

Lokalplan

651

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål
Ramsherred 10, Svendborg



Svendborg
Kommune



Forslag

Offentlig høring: dd. mmmm - dd. mmm åååå



Lokalplanlægning for lokal udvikling

Det gode liv

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der arbejder for at forbedre livskvaliteten for deres indbyggere. Byplanlægning, byliv og bykvalitet indgår som centrale temaer.



FORSLAG TIL LOKALPLAN 651

Teknik- og Erhvervsudvalget fremlægger på Svendborg Byråds vegne et forslag til lokalplan for et område til bolig- og erhvervsformål, Ramsherred 10, Svendborg.

OFFENTLIG HØRING

Teknik- og Erhvervsudvalget har den xxx vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum 4 uger.

INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til kommunen senest den xxxxx og mrkt. "lokalplanforslag 651".

Kommunen ser gerne, at du benytter muligheden for at sende indsigelse via mail – **plan@svendborg.dk**.

Endvidere kan du sende brev til:
Svendborg Kommune, Plan og Udvikling
Frederiksbø 4A, 1. sal, 5700 Svendborg

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte Plan og Erhverv, planlægger Bitten Jakobsen på tlf. 62 23 30 54.

Indhold

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens formål og indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Teknisk forsyning	15
Miljøforhold	15
Servitutter	18
Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning	19
Midlertidige retsvirkninger	19
Lokalplanens bestemmelser	20
§1 - Lokalplanens formål	
§2 - Område og status	
§3 - Anvendelse	
§4 - Udstykninger	
§5 - Vej- og parkeringsforhold	
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	
§7 - Bebyggelsens ydre fremtræden	
§8 - Skiltning	
§9 - Belysning	
§10- Ubebyggede arealer og opholdsarealer	
§11- Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	
§12- Ophævelse af del af lokalplan 001.190	
§13- Lokalplanens varige retsvirkninger	
§14- Vedtagelsespåtegning	
Dispensation fra lokalplanen	
Kortbilag	
Kort 01 - Matrikelkort	26
Kort 02 - Lokalplankort	27

Hvad er en lokalplan ?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et 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, først en "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser".

I Redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af et kortbilag.

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.

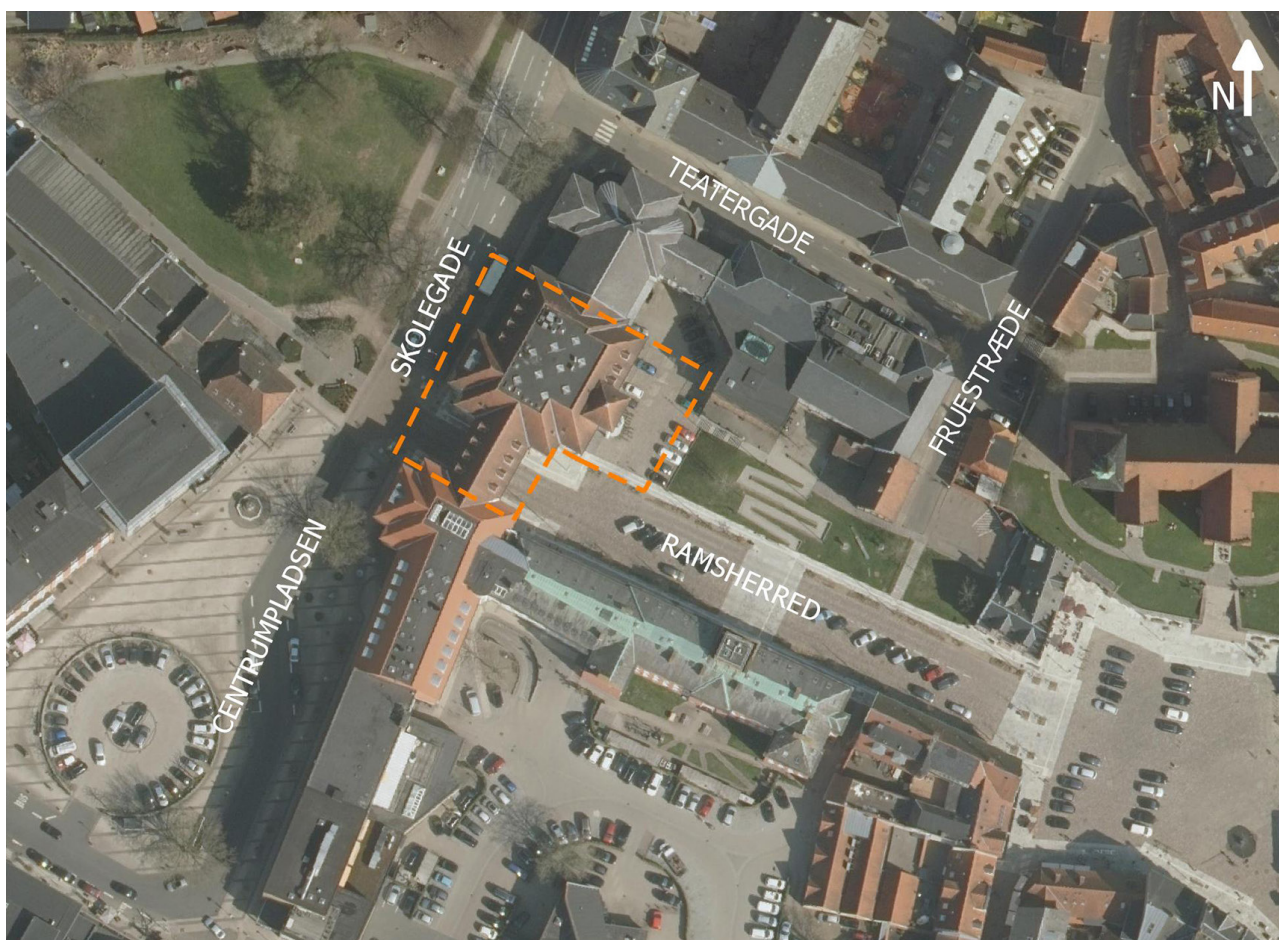
Hvad regulerer lokalplanen?

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.

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto.

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet efter ønske fra en privat ejer, der ønsker mulighed for, at eksisterende bebyggelse i området kan indrettes med bolig- og serviceerhverv i en bymæssig sammenhæng.

Den eksisterende bebyggelse er oprindeligt opført som domicil for TV-Fyn. Senest har bebyggelsen været udlejet til Svendborg Kommune til administration og jobcenter.

Lokalplanen tager udgangspunkt i den gældende planlægning for området, hvor området indgår i delområde A i Lokalplan nr. 001.190. Heri er området udlagt til offentlige formål eller private formål, der indgår i sammenhæng med andre anvendelser i nærområdet som teater, borgerforening, museum o. lign.

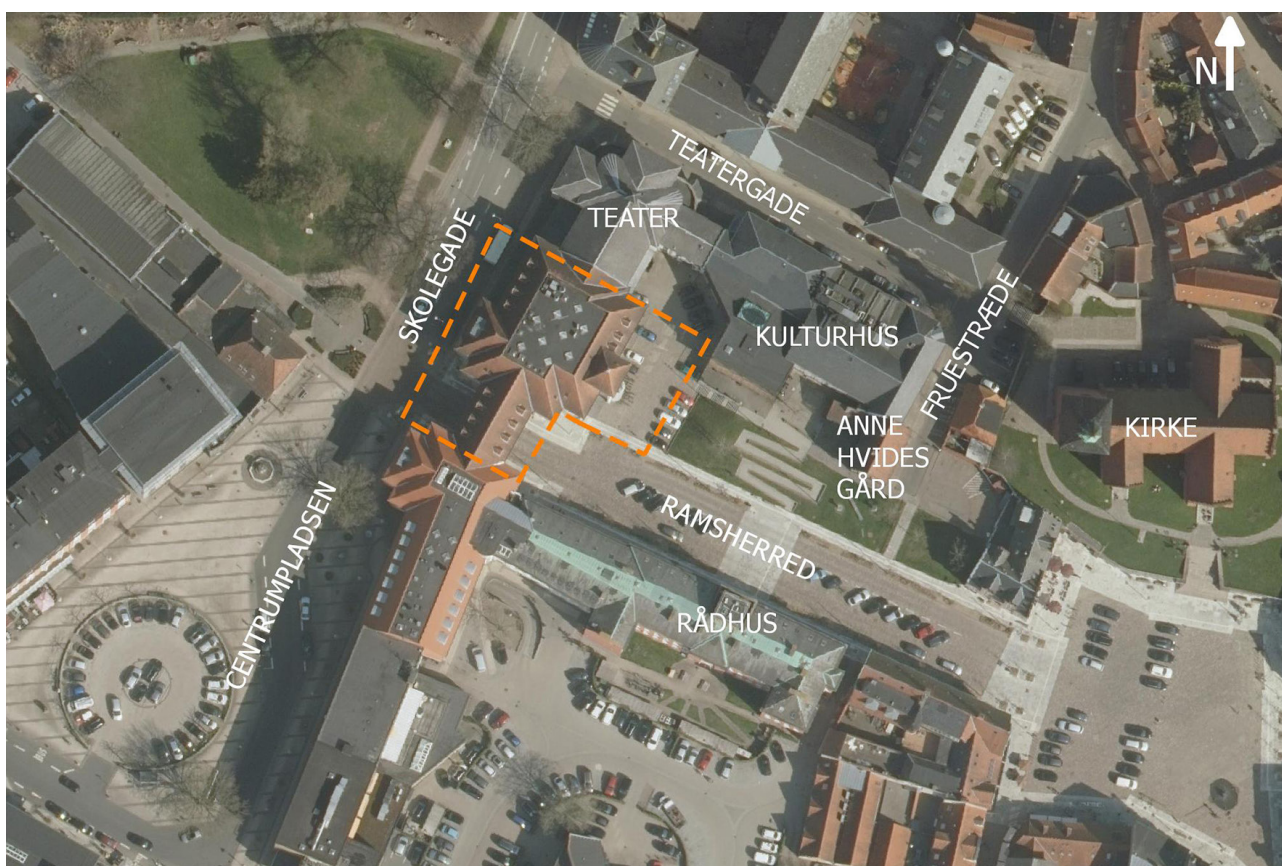
I al væsentlighed sker der med lokalplanen alene en ændring af anvendelsesmulighederne for den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Svendborg bymidte.

Området er afgrænset til matr.nr. 778, Svendborg Bygrunde med adressen Ramsherred 10 samt dele af vejene Ramsherred og Skolegade. Området dækker et areal på ca. 1.600 m².

De nære omgivelser rummer bl.a. rådhus, kirke, parkareal, torveplads, biograf, teater, kulturhus samt handelscentrum.



Oversigtskort over lokalplanområdet og dets nære omgivelser.

Lokalplanområdet støder op til offentlig vej på to sider, Skolegade mod vest og Ramsherred mod syd. Lokalplanområdet indgår mod nord og øst i en randbebyggelse med teater, kulturhus og museum. Mod syd grænser lokalplanområdet op til en randbebyggelse med rådhus.

Mod øst er der umiddelbart uden for lokalplanområdet anlagt et grønt areal som forplads til kulturhuset og museet, Anne Hvides Gård.

Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet fremstår i 3 etager samt udnyttet tagetage. En mindre del af bebyggelsen fremstår i 4 etager og rummer trappeforløb og elevator. Bebyggelsen er opført i

1990 og fremtræder hovedsageligt med gule, malede og glatpudsede teglfacader brudt af hvidmalede søjler og større glaspazier. Taget er valmet mod omgivelserne og beklædt med røde tegl. I de valmede tagflader er der etableret kviste.

På Ramsherred danner søjlegange port gennem bebyggelsen, som på 3. etage og på tagetagen er sammenbygget med en lignende bebyggelse på modsatte side af Ramsherred.

Fra Ramsherred er der via en overkørsel vejadgang til bebyggelsens brostensbelagte parkeringsareal, der samtidig giver vejadgang til teatrets og kulturhusets bagindgange og gennemgang til Teatergade.

Terrænmæssigt er lokalplanområdet forholdsvis fladt.



Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet – set fra Skolegade/Centrumpladsen.



Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet – set fra Ramsherred.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at området udlægges til bolig- og serviceformål, og at Ramsherred forløber som port gennem bebyggelsen.

Bolig- og serviceformål åbner op for en bred vifte af anvendelsesmuligheder inden for lokalplanområdet, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted.

Serviceerhvervene kan f.eks. være fitnesscenter, café og restaurant. Liberale erhverv kan f.eks. være kontor, administration, klinik, frisør, køreskole, reklamebureau, tegnestue, bank- og forsikringsvirksomhed og lignende.

Herudover må området anvendes til kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som bolig og serviceerhverv, ligesom der må indrettes og etableres fællesfaciliteter til brug for områdets beboere – eksempelvis fællesrum, mødelokaler, værksteder, vaskefaciliteter, klubfaciliteter, selskabslokaler og lignende.

Bebyggelsens omfang og udseende

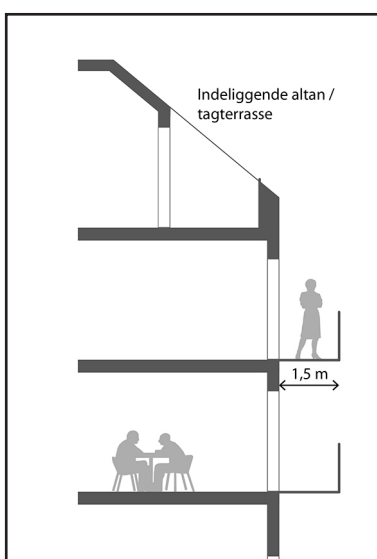
Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der regulerer omfang og placering af ny bebyggelse, bl.a. ved udlæg af byggefelter, som er vist på kortbilag 2 bagest i lokalplanen.

Byggefelterne viderefører hovedprincipperne for disponeringen af bebyggelsen som udlagt i Lokalplan nr. 001.190, dog er byggefelterne justeret i mindre omfang og placeret i forhold til eksisterende bebyggelse.

Overordnet set sikres der mulighed for bebyggelse i op til 3 etager og udnyttet tagetage. En mindre del af bebyggelsen må derudover fremstå i 4 etager. Dette svarer til eksisterende forhold. Derudover giver lokalplanen mulighed for altaner på facader og i tagkonstruktionen.

Der må placeres altaner på bygningernes facader. Altaner må placeres uden for byggefelterne og må maksimalt udkrage 1,5 m. Se principskitse.

Der må ikke placeres altaner i overgangen mellem tag og facade. Altaner/tagterrasser i tag med hældning skal ligge over skæring mellem facade og tag og må ikke rage ud over husets facade eller taglinje. Se principskitse.



Princip for placering af altaner på facader (må maksimalt udkrage 1,5 m fra facade) og placering af indeliggende altan/tagterrasse i tag med hældning

Med lokalplanen fastlægges desuden, hvordan bebyggelsens ydre skal fremstå. Dette viderefører den eksisterende bebyggelses fremtoning og sikrer, at facaderne hovedsageligt skal fremstå i malede og glatpudsede teglfacader brudt af søjler og større glaspartier.

Tage skal mod omgivelserne fremstå valmede eller som sadeltage og være beklædt med røde tegl.

Derudover fastlægger lokalplanen mulighed for tekniske anlæg og installationer, og disses indarbejdelse i bebyggelsen.

Vej og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet vil forsat ske fra den eksisterende overkørsel til Ramsherred, ligesom teatret og kulturhuset stadig vil have mulighed for vejadgang fra Ramsherred via lokalplanområdet.

Krav til parkering svarer til eksisterende forhold, idet bebyggelsen forventeligt vil have samme antal brugere som hidtil.

Bil- og cykelparkering skal ske på områdets ubebyggede arealer, dvs. på terræn som i dag.

Der må der ikke hegnes i lokalplanområdets afgrænsning mod tilstødende ubebyggede arealer. Dette er for at sikre sammenhæng med parkeringsmuligheder på tilstødende arealer og adgang i øvrigt til nabobebyggelserne.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017 – 2029 for Svendborg Kommune og ligger i Svendborg Bymidte.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

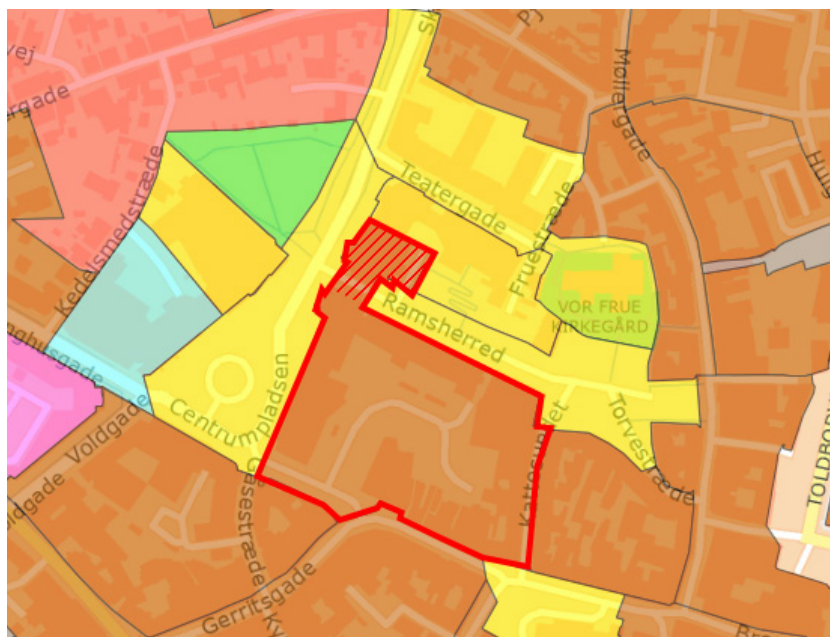
01.01.C4.146 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ramsherred.

Rammen fastlægger områdets anvendelse til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, bu-

tikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv.

For rammeområdet fastlægges derudover bl.a. bestemmelser om et maksimalt etageantal på 4 etager samt at den enkelte udvalgswarebutik må være op til 1.000 m², og at den enkelte dagligvarebutik må være op til 300 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.



Kortet viser med skravering lokalplanområdets beliggenhed i rammeområde 01.01.C4.146 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ramsherred.

Kommuneplanens retningslinjer

Cittaslow

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer. Cittaslow arbejder for at fremme det gode liv og en holdbar udvikling, hvilket nærværende lokalplan skal bidrage til ved at understøtte en mangfoldighed af anvendelser i en bymæssig sammenhæng.

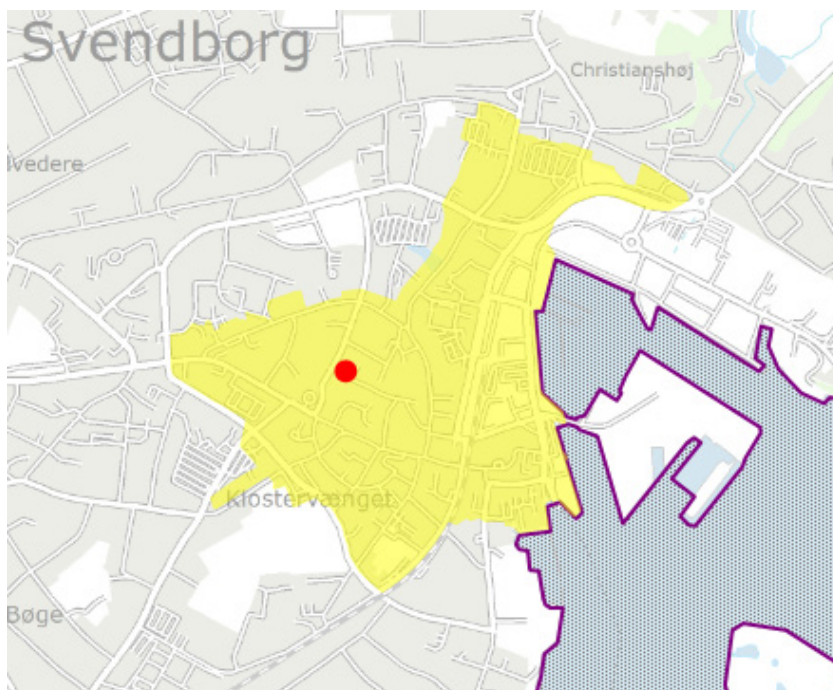
Klimaplan

I henhold til retningslinjerne for klimatilpasning i kommuneplanen er lokalplanområdet udpeget som fokusområde ved havvandsstigninger. Selve bygningen er ikke umiddelbart oversvømmelsestruet ved 5-100 års regnvandshændelser, men området rundt om bygningen er oversvømmelsestruet allerede ved en 5 års regnvandshændelse.

Da der med lokalplanen planlægges for en eksisterende bebyggelse, ændrer planlægningen ikke nuværende forhold væsentligt.

Detailhandelsstruktur

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og indgår i et område udpeget som bymidte. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og målsætninger for bymidten.



Bymidteafgrænsning for detailhandelsanalysen. Lokalplanområdet er markeret med rødt.

Butikkernes påvirkning af bymiljøet

I redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 5 redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Planlægningen åbner mulighed for ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse. Der ændres ikke væsentligt i bebyggelsens karakter, disponering eller udformning i forhold til de nuværende forhold, hvorfor der forsat vil være en harmoni med bl.a. bygningshøjderne i de omkringliggende, eksisterende bebyggelser. Det vurderes derfor, at den nye butiksbegyggelse ikke bryder med omgivelsernes bygningshøjder og dermed ikke påfører de omgivende bebyggelser væsentlige gener som for eksempel skyggemæssige påvirkninger.

Bebyggelsen må samlet indrettes med et bruttoetageareal for butikker på op til 1.300 m². Den enkelte udvalgswarebutik må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må maksimalt have et bruttoetageareal på 300 m². Butikkerne vil indgå i en arkitektonisk udformning med den øvrige bebyggelse. Dette vurderes at bidrage positivt til bymiljøet.

Der er i dag ikke indrettet opholdsarealer på terræn inden for lokalplanområdet, men i tilknytning til planområdet er der etableret et grønt, rekreativt areal. Med lokalplanlægningen ændres der ikke i denne disponering, hvorfor planlægningen ikke vurderes at påvirke det omgivende bymiljø i væsentligt omfang.

Vejbetjening af bebyggelsen vil ske fra Ramsherred som i dag. Med en realisering af butikker på op til 1.300 m², der i bymæssig sammenhæng er et forholdsvis begrænset butiksareal, vurderes trafikforholdene ikke at adskille sig væsentligt fra de eksisterende trafikforhold i lokalplanområdet og det omgivende bymiljø, som i dag rummer mulighed for parkering.

Det vurderes derfor, at den nye butiksbegyggelse ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af det omgivende bymiljø.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse omfattet af følgende gældende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 001.190 for et område ved Teatergade/Fruestræde/Skolegade/Ramsherred.
- Lokalplan nr. 001.290 for facader og skilte.
- Lokalplan nr. 585 for Den Grønne Tråd, Svendborg.

Ophævelse af del af lokalplan 001.190

Ved offentlig bekendtgørelse af endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 651 ophæves Lokalplan nr. 001.190 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplanområde.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ifølge Planlovens § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Med lokalplanen ændres omfanget af eksisterende bebyggelse ikke i al væsentlighed. De forhold, der regulerer omfang af bebyggelse i den hidtidige Lokalplan nr. 001.190 videreføres med denne lokalplan, og der ændres ikke væsentligt i bebyggelsens karakter, disponering, udformning eller fremtoning i forhold til de nuværende forhold.

Dermed svarer højden af ny bebyggelse til højden af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Herudover ligger lokalplanområdet bag byens eksisterende bebyggelser og beplantninger i en afstand af ca. 375 m fra kysten og er ikke synligt herfra.

Det vurderes på denne baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilet.

Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vurderes det ligeledes, at lokalplanen ikke vil have nogen påvirkning af kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten, jf. Naturbeskyttelseslovens § 22.

Kulturarvsareal

Lokalplanområdet indgår i Svendborgs middelalderlige bykerne, der ligger inden for vold og voldgrav. Den middelalderlige bykerne er på ca. 14 ha og er udpeget som "Kulturarvsareal af national betydning".

Et kulturarvsareal er bl.a. defineret ved kulturarvens særlige værdi og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. Det er museumslovens intention at bevare mest muligt af denne kulturarv urørt i jorden.

I Svendborg er kulturlagene fra middelalderen tykke og vandmættede. Kulturlagene rummer meget væsentlige informationer om livet og handlen i middelalderens købstæder, foruden at de rummer levn efter bygninger.

For at disse levn og informationer ikke forsvinder i forbindelse med yderligere jordarbejder, bør bygherre tage kontakt med Øhavsmuseet, Arkæologi Sydfyn, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg, for at få belyst, om anlægsarbejderne er problematiske i forhold til kulturlagene. Dette kan eventuelt forudsætte arkæologiske undersøgelser.



Luftfoto med angivelse af kulturarvsareal inden for Svendborgs middelalderlige bykerne (orange markering). Lokalplanområdets placering er angivet med rødt.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for skoledistriktet Ørkildskolen. Herudover er der såvel kommunale, som selvejende og private dagtilbud inden for samme distrikt.

Teknisk Forsyning

Vandforsyning og renovation

Vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til gældende Spildevandsplan, regulativer og vedtægter. Området er fælleskloakeret. Ved opførelse af ny bebyggelse skal området separatkloakeres frem til offentligt stik.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S, Fåborgvej 44, 5700 Svendborg. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.

Varmeforsyning

Der er kollektiv varmforsyning i området – fjernvarme. Den kollektive varmforsyning varetages af Svendborg Fjernvarme A.m.b.a., Bagergade 40A, 5700 Svendborg.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i en gangafstand på ca. 300 m fra busstation og Svendborg Banegård.

Miljøforhold

VVM screening (Vurdering af Virkning på Miljøet)

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018. Vurderingen beror på, at der er tale om en eksisterende bebyggelse, og at antallet af parkeringspladser ikke øges i væsentligt omfang.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er screenet i henhold til Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018.

Svendborg Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige. Vurderingen bygger bl.a. på, at planlægningen alene åbner mulighed for ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse. Der ændres ikke væsentligt i bebyggelsens

karakter, disponering, udformning eller fremtoning i forhold til den nuværende situation.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med Forslag til Lokalplan nr. 651. Afgørelsen kan påklages 4 uger efter offentliggørelsen.

Habitatbekendtgørelsen §6

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Kommunen har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i lokalplanområdet. Lokalplanen giver ikke anledning til påvirkning af egnede levesteder for bilag IV arter.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Kirkebyggelinje

Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Nærværende planlægning indgår i bymæssig bebyggelse.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening på området, men området er omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72b. Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser. For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitratfølsomme indvindingsområder), hvor grundvandet i særlig grad beskyttes.

Lokalplanlægningen ændrer ikke væsentligt på hidtidig anvendelse af planområdet og muliggør alene erhverv i miljøklasse 1-2 samt boligformål.

Planens bestemmelser vurderes ikke at være i strid med grundvandsinteresser.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Svendborg bymidte og afgrænses af vejene Ramsherred og Skolegade. Samtidig ligger planområdet i umiddelbar tilknytning til Centrumpladsen. Fra lokalplanområdet er der via lokale veje i Svendborg bymidte forbindelse til det overordnede vejnet i Svendborg.

Inden for lokalplanområdet ændres ikke på eksisterende offentlige vejstrækninger. Med lokalplanlægningen sikres Ramsherred fortsat som portforløb gennem bebyggelsen.

Ligeledes ændrer lokalplanlægningen ikke på cyklisters og fodgængeres færden i området.

Den samlede trafikmængde til og fra bebyggelsen i lokalplanområdet vurderes ikke at have et omfang, der adskiller sig væsentligt fra hidtidig anvendelse af området eller fra øvrig erhvervs- og boligbebyggelse i nærområdet. På denne baggrund vurderes trafikken til/fra nye anvendelser i bebyggelsen inden for lokalplanområdet ikke at ændre trafikmængden, trafikafviklingen eller trafiksikkerheden markant i bymidten.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er beliggende ud til vejene Ramsherred og Skolegade. Samtidig ligger planområdet i umiddelbar tilknytning til Centrumpladsen. Hastighedsbegrænsningen for disse veje er 50 km/t.

Planlægningen åbner mulighed for ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse, herunder støjfølsomme anvendelser som boliger og kontorerhverv.

På baggrund af trafikmængden på Centrumpladsen/Skolegade, der i 2017 havde en årsdøgntrafik på 3.676 biler, vurderes det ikke problematisk, at planområdet anvendes til støjfølsomme anvendelser.

Overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på facader og krav i bygningsreglementet til støj indendørs og på udendørs opholdsarealer herunder altaner skal dokumenteres inden

ibrugtagning af ny bebyggelse.

Virksomhedsstøj

Det skal sikres, at indretning af butiksmål og øvrige nye virksomheder i bebyggelsen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænser for virksomhedsstøj. Det gælder både i forhold til boliger og andre følsomme anvendelser i og uden for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet må virksomheder i planområdet ikke påføre støjfølsomme anvendelser eller de udendørs opholdsarealer en støjbelastning, der overstiger 55/45/40 dB(A) for hhv. dag/aften/nat.

I forhold til støjfølsomme anvendelser uden for lokalplanområdet, skal virksomheder overholde en støjgrænse målt ved disses skel på 55/45/40 dB(A) for hhv. dag/aften/nat.

Overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og krav i bygningsreglementet skal dokumenteres inden ibrugtagning af ny bebyggelse/ændret anvendelse.

Belysning

Lokalplanen giver mulighed for oplysning af parkeringsarealer med afskærmet nedadrettet lyskilde, der ikke generer omgivelserne.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er i dag bebygget og befæstet fuldt ud.

Hvis bygningerne nedrives, og der opføres ny bebyggelse, skal befæstelsesgraden på 35% overholdes.

Servitutter

En lokalplan kan ophæve tilstandsservitutter eller danne grundlag for ekspropriation af rådighedservitutter.

Der er ved gennemgang af tinglyste servitutter for lokalplanens område ikke fundet tilstandsservitutter som lokalplanens gennemførelse er i strid med.

Lokalplanens realisering er således ikke fundet i strid med gældende servitutter.

Ejere og bygherrer skal selv 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 ikke registreret tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Arkæologi

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.

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til Museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Svendborg Museum.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt. De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

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

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 16. april 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til bolig- og serviceformål.
- at sikre eksisterende portadgang på Ramsherred gennem bebyggelsen.

§2 - Område og status

2.1 Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr.: 778, og del af vejlitra 7000bf og del af vejlitra 7000r, alle af Svendborg Bygrunde, samt alle matrikler som efter den 1.1.2019 udstykkes i området.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service (f.eks. fitnesscenter, café og restaurant), administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted.

Herudover må området anvendes til kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som bolig og serviceerhverv, ligesom der må indrettes og etableres fællesfaciliteter til brug for områdets beboere.

Liberale erhverv

Liberale erhverv omfatter eksempelvis kontor, administration, klinik, frisør, køreskole, reklamebureau, tegnestue, bank- og forsikringsvirksomhed og lignende.

Fællesfaciliteter til brug for områdets beboere.

Fællesfaciliteter til brug for områdets beboere er eksempelvis fællesrum, mødelokaler, værksteder, vaskefaciliteter, klubfaciliteter, selskabslokaler og lignende.

3.2 Bebyggelse til erhvervsformål må ikke give anledning til miljøpåvirkninger af omgivelserne og skal opføres eller indrettes til eller udøves som ikke forurenende erhvervsvirksomheder inden for miljøklasse 1-2.

3.3 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.4 Butikker og erhverv i øvrigt samt institutioner og lignende må ikke etableres i etager over boliger.

3.5 Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål må ikke overstige 1.300 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgswarebutik ikke må overstige 1.000 m², ligesom bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik ikke må overstige 300 m².

3.6 Inden for lokalplanområdet fastholdes vejlitra 7000bf af Svendborg Bygrunde som vejareal, dog må der ske anvendelse iht. § 3, stk. 1-5 fra 4,5 m over terræn og op.

§4 - Udstykninger

4.1 Ingen bestemmelser.

§5 - Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende overkørsel fra Ramsherred som vist på kortbilag 2.

5.2 Fra lokalplanområdets ubebyggede arealer skal der sikres vejadgang til naboejendommene matr. nre. 322a, 324a og 324c, alle af Svendborg Bygrunde.

5.3 Ved ændret anvendelse af ejendommen, der medfører et øget antal brugere end en anvendelse til jobcenter, vil det blive vurderet, om der skal sikres yderligere parkeringspladser.

5.4 Parkeringsarealer inden for lokalplanområdet skal etableres med fast belægning i form af asfalt, belægningssten, græsarmering, cementsten eller lignende af hensyn til at fremme tilgængeligheden i området.

5.5 Bil- og cykelparkering skal ske på terræn.

§6 Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Det maksimale etageareal indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 3.600 m².

6.2 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt 1 og 2, jf. § 3.6.

6.3 Mod Skolegade skal bebyggelsen fremstå med facadelinje i skel mod vej.

6.4 Bebyggelse inden for byggefelt 1 skal fremstå i 3 etager + udnyttelig tagetage.

Såfremt der etableres opholdsarealer på bebyggelsens tage inden for byggefelt 1, kan bebyggelse fremstå i 4 etager, .

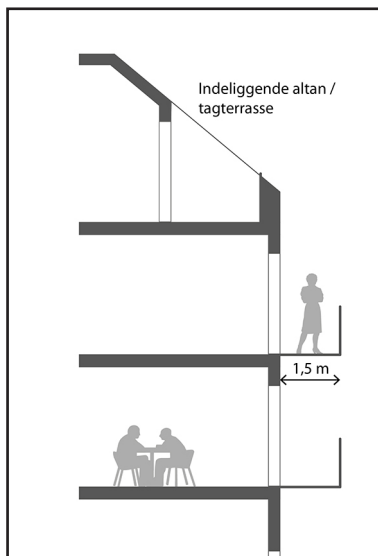
6.5 Bebyggelse inden for byggefelt 2 skal fremstå i 4 etager.

6.6 Udnyttelig tagetage må i trempelhøjde ikke overstige 1,25 m målt fra gulv til skæring mellem ydervæg og tagets yderside.

6.7 Altaner må opføres uden for byggefelterne og må maksimalt udkrage 1,5 m fra facaden.

Altaner må ikke placeres i overgangen mellem tag og facade.

Indeliggende altaner/tagterrasser i tag med hældning skal i tagflader ligge over skæring mellem facade og tag og må ikke rage ud over husets facade eller taglinje.



Princip for placering af altaner på facader (må maksimalt udkrage 1,5 m fra facade) og placering af indeliggende altan/tagterrasse i tag med hældning. Ikke målfast.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal hovedsageligt fremstå i pudset og/eller malet murværk af tegl samt glas.

Øvrige dele af facaderne som for eksempel vinduesindramninger, indgangspartier må desuden fremstå i andre materialer som beton, stål, zink, kobber og aluminium.

Facader må derudover begrønnes med planter.

7.2 Facader skal fremstå i farver indenfor jordfarveskalaen, i gule, hvide og/eller sorte farver eller som disses farvers blandinger med hvidt og sort. Se jordfarveskalaen.

7.3 Tage skal mod de omgivende veje fremstå som valmede tage eller sadeltage og dækkes med røde tegl.

Tagflader, der ikke fremstår som valmede tage eller sadeltage, må

Farvebetegnelse	NCS farvekode	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	

Jordfarveskala

desuden fremstå som flade tage og dækkes med tagpap eller tagdug.

Tage må derudover begrønnes med planter.

7.4 Til vinduer og døre skal anvendes hvid, jordfarver, ultramarine eller pastelfarver. Der må ikke anvendes klare stærke farver til vinduer, dog kan klare mørke farver bruges til døre.

7.5 Kviste skal holdes mindst 3 tagsten ind fra gavle og minimum tre tagsten over tagfod og i proportioner og antal tilpasset bygningen og facadetakten. Kviste må ikke udføres som gennemgående kviste (taskekviste).

Kviste skal på siderne dækkes med zink eller anden uprofileret beklædning eller opmures. Byrådet kan efter konkret vurdering af bygningens karakter og beliggenhed tillade, at siderne udføres med glas.

Kvistens tag skal dækkes med zink, tagpap eller med materiale som det øvrige tag. Ved efterisolering af kvistens sider skal de oprindelige dimensioner søges bevaret.

7.6 Tagrender og tagnedløb må kun udføres i zink, galvaniseret jern eller kobber.

Tekniske anlæg

7.7 Tekniske anlæg og installationer, som er nødvendige for bygningens drift, skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur eller placeres, så de så vidt muligt ikke er synlige fra terræn.

Bebyggelsen må derudover forsynes med solenergianlæg, når de etableres på flade tage eller integreres på bygningens facader.

7.8 Der må ikke opstilles fritstående solenergianlæg på terræn inden for lokalplanområdet.

§8 Skiltning

8.1 Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse, fagdeling og det samlede gadebillede.

8.2 Skilte for forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det er kun virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet, der må skilte.

Skiltning

Skiltning tager udgangspunkt i §8 i Facade- og skiltelokalplan 290 fra 1999, som lokalplanområdet er omfattet af.

De aktuelle bestemmelser er gentaget i nærværende lokalplan.

Herudover er der tilføjet yderligere bestemmelser om skiltning indenfor lokalplanområdet.

8.3 Skiltebogstaver må maks. være 35 cm høje og skilteflader maks. være 50 cm høje. I særlige tilfælde kan tillades større højde på skiltningen, såfremt afstanden fra gaden til facaden af visuelle hensyn nødvendiggør dette. Det forudsættes, at skiltningen er i harmoni med bygningens arkitektur og indpasset bybilledet. Skiltning må kun opsættes i stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

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

8.5 Vinduespartierne må ikke afdækkes med afdækningsfolie eller lignende.

8.6 Der må ikke opsættes fritstående pyloner, flag eller surferflag indenfor lokalplanområdet.

§9 Belysning

9.1 Der må opsættes nødvendig parkeringspladsbelysning med nedadrettet afskærmet lyskilde, der ikke generer omgivelserne.

§10 Ubebyggede arealer og opholdsarealer

10.1 Ved indretning af boliger skal der sikres private opholdsarealer på tage eller altaner svarende til minimum 10% af etagearealer.

10.2 Der må ikke etableres hegning inden for lokalplanområdet eller i lokalplanområdets afgrænsning mod tilstødende ubebyggede arealer.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse/ændret anvendelse til støjfølsomme anvendelser må ikke tages i brug, før det ved beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og bygningsreglementets krav til støj indendørs overholdes.

11.2 Ny bebyggelse/ændret anvendelse må ikke tages i brug, før der er sikret nødvendigt antal parkeringspladser jf. § 5.4.

§12 Ophævelse af del af lokalplan 001.190

12.1 Ved offentlig bekendtgørelse af endelig vedtagelse af Lokalplan 651 ophæves Lokalplan 001.190 inden for nærværende plans område.

§13 Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun

udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13. Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

§14 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Svendborg Byråd, dd. mmmmm 20xx.

P.b.v

E. B

Rikke Lindholst
afdelingsleder

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan, ifølge Planlovens § 19 og § 20, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Lokalplankort

