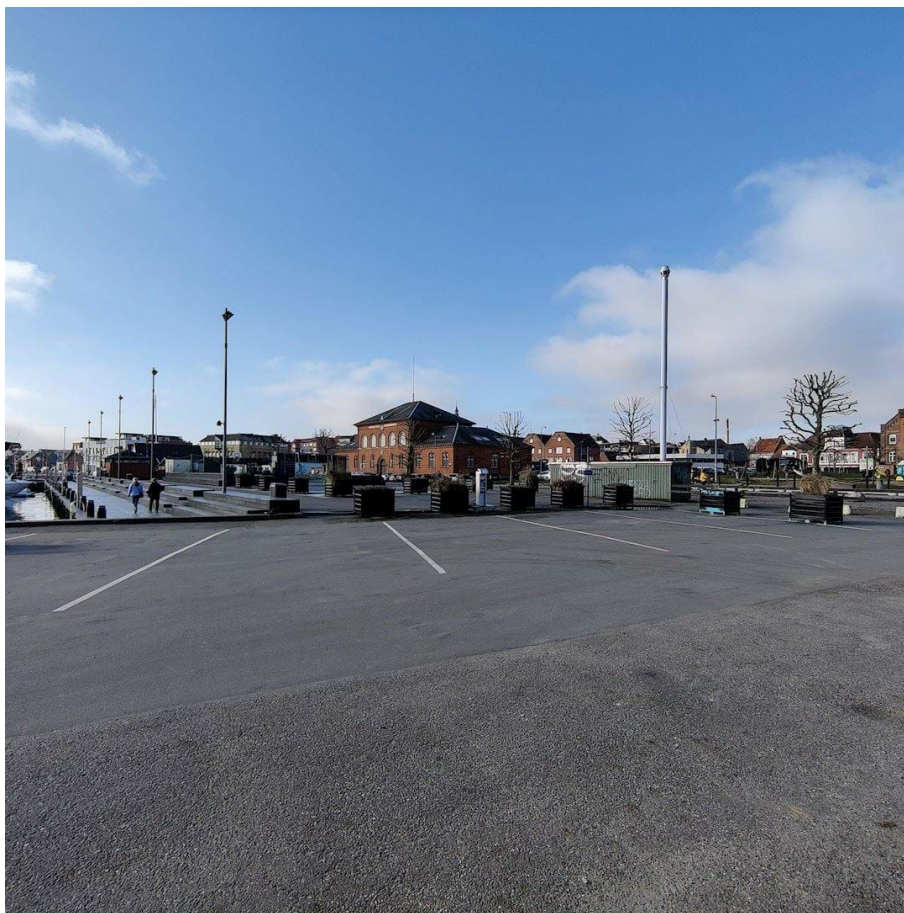
Fra Prøveparken set mod syd



Fra Prøveparken set mod syd



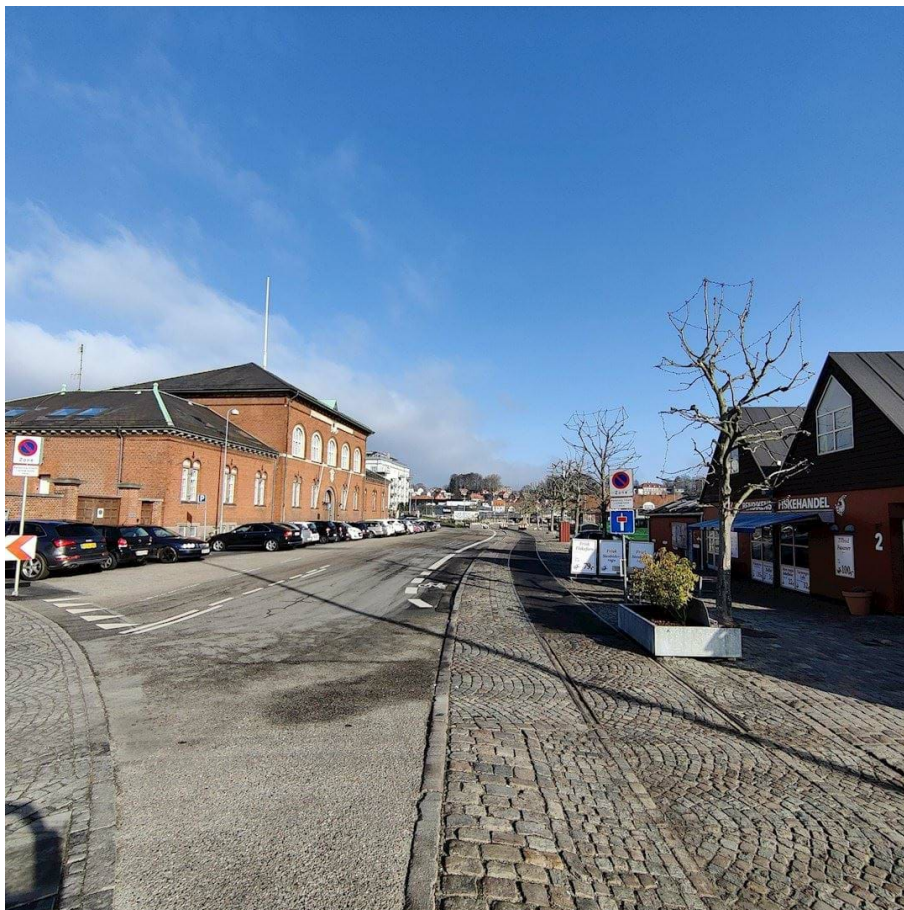
Fra Jessens Mole set mod nordøst



Fra Nordre Kajakade set mod sydvest



Prøveparkens multibane



Fra Jessens Mole set mod nord med Toldboden i baggrunden



Dynamisk kort. Lokalplanens afgrænsning er vist med rød.

Lokalplanens formål og indhold

I arbejdet med realiseringen af Udviklingsplanen for Fremtidens Havn er der blandt andet peget på, at et byrums- og klimaprojekt skal udgøre et indsatsområde. Dette indsatsområde er blevet til et delprojekt og går under navnet den Den Blå Kant.

Projektet Den Blå Kant skal forbinde havnen fra Christiansmindestien i nordøst til Den Runde Lystbådehavn mod sydvest via stier, kajer, promenader og opholdsrum med rekreative aktiviteter og oplevelser. Den Blå Kant skal desuden sikre havn og by mod fremtidige oversvømmelser.

Realiseringen af Den Blå Kant sker i etaper, hvor nærværende lokalplan omfatter 4. etape af projektet, som omfatter en Havnepark.

Første etape omfattede fornyelse og omdannelse af krydset ved Jessens Mole og Havnepladsen, fodgængerbro ved Frederiksbroen, ankomstpladsen på Frederiksø samt Udrustningskajen. 2. etape omfatter Søndre Havn med en fodgængerforbindelse samt klimasikring. 3. etape omfatter nye byrum på Nordre Kaj, området støder om til Det Maritime Kraftcenter. Den 2. og 3. etape er endnu ikke realiseret.

Lokalplanen skal muliggøre den udvikling som er besluttet med helhedsplanen for Fremtidens Havn og vinderforslaget fra konkurrencen om Den Blå Kant.



Afgrænsning af Den Blå Kant med etaper

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at skabe et attraktivt byrum for rekreativt ophold og aktivitet samt understøtte koblingen mellem bymidte og havn. Ydermere skal lokalplanen muliggøre opførelse af en ny hovedpumpestation, som der fra havneområdet pumper 90% af kommunens spildevand til Egsmade renseanlæg. Hovedpumpestationen skal have et bygningsværk på terrænen med en central placering i Havneparken.

Havneparken skal være et grønt, rekreativt område for både bymidte og havn og være til glæde for såvel byens borgere, besøgende, turister, børn, unge og ældre. Med hovedpumpestationens centrale placering i havneparken er det hensigten, at den ligeledes skal indgå i den rekreative struktur. Det skal den via sin arkitektur således at hovedpumpestationen får en skulpturel karakter, der bidrager til havnens visuelle miljø. Ind i bygningsvolumenet kan der integreres offentlige toiletter og evt. café el.lign. Hovedpumpestationens tagflade inddrages i byrummet ved at placere offentligt tilgængelige rekreative funktioner som f.eks. ophold, leg, fitness el.lign.

Havneparken er en selvstændig etape af det samlede projekt for Den Blå Kant. Med realiseringen af projektet skal der skabes offentlige byrum, der kobler sig til den samlede sti- og byrumsforbindelse langs Svendborg Havn. Havneparken er også tænkt som et rum som skal styrke og fremhæve forbindelserne mellem byen og havnen.

I kraft af sin centrale placering i havnen får Havneparken en vigtig rolle som bindeled mellem de ældste dele af havnen mod syd og de nyere erhvervsafsnit, Nordre og Østre Kaj. Havneparken vil også understøtte de nye erhvervs- og uddannelsesaktiviteter, der aktuelt udvikles på Nordre Kaj, herunder SIMAC, UCL og en maritim erhvervspark.

Havneparken kommer endvidere til at få en rolle i bymidtens grønne struktur. Bymidten mangler større friarealer og havneparken skal i den sammenhæng tilbyde både opholds- og aktivitetsarealer i den sammenhæng. I det tilfælde at kommunalbestyrelsen træffer beslutning om en frilægning af Kobberbækken, som er et muligt delelement af udviklingen af Godsbanearealet, vil Havneparken endvidere kunne koble sig sammen med Kobberbækkens grøn-blå forbindelse.

Havneparken

Delområde A, som det fremgår af kortbilag 2, skal anvendes til havnepark. Havneparken skal være en offentlig rekreativ park, som eksempelvis kan understøtter læringsmiljøer og bevægelse.

Havneparken kan indrettes så den imødekommer det sociale liv hvor der både er plads til rolige ophold og intime zoner der giver mulighed for at betragte det pulserende liv på afstand eller trække sig tilbage med et par nære relationer til samtale af mere privat karakter. Derudover kan parken også tilbyde muligheder for fysisk udfoldelse f.eks. i form af skate-, bold-, multibane og legeplads. Som et ekstra element kan der i havneparken indarbejdes LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand). LAR-løsninger tænkes naturligt integreret i havneparken, og vil skabe mulighed for yderligere håndtering af overfladevandet ved skybrudssituationer.

Adgang for bløde trafikanter

Lokalplanområdet forbeholdes primært fodgængere og cyklister. Det er derfor vigtigt at der er flere adgangsmuligheder for de bløde trafikanter.

Adgangene til og fra havneparken skal sikre at området forbindes til de tilstødende byrum. Havneparken er en vigtig brik i at få skabt en samlet forbindelse for cyklende og gående langs havnekanten og til det forventede nye byområde på Godsbanearealet. I udformningen af en sammenhængende stiforbindelse, skal der arbejdes med at sikre fodgængerne fra hurtige gennemkørende cyklister.

Havnegade er i 2008 blevet byfornyset og skal være med til at skabe bedre forbindelse imellem havn og by. I projekteringen af havneparken skal der ligeledes arbejdes med en overgang fra Havnegade til havneparken, så der bliver let adgang for fodgængere.



*Et sammenhængende stiforløb langs havnekanten, Den Blå Kant (Effekt).
Forbindelser mellem havn og by (Effekt)*

Adgang for kørende trafik

Ved realisering af den nye havnepark vil der være begrænset adgang for offentligheden med bil. Lokalplanens sydlige område kan tilgås via Jessens Mole, hvor der er placeret parkeringspladser.

Servicekøretøjer skal have mulighed for at køre ind i hovedpumpestationen. Det betyder samtidig at der skal være vende-/bakkemuligheder nord for det underjordiske spildevandsbassin.

Servicetrafik til hovedpumpestationen skal ske fra Nordre Kajgade, da det er vurderet, at servicekøretøjer fra Nordre Kajgade vil påvirke havneparkens øvrige funktioner mindst muligt.

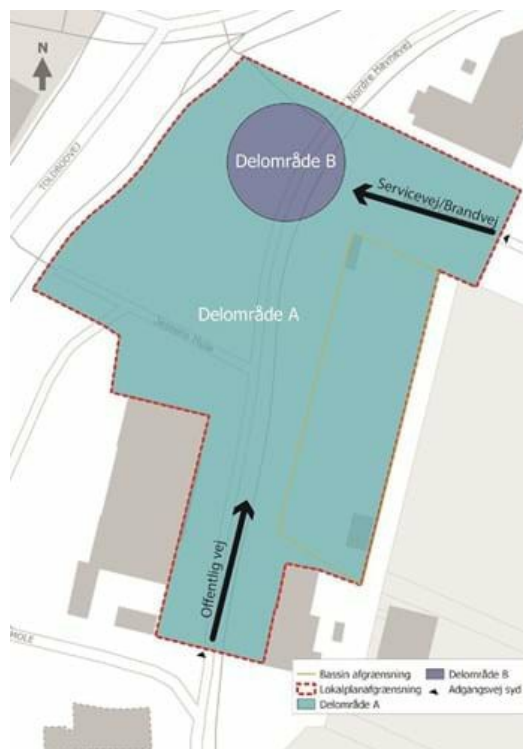


Illustration af vej i havneparken.

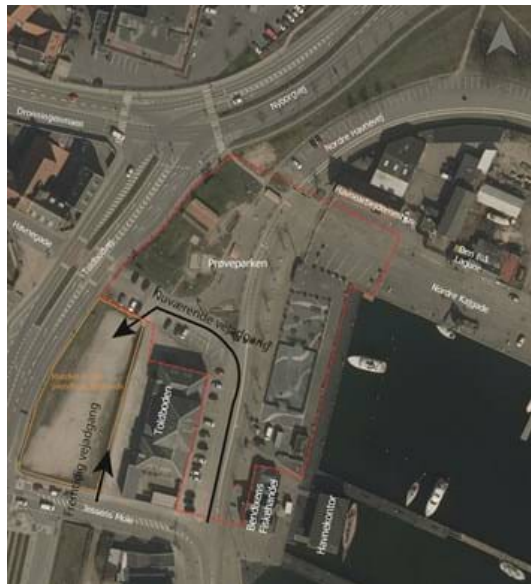
Da det underjordiske spildevandsbassin ikke tåler kørsel med tunge køretøjer hen over, er det afgørende at området ikke disponeres til vendeareal eller anden tung kørsel.

Parkeringspladser og nedlæggelse af en del af Jessens Mole

I dag er der 45 parkeringspladser på begge sider af Jessens Mole inden for lokalplanens område. Ydermere er der adgang til matrikel nr. 769 Svendborg Bygrunde (arealet bag ved Toldboldbygningen), via Jessens Mole igennem lokalplanens område.

For at give bedre betingelser for den rekreative anvendelse af havneparken skal den centrale del af den nye havnepark afskærmes for biltrafik. Det betyder at parkeringspladserne reduceres med ca. 26-20 pladser, således at der skal være 19-25 parkeringspladser i den sydlige del af lokalplanområdet foran Toldboden.

Intentionen er at den fremtidige havepark skal være forbeholdt bløde trafikant og rekreativt ophold. Derfor er ønsket at flytte den nuværende adgangsvej til matrikel nr. 769 Svendborg Bygrunde, der i dag går igennem havneparken. En ny adgangsvej kan muligvis etableres fra Jessens Mole. Svendborg Kommune har indledningsvist fået undersøgt om en ny adgangsvej fra Jessens Mole er mulig i forhold til trafikafvikling og trafiksikkerhed, når de nuværende og fremtidige anvendelses muligheder for matrikel nr. 769 Svendborg Bygrunde tages i betragtning. På baggrund af undersøgelsen konkluderes det, at der kan arbejdes videre med en direkte adgangsvej til Jessens Mole, men der er dog stadig forhold som skal undersøges nærmere og der skal indgås aftaler med grundejerne.



Nuværende og fremtidig vejadgang til matrikel nr. 769 Svendborg Bygrunde.

I det tilfælde at en ny adgangsvej til matrikel nr. 769 Svendborg Bygrunde ikke kan realiseres, kan den nuværende adgangsvej igennem havneparken bibeholde. Ved en fremtidig fornyelse af havneparken skal adgangsvejen i så fald indpasses i den rekreative anvendelse og underordne sig de gåendes præmisser.

Belysning

Belysningen i havneparken skal bestå af en trafikikker belysning af offentlige kørearealer og en stemningsbetonet belysning af opholdsarealer, pladسدannelser og kajarealer. Belysningen skal holdes på så lav en intensitet som muligt, for at minimere lysforurening og af hensyn til bymiljøet. Belysningen må ikke være blændende set fra søsiden og fra veje.

For at sikre et behageligt opholdsmiljø skal lyspunkthøjden på de offentlige opholdsarealer holdes så lav som muligt. Belysningen har ligesom belægningen et arkitektonisk overlap mellem offentlige og private arealer, hvorfor det er vigtigt, at belysningen koordineres mellem de konkrete bygge- og anlægsprojekter.

Armaturer skal være i et nutidigt design, have en god virkningsgrad og med dimensioner således, at byrummets skala tilpasses.

Bevaringsværdige træer

Inden for lokalplanområdet er der en række større træer, i alt 9 plataner, som danner et sammenhængende grønt bånd langs vejene Jessens Mole og Nordre Havnevej. Disse træer er i forarbejdet til denne lokalplan som udgangspunkt vurderet bevaringsværdige i kraft af deres størrelse og indbyrdes sammenhæng. De 5 sydligste træer udpeges som bevaringsværdige i lokalplan og skal fortsat danne et markant grønt bånd langs Jessens Mole ud for Toldboden. De 4 nordligste træer er imidlertid i konflikt med dels byggefeltet for den nye hovedpumpestation, dels de omfattende ledningsarbejder der skal gennemføres som forudsætning for etablering af hovedpumpestationen. Derfor muliggøre lokalplanen at de 4

nordligste træer kan fældes, hvis det er nødvendigt i forbindelse med anlægsarbejderne. I det tilfælde at de fældes, skal der genplantes ét nyt træ for hvert fældet træ. De nye træer skal min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres inden for delområde A.

Terrænregulering

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for terrænregulering. Dermed muliggøres en større landskabsbearbejdning. I projekteringen skal vandløbslovens § 6 tages i betragtning. Ifølge vandløbslovens § 6 må der ikke ændres på vandets frie løb. Terrænreguleringer må derfor ikke medføre øgede gener fra overfladevand på anden mands grund. Det er grund- og anlægsejernes ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer.

Hovedpumpestation

Delområde B skal anvendes til hovedpumpestation efter princippet vist på kortbilag 2.

Den nye hovedpumpestation udformes med en max. kapacitet på ca. 600 l/s, svarende til kapaciteten i den eksisterende trykledning til Egsmade renseanlæg.

Hovedpumpestationen vil bestå af to spejlede pumper. På den måde øges driftssikkerheden markant, da kun den ene halvdel af den nye hovedpumpestation er nødvendig for at håndtere den normale mængde spildevand. Den anden halvdel står i reserve og kan tages i brug, hvis der skal foretages reparationer eller ved store skybrudshændelser.

Den nye hovedpumpestation forventes at holde i over 100 år. Endvidere vil det være muligt at udskifte pumperne, når det er nødvendigt. Der er også taget højde for, at pumperne kan skiftes til andre og større pumper, hvis f.eks. rensningsanlægget i Egsmade skal skiftes eller flyttes.

Hovedpumpestation placering

Den gamle pumpestation skal være i drift indtil den nye står færdig og kan overtage driften. Derfor er det nødvendigt at den nye hovedpumpestation får en ny placering. Af tekniske årsager er det afgørende at den nye hovedpumpestation er placeret i nærheden af den gamle. Indløbet fra det underjordiske spildevandsbassin til hovedpumpestationen skal ligge så tæt på spildevandsbassinet som muligt. Vandet fra det underjordiske spildevandsbassin skal kunne løbe naturligt over i hovedpumpestationen, derved spares pumper til at pumpe vandet ind i hovedpumpestationen. Jo længere væk hovedpumpestationen placeres fra spildevandsbassinet, desto dybere skal hovedpumpestationen nedgraves, hvilket er en udfordring i havneområdet. Placering af den nye hovedpumpestation er derfor nøje besluttet under hensyntagen til indløb fra spildevandsbassinet, en hensigtsmæssig tilslutning til det eksisterende ledningssystem bestående af en Ø1400 regnvandsledning, en Ø1000 spildevandsledning og en Ø2500

fællesvandsledning, samt tilslutning til eksisterende samlebygværk.

Hovedpumpestationen er placeret sådan, at bygningsværket på terræn fungerer som et arkitektonisk sigtepunkt set fra Jessens Mole og Nordre Kaj. Hovedpumpestationens centrale placering i havneparken skaber forudsætninger for en interaktiv og værdiskabende arkitektur og samtidig bidrager til det nye byrums visuelle og rekreative karakter. Sigtelinjerne fremgår af kortbilag 3.



Hovedpumpestationen set i sigtelinjen fra Nordre Kajgade

Hovedpumpestationen set i sigtelinjen fra Jessens Mole (Ginnerup Arkitekter)

Bygningsværk over terræn

Hovedpumpestationen udføres med en cirkulær overbygning på terræn efter de arkitektoniske retningslinjer formuleret i vinderprojektet for Den Blå Kant. Selve bygningsværket består af to niveauer; et underjordisk volumen, der rummer pumpebassinet og pumper, og et hævet dæk over terræn. I hovedpumpestationens overbygning placeres det elektriske udstyr med tavler, transformatorer og ventilationsanlæg. I stueetagen etableres rum for indendørs adgang for servicering af hovedpumpestationen. Derudover etableres en portåbning således, at servicebiler og slamsugere kan køre ind og ud af bygningen.

Pumpeinstallationer over terræn er nødvendige for at sikre et godt og sikkert arbejdsmiljø for de medarbejdere der skal servicere pumperne. El og styring til hovedpumpestationen kræver også en placering over terræn, da det ikke tåler at blive oversvømmet. Det betyder at el og styring hæves til kote 3, for at klimasikre installationerne mod fremtidige oversvømmelser.

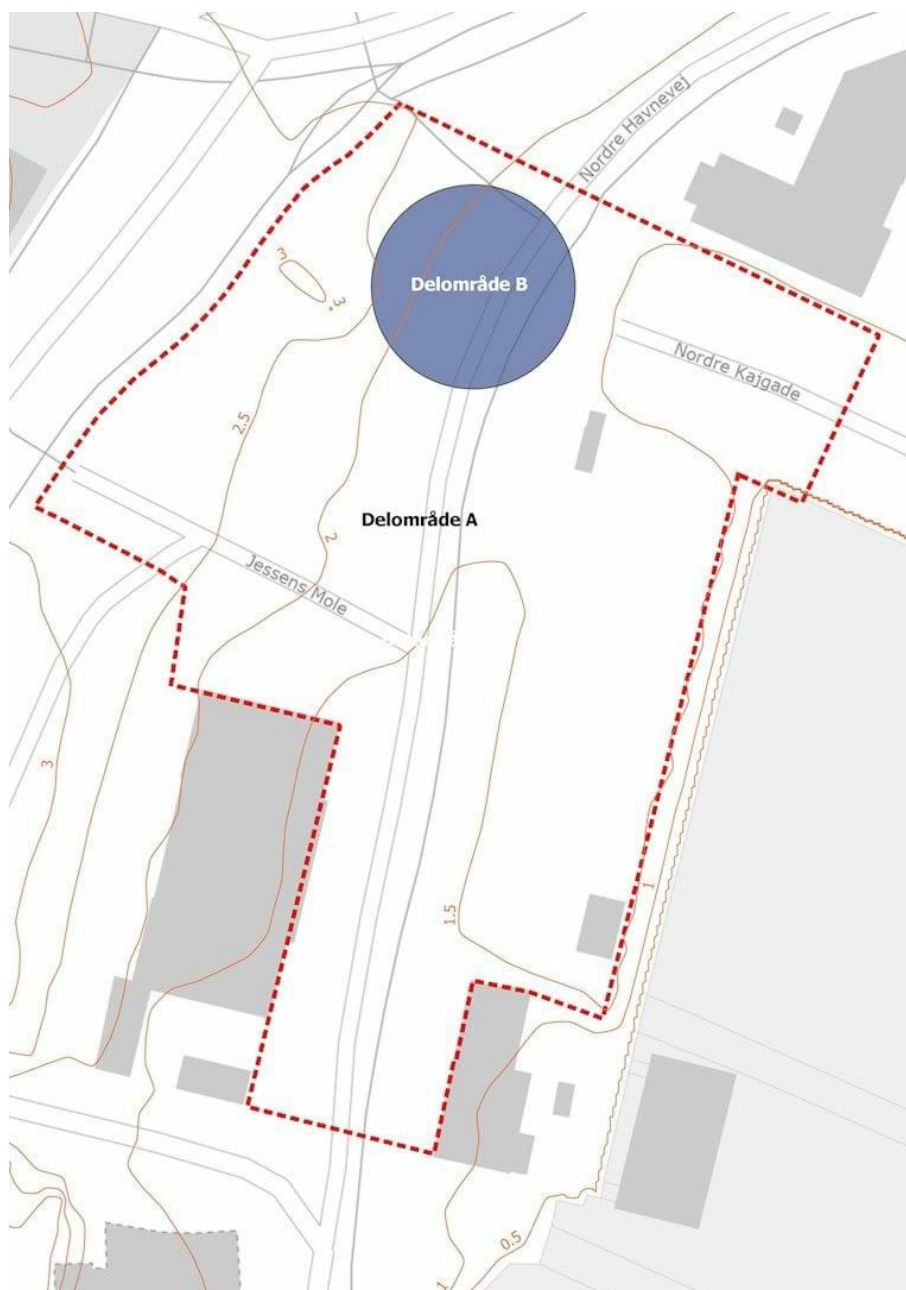
Rekreativ anvendelse

Hovedpumpestationen får en centrale beliggenhed på Svendborg Havn og i havneparken. Derfor skal bygningens arkitektur og funktionalitet skabe merværdi for byrummet som helhed. Endvidere gives der mulighed for at supplere det tekniske anlæg med en række offentlige funktioner og rekreative anvendelser. I bygningsvolumenet kan der f.eks. integreres offentlige toiletter, café og lignende. Hovedpumpestationens tagflade kan inddrages i byrummet ved at placere offentligt tilgængelige rekreative funktioner som indbyder til ophold, leg, fitness, formidling m.m.. Offentligheden skal kunne tilgå tagfladen via en trappe fra terrænniveau. Der kan ligeledes etableres elevator, der giver offentligheden adgang til tagfladen. En elevator skal være integreret i hovedpumpestationens cirkulære bygningskrop.

Omfang

Lokalplanen udlægger delområde B til byggefelt til hovedpumpestationen. Delområde B er 630 m², mens hovedpumpestationen forventes at udgøre et areal på maksimalt 615 m². Et lidt større areal til placering af hovedpumpestationen giver et lille råderum til at justere den endelige placering. Hovedpumpestationen kan dog ikke placeres uden for delområde B.

Hovedpumpestationen må maksimalt opføres til kotehøjde 9,5 (højdesystem DVR90). Det betyder at hovedpumpestationen ca. kan blive 8 m høj med det nuværende terræn. Mens rækværk, rekreative faciliteter, byrumsinventar, informationstavler og lignende placeret på hovedpumpestationens tagflade må opføres i op til kotehøjde 12 (højdesystem DVR90).



Nuværende kotekort over lokalplanens område med delområder.

Udformning og ydre bearbejdning af hovedpumpestationens bygningsværk

En rund dimensionering af pumpesumpen i hovedpumpestationen giver den bedste udnyttelse og drift. Da pumpesumpen er kernen i hovedpumpestationen og pumper m.m. er bygget op omkring denne, får hovedpumpestationens bygningsværk naturligt en rund geometri. Dermed vil bygningsværket ikke optage mere plads end nødvendigt.

Hovedpumpestationens funktion og dens runde dimensionering har givet anledning til at dens facade fortolkes som en pumpes ledeskove. Hensigten er at facaden illustrerer hvordan en pumpe virker og samtidig udtrykker et flow eller en bevægelse. Den ydre bearbejdning vurderes at give bygningsværket et skulpturel udtryk, som vil bidrage til oplevelsen af havneparken.

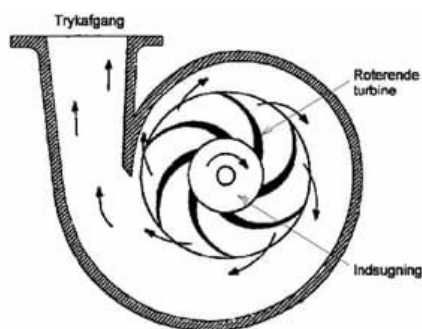


Illustration af en pumpe opbygning

For at hovedpumpestationen får det ønskede udtryk, er det et krav at facaden gives et dynamisk og roterende udtryk ved brug af skærme eller plader monteret i fortanding. Beklædningen skal etableres med samme højde som hovedpumpestationens facadehøjde.



Illustration af hvordan facaden beklædes med skærme eller plader monteret i fortanding (Ginnerup Arkitekter).

Hovedpumpestationens centrale placering i havneparken gør det vigtigt at hovedpumpestation får et fritliggende volumen og henvender sig til alle sider uden egentlige bagsider.

Da hovedpumpestationen skal fremstå som et organisk og dynamisk element, er der krav om en stram bearbejdning af facaden uden mulighed for tilbygninger og knopskydninger. Det betyder at de tekniske anlæg til hovedpumpestationen skal placeres inden for bygningskroppen eller under terræn. Sekundære funktioner som depotrum, affaldsdepot, elevator og lignende skal ligeledes integreres i bygningskroppen. Ligeledes er det et krav, at den udvendige trappe som leder op til tagfladen integreres i facaden. Bygningens delelementer, herunder åbninger som porte og vinduer, skal udformes, således at bygningens skulpturelle karakter ikke tilsidesættes.

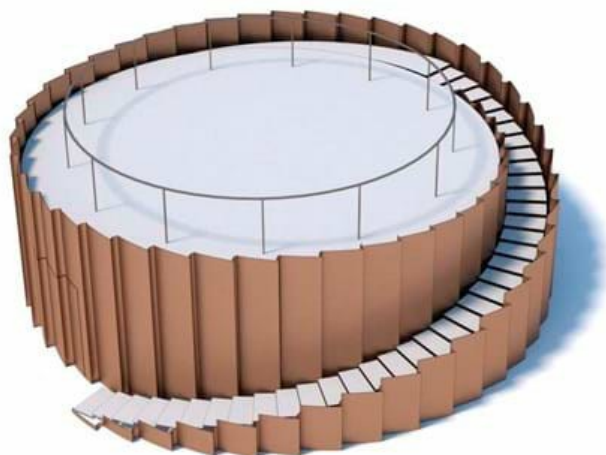


Illustration af hovedpumpestation hvor den udvendige trappe er integreret i facaden (Ginnerup Arkitekter).

Materialer

Hovedpumpestationen skal opføres i materialer, der relaterer bygningen til den maritime og industrielle kontekst i havneområdet. Bygningen opføres med en indre facade/kerne af insitustøbt beton. Facadeskærme/plader skal være i materialerne cortenstål, tegl eller træ. Der er mulighed for evt. at lade facaderene begrønne med klatreplanter.



Visualisering af hovedpumpestationen med de tre forskellige materialetyper (Ginnerup Arkitekter).

Tagbeklædningen må eksempelvis udføres i træ, belægningssten/fliser, natursten, tegl, støbt beton, malet beton eller lignende. Derudover må der etableres arealer med grønt tag/levende beplantning, f.eks. sedum. Taget skal være fladt for at sikre arealets funktionalitet som offentligt opholdsareal. Der må dog opføres plateauer eller bakker, såfremt det gavner de rekreative kvaliteter.

Adgang - Porte, ind og udkørsel

Vand og Affald skal have mulighed for at køre ind i bygningen med servicebiler og ca. to gange om året med en slamsuger. Det betyder, at der skal etableres en port i facaden, hvor køretøjer kan passere.

Det er blevet undersøgt hvorvidt hovedpumpestationen skulle have to porte

eller én port til køretøjer. To porte vil give mulighed for kørsel igennem bygningen. Én port vil betyde at køretøjerne skal ind og ud af samme port, hvilket vil være forbundet med bakning.

Løsningen med én port er besluttet af hensyn til anvendelsen og disponeringen af havneparken. Ved to porte og dermed mulighed for at køre igennem bygningen, vil der være store centrale dele af havneparken, som skal reserveres til kørevej for servicetrafik. Det er et centralt, værdifuldt areal for offentligheden, som kan disponeres på mere spændende vis. Hovedpumpestationen forventes kun serviceret af en slamsuger to gange om året. Derfor er det vurderet, at den nødvendige arealreservationen ikke står mål med behovet for en gennemkørende slamsuger. Slamsugeren kan løse opgaven ved bakning.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Byudvikling og bosætning

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplanen udpegede byudviklingsområde "Svendborg Havn".

Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse er de bærende værdier, strategier samt den overordnet struktur besluttet med Udviklingsplanen for Fremtidens Havn.

Udviklingsplanen "Fremtidens Havn" beskriver kommunalbestyrelsens vision for omdannelse af Svendborg Havn. Visionen omfatter en gennemgribende omdannelse af havnen, med etablering af nye byrum og forbindelser langs havnen, klimasikring af havneområdet og en balanceret udvikling af erhverv, boliger, institutioner og kultur. Visionen er omsat til en samlet plan for byrum og klimatilpasning i konkurrenceforslaget, 100% Svendborg, udarbejdet af EFFEKT, Sweco Architects, WTM Engineers og Arcgency på baggrund af en projektkonkurrence udskrevet i 2017.

Værdier

De bærende værdier som er særligt væsentlige for Lokalplan 666 er følgende.

Kommunalbestyrelsen vil:

- udvikle Svendborg Havn som et stærkt udgangspunkt for vækst. Her er der mulighed for at udvikle et dynamisk byområde, hvor erhvervsmæssig vækst, maritim udvikling, byliv og bosætning er i centrum.
- sikre, at Svendborg Havn bidrager til høj bykvalitet og øger Svendborgs tiltrækningskraft.
- arbejde for, at havnen bliver særligt attraktiv for de unge – som ramme for såvel uddannelse og arbejde som fritid.
- have kvalitet i havneomdannelsen.
- styrke forbindelser mellem bymidten og havnen, så de tilsammen kommer til at udgøre en helhed.
- tilstræbe offentlig tilgængelighed overalt på terræn.
- tilstræbe offentligt tilgængelige kajer.
- begrænse parkering på terræn.
- sikre at bæredygtighed er et gennemgående kendetegn i de løsninger, vi vælger.

Strategier

De strategier som er særligt væsentlige for denne lokalplan er:

Strategi for:

- Byliv og byrum
- Landskab
- Maritim kulturarv
- Trafik og parkering
- Bæredygtighed

Erhverv og Turisme

I kommuneplanens afsnit om turisme sættes kommunens stedbundne værdier og potentialer i fokus for arbejdet med turisme. Herunder er det et mål at turisme også skal understøtte det gode liv for kommunens borgere.

De fire kommuner Langeland, Ærø, Faaborg-Midtfyn og Svendborg har taget initiativ til at undersøge muligheden for, at Det Sydfynske Øhav kan udpeges som UNESCO Global Geopark. Formålet er at udforske, udvikle og formidle sammenhængen mellem områdets geologiske arv, naturen og kulturhistorien.

I forlængelse af et mål om at fremme og udvikle Geopark Det Sydfynske Øhav opstilles der et mål om at etablere et geopark-besøgscenter i Svendborg Kommune.

Det vurderes af Svendborg Kommune, at havneområdet med sin omfattende maritime kulturarv og den direkte kobling til Sundet og Det Sydfynske Øhav repræsenterer en ophobning af stedbundne værdier, som kan understøtte et geopark-besøgscenter. I den forbindelse er der udviklet en idé om at lade en kommende havnepark udgøre besøgscenteret gennem primært udendørs formidling.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Nærmeste produktionsvirksomhed er:

- J Ring-Andersen Skibsværft, beliggende ca. 300 meter fra lokalplanområdet i fugleflugt.
- DLG Fabrik Svendborg, beliggende ca. 360 meter fra lokalplanområdet i fugleflugt.

Anvendelsen til offentlig havnepark og hovedpumpestation vil ikke begrænse virksomhedernes drift og produktion.

Kulturarv og bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanområdet er der ikke registreret bevaringsværdige bygninger. Til gengæld grænser to bevaringsværdige bygninger umiddelbart op til lokalplanafgrænsningen. Derfor skal de to bygninger tages i betragtning

i disponeringen af havneparken. Det drejer sig om Toldboden og om Havnehuset, som henholdsvis er registreret med en bevaringsværdi 3 og 4. Toldboden kræver, i kraft af sin arkitektoniske udstråling og tyngde, en fortsat fritliggende placering. Det gælder især oplevelsen af Toldboden set fra kajerne, havnerummet og i mindre grad fra bagsiden mod vest.

"Toldboden er opført i røde mursten på en granitsokkel med mange fine detaljer og udsmykning i savonieresten og granit. Taget er helvalmet og belagt med skifer. Bygningens midterparti er hævet til to etager, og vinduerne er her trefags med lys indramning, mens vinduerne i stueetagen er tofags med en bue over hvert fag. Den imponerende hoveddør, uret, inskriptionen "Kongeligt Toldkammer" og flagstangen på rygningen udsender et kraftigt signal om bygningens officielle status." (citater fra "Svendborgs Havnefront – bygninger med historie", Årbog fra Svendborg Museum 2



Toldboden med bevaringsværdi 3

"Havnehuset er en velproportioneret bygning opført af røde mursten og med et rødt tegltag med udhæng og to lave kviste. I den vestre gavl en lille tilbygning til entre. Hovedindgangen sidder omtrent midt i facaden mod havnen. Til venstre for døren er der store, 8-rudede vinduer; og til højre 6-rudede vinduer". (citater fra "Svendborgs Havnefront – bygninger med historie", Årbog fra Svendborg Museum 2015)



Havnehuset med bevaringsværdi 4

Inden for lokalplanens område, på det tidligere åbne baneterræn og nær det tidligere vejkryds Havnegade/Ndr. Havnevej/Jessens Mole har der ligget en vejerbod, som var udpeget som bevaringsværdig. På grund af mislighold og hærværk blev det besluttet at nedrive vejerboden. Imidlertid har Svendborg Kommune en tilsvarende bevaringsværdig vejerbod stående i depot. Denne har oprindeligt været opført ved Nordre Havnevej, siden flyttet til Jessens Mole og da vejen Jessens Mole i 2007 skulle omlægges op mod Toldbodvej, blev vejerboden sat i depot. For at genskabe et element i kulturmiljøet kan vejerboden, såfremt der kan findes en anvendelse for den, indtænkes i den nye havnepark og flyttes dertil fra depot.



Vejerbod

Kulturmiljø

Havneparken ligger indenfor kulturmiljøet "Trafikhavn på Jessens Mole og Nordre Kaj", som er udpeget i kommuneplanen.



Kulturmiljøudpegning

Det er byrådets mål for kulturmiljøet,

- at de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet bevares og synliggøres som eksempel på den industrialiserede havns 1900-tals trafikhavn med en bred palet af funktioner.
- at kulturmiljøet, såfremt de oprindelige aktiviteter afvikles, kan overgå til nye byfunktioner under hensyntagen til områdets bærende bevaringsværdier,
- at kulturmiljøet bidrager til at skabe en længe efterspurgt sammenbinding mellem bymidte og havn – hvilket kan komme i konflikt med et kulturhistorisk grundet ønske om at sikre områdets oprindeligt mere åbne karakter,
- at udviklingen indenfor kulturmiljøet sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet.

Kulturmiljøets bærende bevaringsværdier beskrives som:

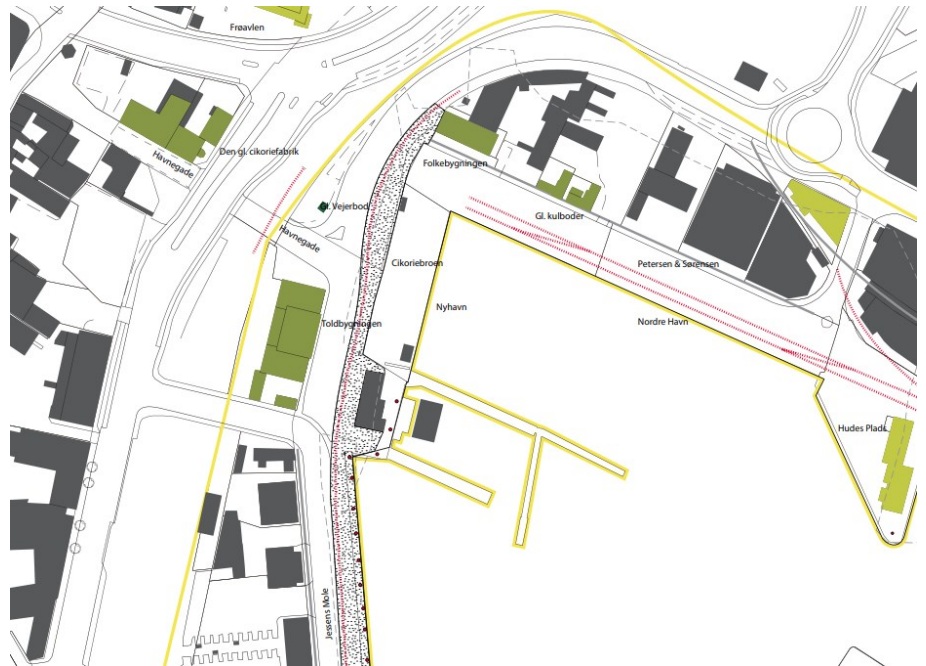
- Den åbne og brede havnekaj Jessens Mole med oprindelig brostensbelægning, pullerter, ophalersted og jernbanespor til Frederiksø og Ærø-færgen
- Den åbne og brede havnekaj Nordre Kaj med delvist bevarede jernbanespor
- Den åbne, solitære karakter af den bevaringsværdige småskalabebyggelse langs Jessens Mole
- Toldbodens storladne, solitære beliggenhed

Kulturmiljøet er nøjere beskrevet i rapporten "Den Maritime kulturarv i Det Sydfynske Øhav", side 62-63, hvor også øvrige elementer i kulturmiljøet er registreret, såsom brostensbelægninger, jernbanespor og pullerter.

Kommunen vurderer, at følgende hensyn til kulturmiljøet er særlige vigtige for Havneparken:

- Friholdelse af sigtelinjen fra Havnegade ud over havnen
- Sikring af Toldbodens visuelt dominerende placering i området

- Udsigt fra kajen over havnerummet
- Jernbanespor.



Kort fra rapporten "Den Maritime kulturarv i Det Sydfynske Øhav". Den røde stiplede streg viser placeringen af de historiske jernbane spor mens de røde cirkler viser placeringen af pullerterne. Bemærk at pullerterne er placeret uden for lokalplanens område.

Hensynene tilgodeses ved, at det kun er muligt at opføre et større byggeri til en hovedpumpestation. Hovedpumpestationen er placeret i havneparkens nordvestlige hjørne og er samtidig trukket tilbage fra kajkanten Derved sikres udsigten fra Havnegade samt kajen og sikre at Toldbodsbygningen forsat vil fremtræde dominerende. Udover hovedpumpestationen må der opføres tre mindre bygninger. Bygningerne må ikke placeres i sigtelinjen til hovedpumpestationen. Disses bygningers mindre størrelse og krav til deres placering tilgodeser ligeledes kulturmiljø hensynene. Lokalplanen stiller krav om at de eksisterende jernbaneskinner skal bevares. Hvis belægningen i området ændres skal jernbaneskinner genetableres eller fortolkes ind i en ny belægning. Lokalplanen giver mulighed for at brostensbelægningen kan videreføres.

Landskabsområder og kyst

Lokalplanområdet ligger i kystforland. Det betyder at ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal de visuelle sammenhænge mellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinien varetages. Samtidig er lokalplanområdet beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. Der skal derfor redegøres for hvilken visuel påvirkning hovedpumpestationen vil have.

Lokalplanområdet skal fortsat anvendes som et offentligt område i form af en havnepark. Det forhold vurderes ikke at ændre på den måde området vil påvirke modstående kyster samt kystlinjen. Lokalplanen giver mulighed for,

at der kan opføres et overjordisk bygningsværk som maksimalt kan have et fodaftryk på 630 m², og som maksimalt må opføres op til kotehøjde 9,5, hvortil rekreative funktioner må påføres på tagfladen op til kotehøjde 12. Den nuværende terrænkote for hovedpumpestationens placeringer er ca. kote 2.

Området omkring den kommende hovedpumpestation er præget af en åbenhed som følge af områdets forhistorie som dels havnekajer, dels godsbaneterræn. Umiddelbart nord og øst for den nye hovedpumpestation ligger mindre bygninger i 1-1½ etage. I en lidt større afstand syd for ligger den imponerende Toldbod med et stort volumen.

Den igangværende udvikling på Nordre Kaj, med opførelsen af SIMAC og Svendborg Maritime Erhvervspark mv. i op til 5 etager ændrer imidlertid områdets nuværende åbenhed. Dertil kommer endnu ikke besluttede planer for Godsbanearialet som peger i retning af en sammenhængende, men lidt lavere og mere åben boligbebyggelse end facadebebyggelsen ud mod Nordre Kaj. Set i lyset af samspillet mellem de betydelige volumener langs Nordre Kaj og de bevarede mindre bygninger, så som Den Blå Lagune og Havnearbejdernes Hus, vil pumpestationens højde og volumen repræsentere en mellemproportional, som ikke i sig selv vil dominere den kommende havnefront, idet den også vil ligge ca. 35 m tilbage trukket ift kajkanten.

Hovedpumpestationen vil være et nyt bygningsværk i første række til kysten. Hovedpumpestationens placering er imidlertid ca. trukket 35 m tilbage fra kajkanten og vurderes at blive indpasset i havne miljøet, både hvad angår dens placering og udtryk.

Der er derudover arbejdet med at hovedpumpestationen skal fungere som et pejlemærke og et skulpturelt element på havnen, hvorfor den også er placeret i en sigtelinje set fra Jessens Mole og Nordre Kajgade. Den nye hovedpumpestation vurderes på den baggrund at bidrage som et skulpturelt element og en oplevelse set fra kystlinjen.



Visualisering af hovedpumpestationen set fra Nordre Kajgade.



Visualisering af hovedpumpestationen set fra Jessens Mole.

Dens synlighed fra modstående kyster vurderes at være af mindre betydning, da området er omkranset af havnen, og dermed vil den ikke være synlig fra modstående kyster. Hovedpumpestationens vil være mest synlig fra selve havnen herunder fra Frederikssøen.



Visualisering af hovedpumpestationen set fra inderhavnen.

Geologi og grundvand

Lokalplanområdet ligger i udkanten af område med særlig drikkevandsinteresse, OSD ud til havnen i Svendborg by. En mindre del ligger indenfor Nitrat følsomindvindingsområde. Grundvandsstrømmen går mod sydøst ud i Svendborg Sund. De nærmeste vandværksboringer er tilknyttet Grubbemølleværket. De står knap 700 m mod vest, og grundvandet til

boringerne dannes mod nord og nordvest, så lokalplanområdet ligger nedstrøms boringerne og uden for indvindingsoplandet.

OSD udpeges af staten, hvor grundvandet har regional betydning for den nuværende og fremtidige vandforsyning. Der er dog ingen reelle drikkevandsinteresser i området. Nye vandforsyningsboringer vil som udgangspunkt blive etableret udenfor byen.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er centralt ift. at realisere kommuneplanens mål om at reducere de negative konsekvenser af de globale klimaforandringer. Indenfor lokalplanområdet vil kommunens største spildevandsledninger i fremtiden mødes i den nye hovedpumpestation inden det sendes videre til rensningsanlægget ved Egsmade. Lokalplanområdet rummer samtidig et kæmpe underjordisk overløbsbassin. Med sin placering ud til havnebassinet må planlægningen for havneparken også forholde sig til tilpasning ift. stigende havvand og hyppigere stormfloder. Dette er bearbejdet i konkurrencen for Den Blå Kant, således at hele havneområdet højvandssikres i en ydre linje med en stormflodsbarriere med tre sluser. Lokalplanområdet rummer derfor ikke i sig selv en højvandssikring idet den samlede højvandsløsning endnu ikke er besluttet. Byggerier må indenfor lokalplanområdet (hovedpumpestationen) imidlertid sikres til at kunne modstå et højvande til kote 3.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

01.01.05.518 - Havneplads/Jessens Mole/Nordre Kajgade

Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Regnvands- og klimaanlæg Område til offentlige formål Tekniske anlæg
Anvendelse	Offentlige formål i form af byrum, herunder havnebad, fodgængerbro ved Frederiksø og tekniske anlæg.
Områdets anvendelse	Området skal anvendes til blandede byrum, såsom torve, pladser, veje, parkering, promenade, og andet som er beregnet til gående, stående eller siddende ophold. Der skal sikres offentlig adgang gennem området. Derudover kan der placeres et

	teknisk anlæg i form af pumpestation.
Bebyggelsens omfang og udformning	Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres mindre bygninger og installationer til områdets brug som rekreativt byrum. Derudover kan der opføres et teknisk anlæg i form af pumpestation. Pumpestationens facade og tagflade kan indgå i den rekreative anvendelse.
Særlige bestemmelser	Afværgeforanstaltninger ved havvandstigninger: Området omfattes af det samlede klimasikringsprojekt for Svendborg by og havn, Den Blå Kant. Afværgeforanstaltninger ved skybrudshændelser: Håndtering af overfladevand i forbindelse med skybrud kan ske til havnebassinet. Eksisterende bebyggelse og anvendelse på Hudes plads kan fortsætte eller der kan etableres serviceerhverv. Pumpestationen skal placeres i den nordvestlige del af havneparken.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 001.290, Facader og Skilte
- Lokalplan nr. 349, Svendborg Havn og banearealer

Ophævelse af lokalplan

Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af Lokalplan 666 ophæves lokalplan nr. 001.290 og Lokalplan nr. 349 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 666.

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 ansvar for eventuelle fejl og mangler.

På matr. nr. 769i, Svendborg Bygrunde:

- 24.04.1997, Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
- 13.07.2009, Betinget skøde lyst servitutstiftende vedr. ledningsnet m.v. på del nr. 2 - påtaleret DSB.

På matr. nr. 769k, Svendborg Bygrunde:

- 24.04.1997, Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
- 19.09.2006, Dekl. om tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme.

Servitutterne vurderes at være forenelige med lokalplanen.

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.

Formålet med nærværende lokalplan er i høj grad at understøtte byliv og bykvalitet. Etablering af et nyt byrum skaber en ramme for byliv og er med til at understøtte bykvalitet. Forstærkning af sammenhængen mellem by og havn understøtter ligeledes muligheden for byliv på tværs af byen.

Udviklingsplan for Svendborg Havn, Fremtidens havn

Nærværende lokalplan er medvirkende til at realisere Udviklingsplanen for Svendborg Havn, Fremtidens Havn. Her peges blandt andet på at et byrums- og klimaprojekt skal udgøre et indsatsområde. Dette indsatsområde er blevet til et delprojekt og går under navnet den Den Blå Kant.

Projektet Den Blå Kant skal forbinde havnen fra Christiansmindestien i nordøst til Den Runde Lystbådehavn mod sydvest via stier, kajer, promenader og opholdsrum med rekreative aktiviteter og oplevelser. Den Blå Kant skal desuden sikre havn og by mod fremtidige oversvømmelser. Realiseringen af Den Blå Kant sker i etaper, nærværende lokalplan omfatter 4. etape af projektet, som omfatter en Havnepark.

Strategi for overgang mellem bymidte og havn (2010)

I strategien beskrives det, hvordan Svendborg Kommune vil styrke forbindelserne mellem by og havn til at skabe et veldefineret område i byen.

I strategien er Havnegade og den nye havnepark udpeget som "Den nye passage" og tænkes anvendt som en multiplads ved vandet som inviterer til aktiviteter og bevægelse for alle. Lokalplanen understøtter strategien.

Parkeringsstrategi for Svendborg bymidte og havn

I strategien er der taget højde for den fremtidige havnepark og hvordan udviklingen af havneparken skal påvirke de eksisterende parkeringspladser. Det fremgår af strategien, at der i dag er 45 pladser og at der ved den nye havnepark kun skal være 15 parkeringspladser. Lokalplanen understøtter strategien.

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

Lokalplanområdet er i Svendborg By og udenfor Natura 2000 netværket.

Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev, som ligger ca. 6 km sydøst for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder.

Beskyttede naturtyper (§3)

Der er ingen arealer med beskyttede naturtyper (§3) i lokalplanområdet. Lokalplanen påvirker ikke beskyttede naturtyper.

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 registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som offentlige formål herunder havneområde er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Jordforureningsloven og Lov om forurennet jord

En mindre del af lokalplansområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven.

Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord.

I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal laves indsatser over for forureningen ved byggerier.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmeld- og analysepligt.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord.

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.

Arealet var en del af det tidligere godsbanearreal. Der er i dette areal fundet forurening med olier og tungmetaller.

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet har hidtil været en del af lokalplan 349, hvor områdets anvendelse var bestemt til offentlige formål/by- og havnerum, café, toiletter og lignende, der knytter sig til områdets anvendelse. Arealanvendelsen ændres ikke væsentligt med nærværende lokalplan. Aktiviteterne vurderes at have en tilsvarende fareklasse som den tidligere arealanvendelse, og planlægningen er derfor ikke i strid med, at området er udlagt som særlig drikkevandsinteresse.

Støj, vibration og lugt

Lokalplanen giver ikke anledning til forurening. Lokalplanområdet er et offentligt byrum. Støj fra aktiviteter i havneparken i form af leg, fysisk aktivitet som f.eks. skate, boldspil og ophold forventes at variere afhængigt af årstider og vejr. Dermed udgør aktiviteterne i havneparken ikke en konstant støjbelastning. Der er ingen generelle støjgrænser i forhold til støj fra offentlige arealer.

Udformningen og disponeringen af havneparken, herunder eventuelle lege-, skate- eller andre faciliteter til aktiv udfoldelse skal tilpasses, således at støjen fra anlægget begrænses mest muligt. Støjen vil variere alt efter hvilken placeringen i havneparken aktiviteterne gives, aktiviteterne udbredelse og haveparkens øvrige udformning. I forbindelse med projektering af den nye havnepark, skal der være en afvejning i forhold til aktiviteterne udbredelse herunder støj. De tilstødende naboarealer er rammelokalplanlagt til blandet bolig og erhverv, hvilket betyder at der på sigt kan komme boliger på de tilstødende arealer. I en kumulativ betragtning af støj, hvor alle områdets aktiviteter betragtes samtidig, kan der opstå en situation, hvor naboområdernes vejledende støjgrænser (samlet støjbelastning) udfordres. Det er hensigtsmæssigt, at man i den endelige udformning af havneparkens rekreative arealer betragter skaterbanen som en regulerbar støjkilde i forhold til eksisterende boliger, der skal kunne overholde naboarealernes vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. I forbindelse med lokalplanlægning for eventuelt kommende boliger på naboarealer, skal det vurderes hvilken tilpasning af boligområdet der er nødvendig i forhold til aktiviteterne i havneparken.

Det forventes at trafikmængden inden for lokalplanområdet bliver mindre, blandt andet på grund af, at antallet af p-pladser reduceres fra 45 til 19-25 p-pladser. Kørsel med personbiler i lokalplanområdet begrænses til områdets offentlige parkeringspladser. Derfor vil der for en mindre del af området være bilkørsler med lav hastighed. Derudover er der servicekørsel med mindre servicebiler og tunge køretøjer ifm. havnens drift samt drift af

hovedpumpestationen. Kørsler ifm. områdets drift vil være i et mindre omfang. Trafikstøjen inden for området forventes derfor at være af mindre betydning.

Lige nord for lokalplanområdet er Toldbodvej, som er klassificeret som en trafikvej. Trafikken på Toldbodvej giver anledning til støj i havneparken, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

I følge grænseværdierne må et offentligt område til park maks. støjpåvirkes med trafikstøj med 58 dB(A).

Ved projekteringen af den fremtidige havnepark skal trafikstøjen i havneparken nedbringes til 58 dB(A). Det kan f.eks. være med en form for støjvæg langs med Toldbodvej, en forhøjet plint eller med terrænregulering.

Hovedpumpestationen

Det tekniske anlæg i form af en hovedpumpestation placeret centralt i havneparken, forventes ikke at give anledning til støj. Hovedpumpestationen skal af og til serviceres af en slamsuger. Slamsugeren vil holde inden i pumpestationen for lukkede porte og arbejde derfra. Det betyder, at der vil være en forbedring af støjbilledet i forhold til i dag, hvor slamsugeren holder og arbejder på terræn.

Der ventes ikke lugt fra den nye hovedpumpestation, da alt spildevand er i et lukket system. Den eksisterende træbygning med skorsten lige nord for spildevandsbassinet vil blive fjernet og bliver i stedet integreret i den nye hovedpumpestation. I forbindelse med den nye hovedpumpestation bygges stenfanget om i spildevandsbassinet, det vil blandt andet have den effekt at lugtgenerne, som i forvejen vurderes at være mindre minimeres.

Det forventes ikke at den nye hovedpumpestation giver anledning til vibrationer, da den gamle hovedpumpestation ikke har givet anledning til vibrationer. Vand og Affald er opmærksomme på vibrationer i hovedpumpestationen, da pumper, rør og teknik ikke tåler vibration og derved hurtigere vil gå i stykker.

Infrastruktur

Lokalplanområdet har forbindelse ud til Jessens Mole, som udgør havneområdets væsentligste færdselsåre. Jessens Mole betjener trafikken til- og fra færgerne og er en parallelvej til den større Toldbodvej, der håndterer den nord- og sydgående trafik ved bymidten. I hele lokalplanområdet færdes gående og cyklister, som bruger havnen og områdets tilbud.

Kollektiv trafik

Ca. 30 m fra lokalplanområdet er Svendborg Station som forsyner området med bus- og togforbindelser.

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 Vand og Affald hjemmeside for vejledning om både adgangsveje og mulige løsninger på affaldshåndtering. Der henvises ligeledes til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el marked.

Varmeforsyning

Den nordlige del af området er forsynet med naturgas uden tilslutningspligt.

Den sydlige del af området er fjernvarmeforsynet med tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er ved lokalplanens vedtagelse tilslutningspligt til fjernvarme, jf. gældende varmeplan.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

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

Området er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune.

Området er fælleskloakeret. Selvom området er fælleskloakeret, er det muligt at få dispensation fra spildevandsplanen, hvis det ønskes at håndtere regnvandet på egen grund.

Området er udlagt med en befæstelsesgrad på 35 %.

Overfladevandet forventes at håndteres ved at løbe på terræn i havnebassinet og/eller ved at løbe ind i hovedpumpestationen.

Hovedpumpestationens spildevand vil håndteres ved direkte nedløb i hovedpumpestationen.

Detailhandel

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor detailhandelens bymidteafgrænsning. Der kan ikke opføres byggeri til detailhandel indenfor lokalplanens område.

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

Vejloven

Opførelse af byggeri m.m. på vejareal kræver tilladelse i henhold til vejloven.

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selv om lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.

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 ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§1 - Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af byrum og teknisk anlæg i form af en hovedpumpestation,
- fastlægge en placering af hovedpumpestationen,
- sikre hovedpumpestationens ydre fremtræden jf. §§ 7.5-7.20.
- sikre en udvendig trappe, som skal give adgang til hovedpumpestationens tagflade,
- sikre adgangsvej til områdets offentlige parkeringspladser,
- sikre adgangsvej for servicekøretøjer til hovedpumpestationen,
- sikre en nord-sydgående forbindelse for fodgænger- og cykeltrafik,
- sikre en fodgængerforbindelse fra byen til havneparken.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 769i, 7000cb, del af matr.nr. 769k, 7000bu og 7000n alle Svendborg Markjorder, samt alle matrikler der efterfølgende udstykkes i området.

2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A og B som vist på kortbilag 2.

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af byrum og teknisk anlæg i form af en hovedpumpestation.

3.1

Delområde A som fremgår af kortbilag 2, skal anvendes til offentligt byrum. Området kan anvendes til park, torve, pladser, veje, parkering, promenade, café, offentlige toiletter, mindre bygninger og rekreative aktiviteter såsom legeplads, skate- og multibane.

3.2

Delområde B som fremgår af kortbilag 2, skal anvendes til teknisk anlæg i form af hovedpumpestation. Anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden og som har en sammenhæng til anvendelsen i delområde A. Anvendelserne kan placeres på hovedpumpestationens tagflade eller integreres i facaden.

§4 - Udstykning

Der må foretages udstykning inden for lokalplanens område.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1

Delområde A, skal forbeholdes fodgængere, cyklister og rekreativt ophold, dog med undtagelse af forhold nævnt i §§ 5.3-5.7.

Veje

5.2

Der skal være to vejadgange til lokalplanområdet, som det fremgår af kortbilag 3.

5.3

Der skal være en offentlig vej med adgang fra Jessens Mole, som giver adgang til de offentlige p-pladser inden for lokalplanens område som det fremgår på kortbilag 3. Den offentlige vej skal have en min. kørebanebredde på 3 m og der skal være en vendeplads.

5.4

Servicevej/brandvej til hovedpumpestationen som fremgår på kortbilag 3, skal etableres i en bredde af min. 5 m.

5.5

Der skal reserveres et vendeareal for servicebiler inden for det markerede område på kortbilag 3.

5.6

Der skal etableres en servicevej som forbinder de to vejadgange nævnt i §5.2. Servicevejen skal min. have en kørebanebredde på 4 m.

5.7

Der må fortsat være vejadgang til matrikel nr. 769 Svendborg Bygrunde igennem delområde A.

Stier

5.8

Der skal etableres en øst-vest gående fodgængerforbindelse, sådan at det er muligt at ankomme fra Havnegade og færdes videre ind i havneparken til kajkanten.

Forgængerforbindelsen skal understøtte en kobling til bymidten.

5.9

Der skal etableres en nord-sydgående stiforbindelse for cyklister og fodgængere.

Forbindelsen skal sikre at cyklister og fodgængere kan færdes langs med havnefronten og koble på de eksisterende stiforbindelser uden for lokalplanens område.

Parkering

5.10

Der skal være minimum 19 p-pladser og maksimal 25 p-pladser i den sydelige del af lokalplanområdet.

5.11

Udover de i § 5.10 nævnte p-pladser skal der inden for delområde A, sikres

parkeringsareal til to servicebiler.

Servicebilerne har tilknytning til hovedpumpestationen.

5.12

Der skal inden for delområde A, minimum etableres 30 cykelparkeringspladser.

En cykelparkeringsplads, kan for eksempel være en plads i et cykelstativ.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A - mindre bygninger og bebyggelse

6.1

Der må inden for delområde A placeres tre mindre bygninger. Hver mindre bygning må maksimalt være 20 m² og have en maksimal højde på 6 m.

Vejerboden kan placeres i delområde A, som én af de mindre bygninger.

6.2

Mindre bygninger må ikke placeres i en nærmere afstand end 15 meter til delområde B.

Hensigten er at hovedpumpestationen skal være solitær, hvorfor at mindre bygninger ikke placeres nærmere end 15 meter til delområde B.

6.3

Mindre bygninger på ikke placeres i sigtelinjen som fremgår på kortbilag 3.

6.4

Der må opsættes lette konstruktioner f.eks. i form af pergolaer eller overdækninger med sejl.

Delområde B - hovedpumpestationen

6.5

Delområde B udlægges til byggefelt til en hovedpumpestation. Hovedpumpestationen må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for

offentligheden og som har en sammenhæng til anvendelsen i delområde A.

6.6

Hovedpumpestationen må maksimalt opføres til kotehøjde 9,5 (højdesystem DVR90).

6.7

Rækværk, rekreative faciliteter, byrumsinventar, informationstavler, elevator og lignende placeret på hovedpumpestationens tagfalde må opføres i op til kotehøjde 12 (højdesystem DVR90).

6.8

Portåbning for servicekøretøjer, skal placeres inden for det angivne område som fremgår af kortbilag 3.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

Delområde A - mindre bygninger

7.1


Facader på mindre bygninger skal udføres i stål eller som muret byggeri herunder muret gavl og fremstå som blank mur, pudset, filset eller vandskuret.

Max. 30% af facaden må udføres i andet materiale, som f.eks. træ.

7.2

Facader skal fremstå i farven:

- Sort
- Hvid
- Farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System , NCS.
- En blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

Farvebetegnelse	NCS farve- kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

7.3

Tagge skal fremstå som fladt tag eller saddeltag.

7.4

Tagbeklædningen skal udføres som:

- Grønt tag (levende beplantning, f.eks. sedum)
- Metalplader der fremstår umalede eller i farverne mat sort, mat rød eller mat brun
- Tegl i sort, rød eller brun
- Sort tagpap

Inden for hele lokalplanområdet må tage ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener.

Delområde B - hovedpumpestation

7.5

Hovedpumpestationen skal overordnet have en cirkulær form eller en spiral form set fra oven i princippet som på nedenstående illustration.



Illustration af hovedpumpestationen med en cirkulær form eller en spiral form set fra oven.

7.6

Sekundære funktioner som depotrum, affaldsdepot, elevator og lignende skal integreres i bygningskroppen.

7.7

Hovedpumpestationen skal have en udvendig trappe, som giver adgang til tagfladen.

7.8

Hovedpumpestationens udvendige trappe skal integreres i facaden.

Tag

7.9

Tagbeklædningen skal muliggøre at tagfladen anvendes til ophold og rekreative aktiviteter.

7.10

Taget skal være fladt for at sikre arealets funktionalitet som offentligt opholdsareal. Der må opføres plateauer eller bakker, såfremt det gavner de rekreative kvaliteter.

Facade

7.11

Hovedpumpestationen skal beklædes med skærme eller plader monteret i fortanding for at skabe et dynamisk og roterende udtryk.
Hovedpumpestationen skal i princippet have et facadeudtryk som vist på nedenstående illustration.

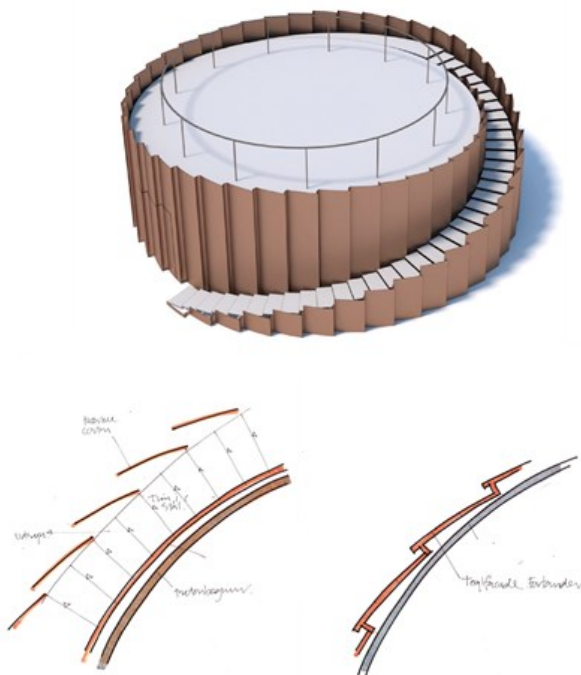


Illustration af hvordan facaden beklædes med skærme eller plader monteret i fortanding.

7.12

Skærme/plader monteret direkte på facaden skal opføres med en minimumshøjde, som svarer til hovedpumpestationens facadehøjde.
Skærme/plader monteret på den udvendige trappe skal opføres således at trappens konstruktion ikke er synlig herunder også trappeværn.
Skærmene/pladerne må også udgøre trappeværnet.

7.13

Facadeskærme/plader skal udføres i

- tegl og fremstå som blank mur,
- træ, eller
- cortenstål.

7.14

Facadeskærme/plader må ikke males, dog må de gives en transparent overfaldebehandling.

7.15

Facaden må begrønnes med klatreplanter.

Vinduer

7.16

Vinduer i facaden må kun placeres bag perforering i facade-skærmene/pladerne.

7.17

Der må etableres ovenlysvinduer/tagvinduer.

Porte og døre

7.18

Der må kun etableres én port i facaden, som giver adgang for servicekørertøjrer.

7.19

Port(e) og døre skal udføres i samme materiale som facaden eller være mørke. Port(e) må udføres med perforering i portenes materiale.

Klimasikring

7.20

Hovedpumpestationens teknik i overbygningen skal sikres til at kunne modstå et højvande til kote 3.

§8 - Skiltning og belysning

Skiltning

8.1

Der må opsættes færdsels-, henvisnings- og informationsskilte og tavler. Infoskilte herunder også LED-skærme på hovedpumpestationens facade

skal være indbygget/plansænket ind i en af facade skærmene/pladerne.

8.2

Skiltning må integreres med byrumsinventar og i belægninger.



Eksempler på integreret skiltning

8.3

Opsætning af reklameflag og bannere på bygninger og terræn tillades kun ved særlige begivenheder af midlertidig varighed.

8.4

Reklametavler som signboards og billboards i form af elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som fx. lysaviser eller animerede reklamer er ikke tilladt.

Belysning

8.5

Belysning må ikke være blændende set fra søsiden eller fra omkringliggende veje.

8.6

Belysning af skilte må ikke være til gene for fodgængere, trafikanter eller naboer.

8.7

Belysning må udføres som ophængt armatur, master eller som pullerter.

Ved valg af armatur skal der tages højde for bl.a. havneparkens karakter, trafik intensitet og behovet for trykthed.

8.8

Lyspunktshøjden må ikke overstige 8 m, målt fra fremtidigt terræn.

8.9

Trappetrin skal belyses så der sikres god tilgængelighed.

8.10

Hovedpumpestationens facadeskærme/plader må belyses indirekte. Dvs. at der må være belysning bag ved facadeskærmene/pladerne.

8.11

Ledninger til belysning af veje, stier, adgangsarealer og parkeringspladser må kun udføres som jordkabler.

§9 - Ubebyggede arealer

Beplantning

9.1

Beplantning kan etableres i form af træer, græs, buske, bede og lignende.

9.2

De udpegede træer "Træ - bevaringsværdigt" som fremgår af kortbilag 3, skal bevares. Der må ikke foretages kraftige beskæringer eller fældning af disse træer uden Svendborg Kommunes skriftlige tilladelse. Dog kan træernes udtryk sikres ved forsæt knudebeskæring uden forudgående tilladelse.

9.3

De udpegede træer "Træ - der må fældes" som fremgår af kortbilag 3 må fældes, hvis det er nødvendigt i forbindelse med anlægsarbejderne. I det tilfælde at de fældes, skal der genplantes ét nyt træ for hvert fældet træ. De nye træer skal min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres inden for delområde A.

Belægning

9.4

Fast belægning må kun udføres med asfalt, beton, skifer, granit, træ, brosten og chausesten. Derudover må belægningstyperne kombineres indbyrdes og med grus, græs og lignende.



Eksempel på typer af fast belægning

9.5

Eksisterende jernbaneskinner som fremgår af kortbilag 3 skal enten bevares, genetableres eller fortolkes ind i en ny belægning.

Andet

9.6

Der må etableres legepladser, legeredskaber, installationer til leg, skate- og multibane.

9.7

Der må etableres byrumsinventar som bænke, borde, cykelstativer og lignende.

9.8

Der må opsættes affaldscontainere eller andre affaldsløsninger, som f.eks. nedgravet affaldssystemer med et affaldshus/indkast på terræn.

9.9

I delområde A skal affaldscontainere eller tilsvarende affaldsløsninger placeres i et samlet område.

9.10

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, skal overholdes på de offentlige opholdsarealer. Vejtrafikstøjen i havneparken må nedbringes med en form for støjvæg langs med Toldbodvej, en forhøjet plint eller med terrænregulering.

§10 - Tekniske anlæg

10.1

Ved ændring af den eksisterende mindre bygning til teknisk anlæg der

fremgår af kortbilag 3, skal det søges indpasset i forhold til områdets aktiviteter og byrum samt indkig til Toldboden set fra havnekanten.

§11 - Forudsætning for ibrugtagning

11.1

Før end der må gives ibrugtagningstilladelse til hovedpumpestationen, skal der være etableret en udvendig trappe jf. §§ 7.7-7.8 som giver offentligheden adgang til hovedpumpestationens tagflade.

11.2

Før end der må gives ibrugtagningstilladelse til hovedpumpestationen, skal de nødvendige erstatningstræer være plantet jf. § 9.3.

§12 - Ophævelse af lokalplan

Ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplan 666 ophæves en del Lokalplan 001.290 og en del af Lokalplan 349 som er omfattet af nærværende plan.

§14 - Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter Svendborg Kommunalbestyrelses 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.

§15 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Lokalplanforslag godkendt til offentliggørelse af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 5. april 2022.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 8. april 2022 i 4 uger.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget på vegne af Svendborg Kommunalbestyrelse den 28. juni 2022.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk den 4. juli 2022.

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.

På baggrund af en screening konkluderes følgende:

By- og kulturmiljø

Lokalplanen ændrer ikke på områdets nuværende anvendelse som offentligt område, der i dag anvendes som havnepark (prøveparken) med mulighed for ophold og fysik udfoldende i form af legeplads, boldspil, skate, café og toiletter. Derudover udlægges et område til en ny hovedpumpestation som kan have et bygningsværk på terræn.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om hvordan pumpestationens bygningsværk skal indpasses i havneparken. Den indpasses via dens skulpturelle karakter og bliver på den måde en installation i havneparken, som i sin arkitektur samtidig er en fortolkning af dens funktion.

Den bevaringsværdige Toldbodsbygning, som støder op til lokalplanområdet, vil forsat være fremtræde dominerende. Udover hovedpumpestationen må der opføres tre mindre bygninger, disse må ikke placeres i sigtelinjen til hovedpumpestationen. Disses bygningers mindre størrelse og krav til deres placering tilgodeser ligeledes kulturmiljø hensynene. Lokalplanen stiller krav om at de eksisterende jernbaneskinner skal bevares eller fortolkes ind i en ny belægning.

Landskab

Lokalplanområdet skal forsat anvendes som et offentligt område i form af en havnepark. Det forhold vurderes ikke at ændre på den måde området vil påvirke modstående kyster samt kystlinjen. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et større overjordisk bygningsværk til en hovedpumpestation. Umiddelbart nord og øst for den nye hovedpumpestation ligger mindre bygninger i 1-1½ etage. I en lidt større afstand syd for ligger den imponerende Toldbod med et stort volumen. Den

igangværende udvikling på Nordre Kaj, med opførelsen af SIMAC og Svendborg Maritime Erhvervspark mv i op til 5 etager ændrer imidlertid områdets nuværende åbenhed. Dertil kommer endnu ikke besluttede planer for Godsbanearealet som peger i retning af en sammenhængende, men lidt lavere og mere åben boligbebyggelse end facadebebyggelsen ud mod Nordre kaj. Set i lyset af samspillet mellem de betydelige volumener langs Nordre Kaj og de bevarede mindre bygninger, så som Den Blå Lagune og Havnearbejdernes Hus, vil pumpestationens højde og drøjde repræsentere en mellemproportional, som ikke i sig selv vil dominere den kommende havnefront, idet den også vil ligge ca. 35 m tilbagetrukket ift. kajkanten.

Natur og grønne områder

Lokalplanen påvirker ikke Natura 2000 områder, bilag IV-arter, §3 områder eller Grønt Danmarkskort.

Forurening

Lokalplanen giver ikke anledning til forurening. Lokalplanområdet er et offentligt byrum. Støj fra aktiviteter i havneparken i form af leg, fysisk aktivitet som f.eks. skate, boldspil og ophold forventes at variere afhængigt af årstider og vejr. Dermed udgør aktiviteterne i havneparken ikke en konstant støjbelastning. Der er ingen generelle støjgrænser i forhold til støj fra offentlige arealer. Udformningen og disponeringen af havneparken, herunder eventuelle lege-, skate- eller andre faciliteter til aktiv udfoldelse skal tilpasses, således at støjen fra anlægget begrænses mest muligt. Støjen vil variere alt efter hvilken placeringen i havneparken aktiviteterne gives, aktiviteternes udbredelse og haveparkens øvrige udformning. I forbindelse med projektering af den nye havnepark, skal der være en afvejning i forhold til aktiviteternes udbredelse herunder støj. De tilstødende naboarealer er rammelokalplanlagt til blandet bolig og erhverv, hvilket betyder at der på sigt kan komme boliger på de tilstødende arealer. I en kumulativ betragtning af støj, hvor alle områders aktiviteter betragtes samtidig, kan der opstå en situation, hvor naboområdernes vejledende støjgrænser (samlet støjbelastning) udfordres. Det er hensigtsmæssigt, at man i den endelige udformning af havneparkens rekreative arealer betragter skaterbanen som en regulerbar støjkilde i forhold til eksisterende boliger, der skal kunne overholde naboarealernes vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. I forbindelse med lokalplanlægning for eventuelt kommende boliger på naboarealer, skal det vurderes hvilken tilpasning af boligområdet der er nødvendig i forhold til aktiviteterne i havneparken.

Trafik

Lokalplanområdet forbeholdes primært fodgængere og cyklister. Der vil derfor komme bedre adgang for de bløde trafikanter.

Ved realisering af den nye havnepark vil der være begrænset adgang for offentligheden med bil. Lokalplanens sydlige område kan tilgås via Jessens Mole, hvor der må placeres offentlige parkeringspladser.

Befolkning

Lokalplanen giver ikke anledning til væsentlige luftforurenings-, lys-, skygge- og vindgener. I følge grænseværdierne må et offentligt område til park maks. støjpåvirkes med trafikstøj med 58 dB(A). Ved projekteringen af den fremtidige havnepark skal trafikstøjen i havneparken nedbringes til 58 dB(A). Det kan f.eks. være med en form for støjvæg langs med Toldbodvej, en forhøjet plint eller med terrænregulering. En realisering af lokalplanen vil fortsat give nærområdet men også oplandet og besøgende et byrum til socialt samvær, fordybelse og fysisk udfoldelse. En realisering af en ny havnepark vil ikke give væsentligt anderledes anvendelsesmuligheder fra hvordan området anvendes i dag. Derfor vurderes det at lokalplanen ikke vil give anledning til en væsentlig påvirkning af de nærmeste omgivelser. En fornyelse af havneparken forventes dog at tiltrække flere brugere og besøgende til området.

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.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Planens status

Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 666 den 5. april 2022.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 8. april 2022 og er i offentlig høring i 4 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 8. april 2022 til og med 8. maj 2022.

Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 28 juni 2022.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 4. juli 2022.

Ændringer inden endelig vedtagelse

På baggrund af et høringsvar indkommet i høringsperioden er der inden den endelige vedtagelse tilføjet en bestemmelse om at "der må opsættes lette konstruktioner f.eks. i form af pergolaer eller overdækninger med sejl".

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 1



Svendborg
Kommune

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikel



TOLDBODVEJ

Nordre Havnevej

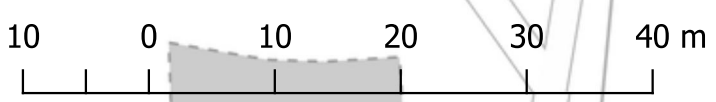
Delområde B

Nordre Kajgade

Delområde A

Jessens Mole

MOLE





Kortbilag 2

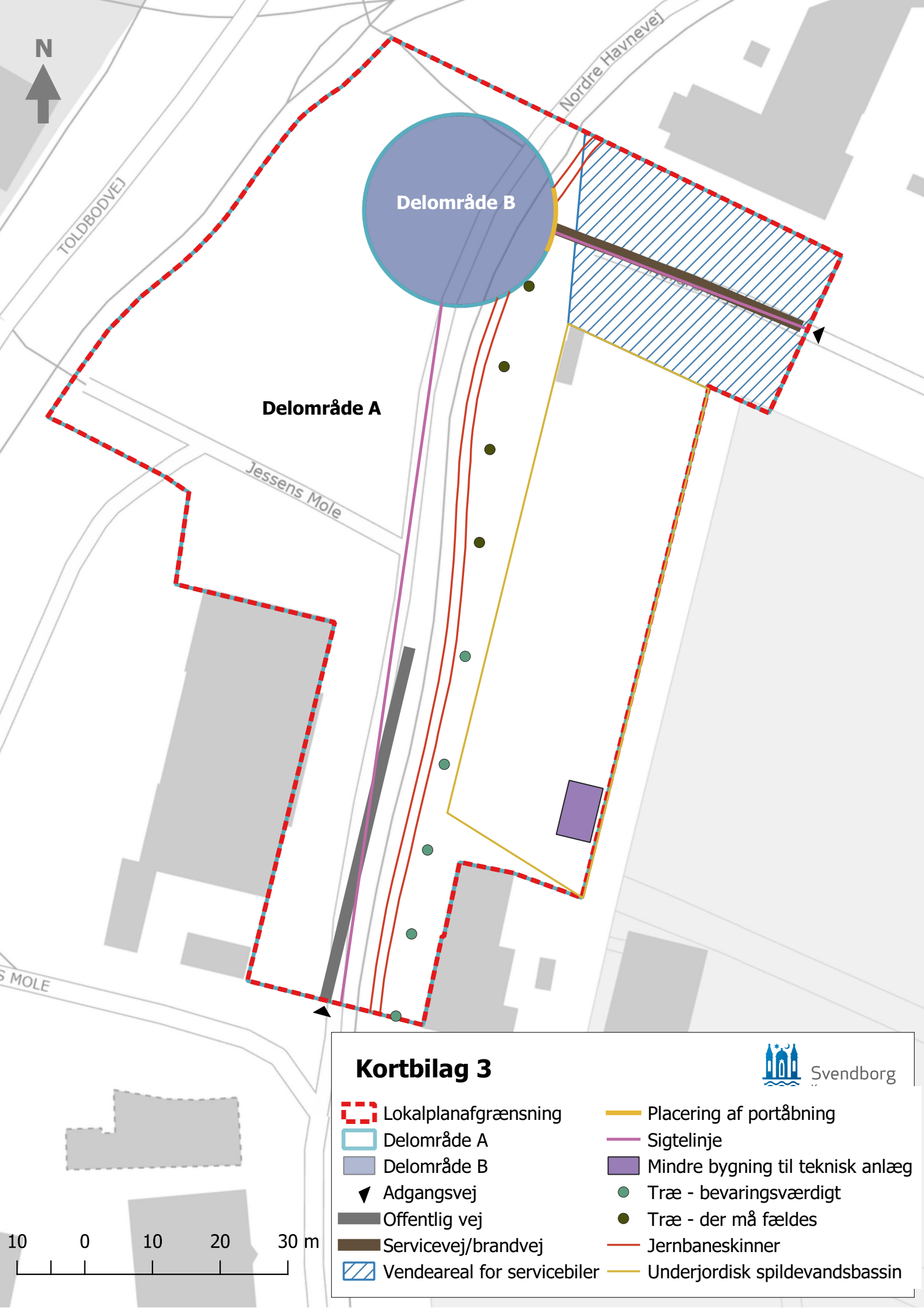


Svendborg
Kommune

 Lokalplanafgrænsning







 Delområde B

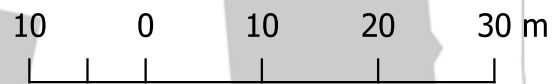
 Delområde A



Kortbilag 3



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|----------------------------------|
|  | Lokalplanafgrensning |  | Placering af portåbning |
|  | Delområde A |  | Sigtelinje |
|  | Delområde B |  | Mindre bygning til teknisk anlæg |
|  | Adgangsvej |  | Træ - bevaringsværdigt |
|  | Offentlig vej |  | Træ - der må fældes |
|  | Servicevej/brandvej |  | Jernbaneskinner |
|  | Vendeareal for servicebiler |  | Underjordisk spildevandsbassin |



Bemærkninger til værdiansættelser af grundareal ved Godsbanen

Udarbejdet for Svendborg Kommune

December 2022

 58768

UNDER
CONSTR



1. Opdrag

Cushman & Wakefield | RED (*herefter RED*) har af Lone Vesterholm Jensen, Svendborg Kommune, Erhvervskontoret, Jessens Mole 11, 5700 Svendborg fået i opdrag at udarbejde dette notat med bemærkninger til værdiansættelser udarbejdet af Nordicals og LE34.

1.1. Baggrund og formål

Svendborg Vand og Affald ønsker at erhverve et grundareal på 621 m² ved Svendborg Havn til etablering af en pumpestation. Området er lokalplanlagt og til brug for fastsættelsen af købesummen er der foretaget to værdiansættelser. Landinspektørfirmaet LE34 har bistået Svendborg Spildevand med værdiansættelsen og Nordicals har bistået Svendborg Kommune.

De to værdiansættelser når frem til vidt forskellige resultater, primært som følge af forskellig tilgang til vurderingsprincip og -tema.

Til brug for Svendborg Kommunes forhandling med Svendborg Vand er der behov for en gennemgang af de to værdiansættelser for at belyse forskelle og ligheder og på denne baggrund vurdere i hvilket prisspænd en egentlig markedsværdi kan forventes at ligge.

RED har ikke foretaget besigtigelse af grundarealet, men har kendskab til området fra en række værdiansættelsesopgaver gennem de senere år.

Det skal samtidig bemærkes, at dette notat ikke er en egentlig værdiansættelse, men blot en overordnet gennemgang af de to rapporter med tilhørende bemærkninger og konklusion.

1.2. Dokumentation og yderligere oplysninger

Til brug for udarbejdelsen af dette notat har RED modtaget følgende materiale:

- Vurderingsrapport fra Landinspektørfirmaet LE34
- Vurderingsrapport fra Nordicals
- Vurderingstema (brev til Svendborg Spildevand fra Svendborg Kommune)
- Tegning – Fremtidig matrikel endelig pumpestation på 621 m²
- Lokalplan 666
- Korrespondance om at kommunen ikke kan lade ledninger mv. ligge på gæsteprincipet og at det kun er det endelige areal til pumpestationen der skal sælges
- Tingbogsattest for matr.nr. 769k
- Tingbogsattest for matr.nr. 769i

Svendborg Kommune har desuden oplyst:

- At kommunen betaler alle omkostninger til toiletter, elevator og tag/dæk (også for tilslutningsomkostninger til vand, varme og el)

- At der udarbejdes en samarbejdsaftale mellem Svendborg Vand og Affald og Svendborg Kommune om den fremtidige drift – som afløser for nuværende respektaftale.
- At pumpestationen vil være offentlig tilgængelig som udsigtsplatform og formidling af havneområdet, pumpestation m.v. Dette gøres også i samarbejde med Svendborg Vand og affald.

2. Rammer for anvendelse af grundarealet

2.1. Plangrundlag

Grundarealet er omfattet af Lokalplan 666 "For et område til offentlig havnepark og teknisk anlæg i form af pumpestation" delområde B.

Delområde B skal anvendes til teknisk anlæg i form af hovedpumpestation. Anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden og som har en sammenhæng til anvendelsen i delområde A. Anvendelserne kan placeres på hovedpumpestationens tagflade eller integreres i facaden.

I forhold til sammenhængen med delområde A er følgende anvendelser skitseret for delområde A. Området kan anvendes til park, torve, pladser, veje, parkering, promenade, café, offentlige toiletter, mindre bygninger og rekreative aktiviteter såsom legeplads, skate- og multi-bane.

Hovedpumpestationen i delområde B skal have en udvendig trappe, som giver adgang til tagfladen. Hovedpumpestationens udvendige trappe skal integreres i facaden. Tagbeklædningen skal muliggøre at tagfladen anvendes til ophold og rekreative aktiviteter.

Facadeskærme/plader skal udføres i tegl og fremstå som blank mur, træ, eller cortenstål.

I forhold til fastsættelse af en markedsværdi af grundarealet er ordlyden af den mulige anvendelse vigtig. Det fremgår, at anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden.

I et markedsperspektiv er det særligt anvendelsen café og informationsspot der har betydning for værdien, idet disse aktiviteter kan have et kommercielt islæt.

2.2. Servitutter

Grundarealet på 621 m² er beliggende på tværs af matrikelskel og omfatter dele af 769k og 769i, Svendborg Bygrunde samt vejarealet 7000bu.

Der er bl.a. tinglyst servitut vedr. tilslutningspligt til fjernvarme samt en servitut vedr. ledningsnet.

RED har ikke foretaget gennemgang af servitutterne ligesom der ikke er modtaget oplysninger om servitutter på vejarealet 7000bu.

Det skal samtidig bemærkes, at ingen af de to vurderingsrapporter indeholder en gennemgang af servitutterne.

2.3. Jordforurening

Grundarealer er ifølge Nordicals rapport, registeret som forurenede på Vidensniveau 2 fsv. 769i og 769k, mens der ikke foreligger oplysninger om forurening på 7000bu.

Idet der ikke er tale om arealfølsom anvendelse forudsættes det, at eventuel forurening ikke har indflydelse på grundarealets markedsværdi.

3. Bemærkninger til værdiansættelserne

De to vurderingsrapporter er yderst kortfattede og kan egentlig ikke sammenlignes, idet der er fundamentale forskelle på vurderingstemaet. Der er ligeledes stor forskel på den vurderede værdi.

I afsnittede herunder redegøres for de primære forskelle på rapporterne ud fra et værdiansættelsesperspektiv.

3.1. Nordicals

Nordicals vurdering tager afsæt i et traditionelt og markedskonformt vurderingstema med ordlyden:

Formålet med denne vurdering er at fastsætte ejendommens kontante markedsværdi på vurderingsdagen.

Og med følgende definition af en markedsværdi:

Markedsværdien er det beløb for hvilket en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

I forhold til den lovlige anvendelse tager Nordicals afsæt i lokalplanens ordlyd, hvor pumpestationen kan kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, cafe, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden og som har en sammenhæng til anvendelsen i delområde A.

Nordicals fastsætter i rapporten markedsprisen til 600 kr. ekskl. eventuel moms pr. m² grund.

Vurderingen understøttes ikke af beregninger eller referencer, men det konstateres blot at værdien er fastsat ud fra det aftalte vurderingstema.

3.2. LE34

Vurderingen udarbejdet af LE34 er ligeledes meget kortfattet, men rummer også i tillæg til vurdering af arealet til pumpestationen en vurdering af areal til underjordisk bassin samt fravigelse af gæsteprincippet.

Vurderingstemaet afviger fra de traditionelle og markedskonforme vurderingstemaer ved fastsættelse af markedsværdien. Det anvendte vurderingstema er:

Det lægges til grund for vurderingerne i nærværende rapport, at overdragelsen af arealer og supplerende rettigheder sker mellem Svendborg Kommune og Svendborg Forsyning i henhold til de gældende planmæssige udnyttelsesmuligheder uden mulighed for, at eventuel 3. part – eksempelvis private investorer – påvirker prisdannelsen.

I vurderingstemaet ses der således eksplicit bort fra en traditionel opgjort markedsværdi. Dette understøttes yderligere af nedenstående afsnit fra rapporten:

På baggrund af almindelige erstatningsretlige principper om fradrag for fordele vurderes det samlede areal til hovedpumpestationen af 621 m² samt nødvendige rettigheder til parkering mv. derfor til en samlet værdi af 0 kr. for en overdragelse mellem Svendborg Kommune og Svendborg Forsyning under ovennævnte forudsætninger.

Der er ligeledes forskel på de to parter beskrivelse af den lovlige anvendelse, hvor LE34 ikke henviser til lokalplanens reelle ordlyd, hvor der også anføres cafe, informationsspot og lignende men blot skriver:

De berørte arealer omfattes af Lokalplan 666 For et område til offentlig havnepark og teknisk anlæg i form af pumpestation. Arealerne er omfattet af delområde B og må ikke bebygges til andre formål end hovedpumpestationen.

LE34 værdiansætter arealet til 0 kr. pr. m², men argumenterer senere i rapporten med, at:

Ud fra en helhedsvurdering må det derfor antages, at Svendborg Kommunes økonomiske fordele ved det samlede projekt bliver så store, at de overstiger den begrænsede økonomiske værdi, som arealet til hovedpumpestationen måtte have.

LE34 siger dermed implicit, at grundarealet har en værdi, der ligger over 0 kr., men at der er visse modregninger på andre matrikler som samlet medfører at der (netto) ikke skal betales for grundarealet. LE34 har dermed ikke værdiansat grundarealet, men en række grundarealer og øvrige forpligtelser.

Hertil kommer det forhold, at der ikke er foretaget værdiansættelse ud fra en markedsværdibetragtning, men ud fra principper fra rets- og taksationspraksis.

De to værdiansættelser kan dermed ikke sammenlignes.

3.3. REDs markedsmæssige betragtninger

Det er REDs overordnede holdning, at værdiansættelsen bør tage afsæt i en markedsværdibetragtning og ikke ud fra rets- og taksationspraksis. Det betyder, at der alene skal ses på det specifikke grundareals anvendelsesmuligheder og afledte markedsværdi.

Ordlyden af lokalplanen er derfor relevant, hvor der står, at anvendelsen til hovedpumpestation må kombineres med offentligt byrum, offentlige toiletter, café, informationsspot og lignende, som er til gavn for offentligheden.

Muligheden for at etablere café eller informationsspot vurderes at have en karakter, der medfører en positiv grundværdi (byggeretsværdi). Det er REDs overordnede vurdering, at grundarealer altid har en positiv værdi, men mindre at der er nogle helt specifikke negative forpligtelser forbundet med grunden. Det skal bemærkes, at LE34 reelt anfører at grunden har en værdi, men som følge af modregninger opnår en samlet værdi på 0 kr.

Nordicals har værdiansat grundarealet til 600 kr. pr. m² og det vurderes at være markedsværdien af erhvervsjord på de bynære dele af havnen når der ses bort fra boligformål. Grundværdien pr. m² afhænger naturligvis af den tilladte bebyggelsesprocent, hvor høje tætheder resulterer i en højere grundværdi pr. m² jord.

Idet der ikke tillades bolig- eller kontorbyggeri på grunden, kan det derfor være relevant at se på prisen på erhvervsjord i Svendborg Kommune. Erhvervsjord udbydes aktuelt til ca. 250 til 450 kr. pr. m² som vist i tabellen herunder.

Grund	Grundareal	Kr. pr. m²
Odensevej 210, 5700 Svendborg	12.036	249
Englandsvej 6, 5700 Svendborg	10.000	450
Rødeledsvej 101, 5700 Svendborg	9.038	450
Nordre Ringvej 30, 5700 Svendborg	13.695	292

Henset til grundarealets attraktive beliggenhed samt muligheden for at etablere café og informationsspot i tilknytning til pumpestationen er det REDs umiddelbare vurdering at markedsværdien af grunden overstiger 0 kr. og ligger i niveauet 450 – 600 kr. pr. m².

----- oo0oo-----

RED erklærer herved at handle som eksterne rådgivere og at være fri af enhver økonomisk eller anden interesse i sagen.

København, den 15. december 2022

Lior Koren
Partner, cand.merc. fir.

Ole Hjorth
Director, cand.silv., MRICS

BETINGET KØBSAFTALE

(Almindelige vilkår for salg af erhvervsgrunde i Svendborg Kommune)

1.

Grunden overdrages til køber i den stand, hvori den er og forefindes, således som den er besigtiget. Grunden skal være angivet med skelpæle, og såfremt disse ikke er til stede senest pr. overtagelsesdagen, skal skelpæle anskaffes og etableres for kommunens regning.

Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende byggegrunden.

2.

Der er ført elstik frem til en række elskabe på vejen, og køber skal selv bekoste indførelse af ledninger fra skel og fra nærmeste elskab.

3.

Udover de i punkt 6. nævnte forhold påtager Kommunen sig intet ansvar for bundforholdene på grunden, herunder eventuelle problemer med bæreevne, dræn og eventuel forurening. Køber er berettiget til for egen regning at lade bundforholdene undersøge.

4.

Køber skal respektere de på ejendommen tinglyste servitutter, hvorom der henvises til tingbogen, samt yderligere servitutter, der måtte blive pålagt grunden i forbindelse med udstykning og byggemodning.

Køber er bekendt med de for området gældende lokalplaner, der bl.a. indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden m.v.

5.

Kommunen oplyser:

at grunden er beliggende i byzone,
at overdragelsen sker fri for gæld og lejemål af enhver art,
at der kommunen bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige, eller private vedrørende grunden.

at der kommunen bekendt ikke påhviler grunden utinglyste rettigheder eller forpligtigelser.

6.

Fra overtagelsesdagen henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

7.

Kommunen forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

8.

Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Parterne har indhentet uvildige vurderinger, hvorefter købesummen er fastsat herefter.

9.

Køber erklærer under henvisning til lov om sommerhuse og camping, at ejendommen skal anvendes til et erhvervsmæssigt formål, og således ikke er omfattet af lovens § 1.

10.

De med stempeling og tinglysning af nærværende handel forbundne omkostninger betales af køber.

Hver part betaler egne omkostninger til eventuel advokat.

Køber forestår handlens berigtigelse (herunder tinglysning af overdragelsen).

Kommunen afholder udstykningsomkostninger.

Undertegnede tilbyder herved at købe et erhvervsareal på 621 m² af

matr. nr. _____ Svendborg Markjorder, jvf. Landinspektørs rid af xxxx. 2023

Arealet skal anvendes til: Opførelse af en hovedpumpestation

Kvadratmeterprisen er fastsat til kr. 525 pr. m², der betales kontant senest på overtagelsesdagen

Såfremt købesummen deponeres i sælgers pengeinstitut senest på overtagelsesdagen, kan købesummen frigives, når der foreligger tinglyst ejendomsret til køber uden præjudicerende retsanmærkninger. Såfremt arealet skal arealoverføres, kan købesummen frigives, når der

foreligger skøde tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse.

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. november 2024, der tillige er skæringsdag for udgifter og indtægter vedrørende grunden.

Nærværende købsaftale er betinget af købers advokats godkendelse af handlen i sin helhed. Såfremt kommunen ikke har modtaget indsigelser inden 14 dage fra aftaleindgåelse, betragtes handlen som godkendt.

Køber erklærer ved sin underskrift at være bekendt med nærværende købsaftales vilkår, der er handelsvilkårene for nærværende handel.

Som køber:

Dato: _____ 2023

Som sælger:

Dato: _____ 2023

P. b.v.
Efter bemyndigelse den xxx

Bo Hansen
Borgmester

Erik Melgaard Bendorff
Kommunaldirektør