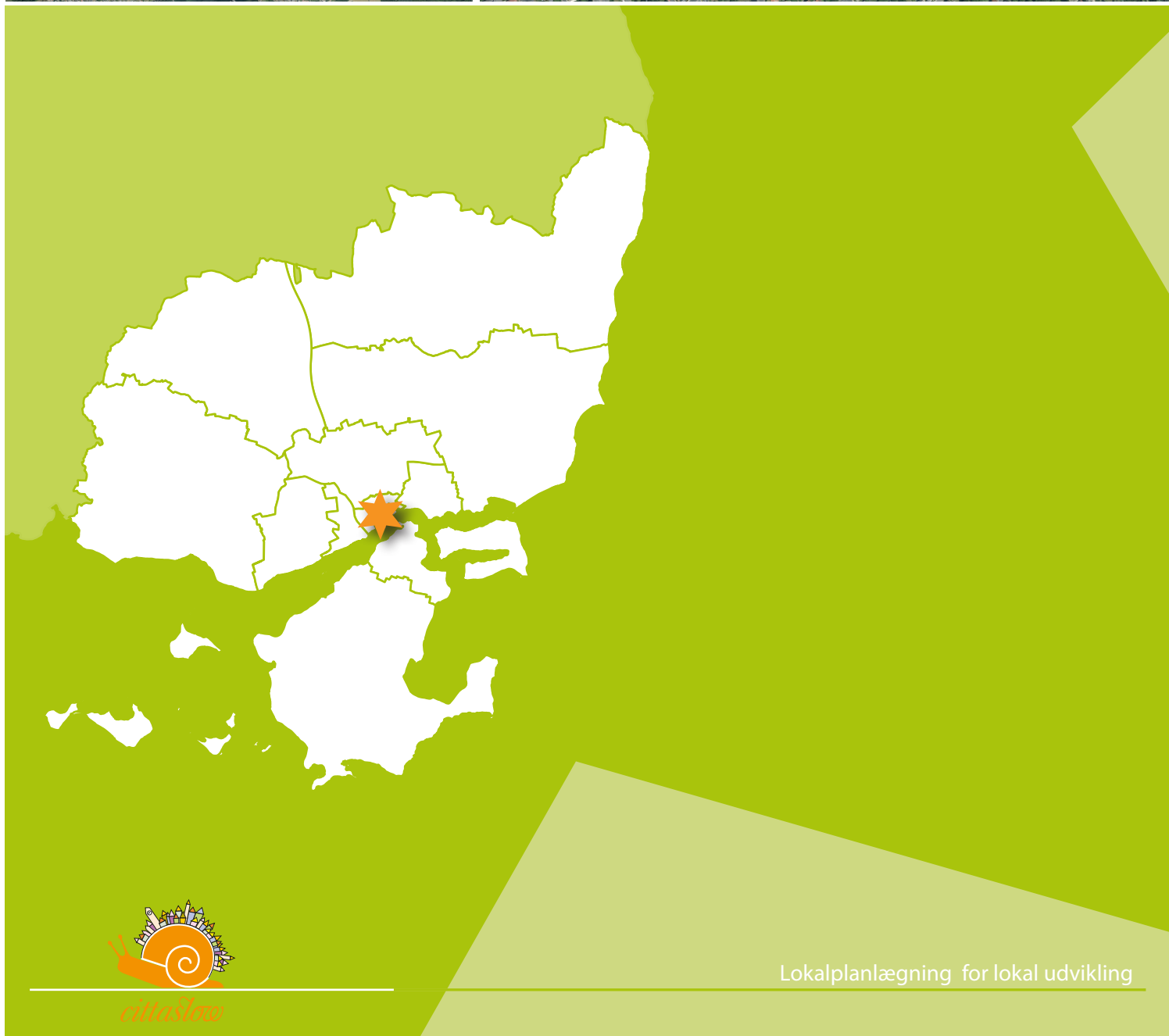
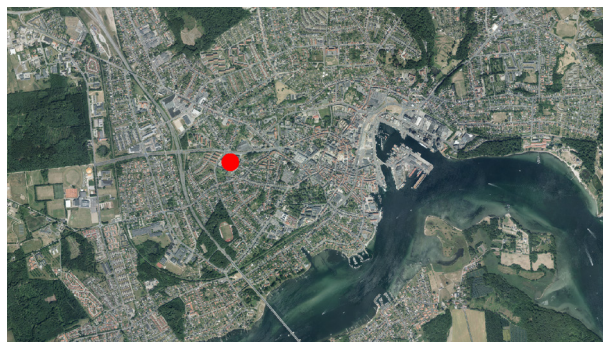


# Lokalplan 612



Svendborg  
Kommune

for et blandet bolig- og erhvervsområde mellem Bryghusvej, Johannes Jørgensens Vej og Skovvej.



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.*



## **Indhold**

<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>4</b>
<b>Lokalplanens redegørelse</b>	<b>5</b>
Baggrund	
Lokalplanområdet	
Formål og indhold	
<b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b>	<b>6</b>
Kommuneplan	
Gældende lokalplaner	
Cittaslow i lokalplanen	
Klimaplan	
Regn- og Spildevand	
Kystnærhedszone	
Kulturarvsområde	
Vej- og stiplan	
<b>Teknisk forsyning</b>	<b>9</b>
<b>Miljøforhold</b>	<b>9</b>
VVM	
Miljøvurdering	
Habitatområde	
Jordforurening	
Vejtrafikstøj	
Vandindvindingsinteresser	
Fredede- og naturbeskyttede områder	
Servitutter	
<b>Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning</b>	<b>12</b>
<b>Foreløbig retsvirkning</b>	<b>13</b>
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>14</b>
§1 - lokalplanens formål	
§2 - område og status	
§3 - Anvendelse	
§4 - Klima	
§5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold	
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	
§7 - Bebyggelsens udseende	
§8 - Ubebyggede arealer	
§9 - Skiltning og belysning	
§10 - Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægter, dekl.	
§11 - Servitutter	
§12 - Ekspropriation	
<b>Kortbilag</b>	<b>19</b>

## 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 og 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 en 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

Byrådet traf med Budgetforlig 2016-2019 beslutning om at bevillige midler til etablering af en demensby på Plejecenter Bryghuset/Bryggerlunden.

Denne placering er valgt, blandt andet på grund af størrelsen af stedet, dets centrale placering i kommunen og Svendborg by, de i forvejen attraktive fælles udemiljøer, mulighed for forholdsvis stort kommunalt område samt muligheden for en udvidelse af udearealet.

Ideen med en demensby er at etablere en lukket 'by', hvor borgere med demens kan færdes trygt og sikkert. Demensbyen skal indeholde borgernes bolig, velfungerende udefaciliteter med aktivitetsmuligheder og velfungerende fællesområder. Der skal være interne stier og veje, så demensbyens beboere nemt kan finde ruter rundt i området.

Der er i området i dag en blanding af administrationsbygninger, ældreboliger, ungdomsboliger og handicapboliger. Området er hermed fuldt udbygget.

Idet en del af området ændrer anvendelse i forhold til det beskrevne i de nuværende lokalplaner, udarbejdes denne lokalplan for at kunne realisere etableringen af en demensby.

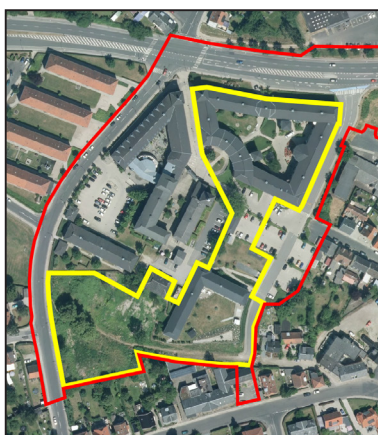


Fig. 1. Demensbyen vist på luftfoto med gult i lokalplanområdet vist med rødt.

## Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område, der ligger mellem Bryghusvej, Johannes Jørgensens Vej og Skovvej.



Fig.1. Svendborg Bryghus ved dets opførelse i 1899

De ældste bygninger i området er dem der tidligere har indeholdt Svendborg Bryghus fra 1899. Den største del af bebyggelsen er i 1992 blevet indrettet til boliger, og i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse blev der opført et nybyggeri, dels til boliger, dels til kontorer til Told- og Skattestyrelsen.

I den sydlige del af området, ud mod Skovvej, er der ungdomsboliger og et større ubebygget areal.

## Lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplan har til formål, at realisere muligheden for at etablere en demensby indenfor lokalplanens område. Se kortbilag 2.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre fortsat bevarelse af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse (se fig. 3 s.8) samt tilpasning af friarealet mod syd til brug for beboerne i demensbyen.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

### Generelle bestemmelser

Lokalplaner skal sikre, at der er overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Lokalplan 612 er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen: 01.01.C4.174, blandet bolig- og erhvervsformål.

Gældende for kommuneplanrammen er:

Der tilstræbes at boligandelen udgør mindst 40%

Max etager: 4

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner: 002.260 og 002.289.

Med byrådets vedtagelse af lokalplan 612 ophæves lokalplan 002.260 og den del af lokalplan 002.289 der omfattes af lokalplan 612. Se figur 2.



Fig.2. Rød: lokalplan 002.260.  
Gul: lokalplan 002.289. Grøn:  
Den del af lokalplan 002.289 der  
omfattes af lokalplan 612.

### **Cittaslow**

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer.

Med etableringen af demensbyen skabes der rammer for, at imødekomme borgere med demens og give dem størst mulig livskvalitet. I demensbyen skal borgere med demens opleve den højest mulige grad af værdighed, tryghed og selvbestemmelse.

### **Regn- og spildevandsforhold - klimaplan**

Området er fælleskloakeret. Området er i Spildevandsplanen angivet med en vejledende krav til forsinkelse, hvis befæstigelsen overskrider 35%. Jf. Planlovens §15 skal lokalplanen fremover angive, at hvis befæstigelsen ved kommende byggerier overskrider i alt 35% skal der etableres forsinkelse, inden udledning til kloak. Der kan forventes accept til en maks. udledning på 1 l/s til kloaksystemet. Alternativt kan der etableres lokalafledning af regnvand. Ved nybyggerier og ny befæstelse, skal overholdelse af kravet dokumenteres. Ved nedsivning skal der indhentes en tilladelse jf. Miljøbeskyttelseslovens §19. Der henvises til Kommuneplanens retningslinier om klimatilpasning.

Eksisterende hovedkloak i den sydlige del af lokalplanområdet skal respekteres ved kommende byggerier. Ledningen tinglyses. Der er endvidere en ældre tinglyst deklaration på et spildevandsbassin, som fortsat skal respekteres.

I lokalplanområdets nordøstlige reserveres areal til et underjordisk spildevandsbassin. Det vil ikke medføre væsentlige reduktion af anvendelsen af det areal til parkeringsareal.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af Planlovens §16, stk. 4. Efter denne bestemmelse skal lokalplanen indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af i de kystnære dele. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Da lokalplanområdet ligger ca 800 meter fra kysten i et overvejende udbygget område, der ikke er synligt fra kysten, vurderes projektet ikke i væsentlig grad at påvirke kystlandskabet. Det vurderes derfor ikke at kræve en visualisering.



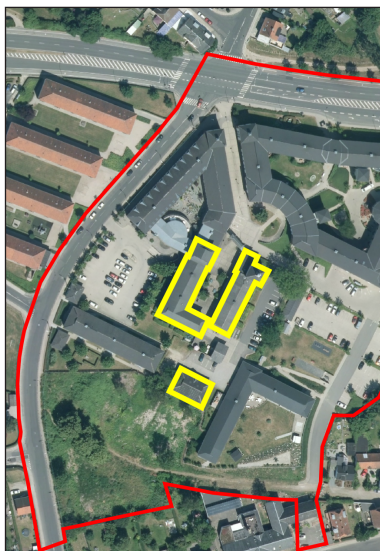


Fig. 3. Bevaringsværdige bygninger markeret med gult i lokalplanområdet markeret med rødt.



Fig. 4. Den stiplede del af Teglværksvej nedlægges ifølge Vejlovens regler.



Fig. 5. Markeret med rødt: tre af de seks parkeringspladser må nedlægges. Markeret med blå: tre erstatningspladser anlægges.

### Kulturarvsområde

Kommunerne kan efter bygningsfredningsloven udpege bygninger som bevaringsværdige i forbindelse med deres kommuneplan eller i en lokalplan. Ifølge Kommuneplanen er der i lokalplanområdet registreret følgende bevaringsværdige ejendomme: Bryghusvej 32, 36 og 56 som alle er registreret med bevaringsværdi 4. Se figur 3.

Bevaringsværdien angives på en skala fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi.

### Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra henholdsvis Skovvej og Bryghusvej. Det har vist sig nødvendigt at ændre på de eksisterende vejforhold i området, således at vejadgangen og vejen til lokalplanens demensområde føres over parkeringsområdet ved Skovvej. Se kortbilag 3.

En del af friarealet i umiddelbar forbindelse med CAMA kollegiet inddrages til den nye private fællesvej. Et erstatningsfriareal i tilsvarende størrelse udlægges umiddelbart syd for kollegiet.

I forbindelse med etablering af den nye private fællesvej må der nedlægges tre parkeringspladser. Sker dette, skal der anlægges tre erstatningspladser som anigvet på figur 5.

Den sydligste del af Bryghusvej (privat fællesvej) inddrages til demensbyen og nedlægges efter vejlovens regler.

Ifølge Vej- og stiregisteret fremgår at Teglværksvej strækker sig ind i demensbyens friareal. Se figur 4. Denne del af Teglværksvej nedlægges efter Vejlovens regler.

Der anlægges stier i lokalplanområdet, så borgere med demens nemt kan finde gode ruter rundt i demensbyen. I friarealet mod syd vil der i forbindelse med et stisystem på sigt etableres forskellige typer aktiviteter af rekreativ karakter som f.eks. nyttehave.

Der hegnes langs demensbyens udeområder for at undgå at de demente beboere bevæger sig ud fra demensbyen. Hegningen skal fremstå varieret og af skiftende karakter, så demensbyens brugere får den bedst mulige oplevelse.

Parkeringsforholdene ændres idet den eksisterende parkeringsplads på Bryghusvej delvist inddrages i demensbyen. Desuden nedlægges de parkeringspladser der i dag befinder sig i bygningsmassens gårdrum.

Som erstatning etableres parkeringspladser i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Den fremtidige parkeringsplads er i dag afskærmet med et træplankeværk ind imod Søgårdsvænge 4. Såfremt bunkeren fjernes på det udlagte parkeringsareal, skal der etableres afskærmning mod Stampebæksvej 4. Denne kan udføres som beplantning eller plankeværk

I dagtimerne vil demensbyens parkeringspladser være reserveret til ansatte og brugere af demensbyen mens de i aften og nattetimerne vil være offentlige parkeringspladser. Se kortbilag 2. Dog vil parkeringspladsen mellem Johannes Jørgensens Vej og Bryghusvej (P1 på kortbilag 2) være reserveret til demensbyens ansatte hele døgnet

I første omgang forventes parkeringspladsen anlagt med grus eller anden belægning der uden større indgreb kan fjernes, når der på sigt etableres et forsinkelsesbassin under arealet.

## **Teknisk forsyning**

### **Vand og renovation**

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til gældende Spildevandsplan, regulativer og vedtægter. Området er på nuværende tidspunkt fælleskloakeret.

### **Elforsyning**

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

### **Kollektiv trafik**

Langs Johannes Jørgensens Vej er der adgang til bybusser og regionale busser med retning imod hhv. Odense, Rudkøbing, Tved, Tønder og selvfølgelig Svendborg busstation og banegård.

## **Miljøforhold**

### **VVM screening ( Vurdering af Virkning på Miljøet)**

I henhold til gældende bekendtgørelse om visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet skal Svendborg Kommune gennemføre en screening af om projektet kan medføre væsentlige virkninger på miljøet.

Samtidig med lokalplanens 8 ugers offentlige høring er der gennemført en partshøring i henhold til forvaltningslovens principper. I det

omfang det har været relevant, er eventuelle bemærkninger inddraget i vurderingen af projektets VVM-pligt.

Svendborg Kommune har truffet afgørelse om, at det anmeldte projekt ikke er omfattet af VVM-pligt.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

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. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses på kommunens hjemmeside under høringer og afgørelser.

Begrundelsen herfor i resumé:

Vurderingen bygger bl.a. på, at

- Lokalplanområdet ligger i et overvejende udbygget område.
- Etableringen af demensby vil foregå i de eksisterende bygninger.
- Lokalplanen påvirker ikke internationale beskyttelsesinteresser eller naturbeskyttelsesinteresser i væsentlig grad.

### **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.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet ligger i byzone hvilket 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.

### **Trafikstøj**

Der vurderes ikke at opstå trafikstøjgener der kræver støjdæmpende foranstaltninger.

Parkeringspladsen på hjørnet mellem Johannes Jørgensens Vej og Bryghusvej vil betyde øget trafik på Søgardsvænge og Stampebæksvej. Det vurderes umiddelbart at støjen herfra ikke vil overstige de tilladte 55dB(A).

### **Vandindvindingsinteresser**

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget, som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området fortsat anvendes til boliger, parkering og friarealer.

### **Fredede- og naturbeskyttede områder**

Indenfor selve lokalplanområdet er der ikke registreret arealer med beskyttet natur.

### **Bevaringsværdig beplantning**

Der er foretaget en registrering af bevaringsværdige træer i lokalplanområdet. Det drejer sig om et stort egetræ ca. midt i lokalplanområdet. Desuden tre lindetræer i friarealet mod syd i forbindelse med friarealet. Se kortbilag 2.

### **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 servi-



tutter, 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.

Der er en arealreservation til et forsinkelsesbassin i det grønne friareal mod syd i lokalplanområdet. Arealet forbliver reserveret.

## **Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning**

### **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

### **Trafik**

Ved anlæg af veje, overkørsler, vejret mv. skal søges tilladelse af Vejmyndighed.

Ny privat fællesvej udlægges i forbindelse med lokalplanlægning af området i henhold til privatvejslovens § 43. Vejens principielle placering fremgår af kortbilag 2.

I forbindelse med udlægget af den private fællesvej bliver der særskilt tinglyst en privatretlig aftale om vejret og vedligeholdelse m.m. på de berørte ejendomme.

Nedlæggelse af dele af de private fællesveje Bryghusvej og Tegl-

værksvej skal ske i henhold til privatvejslovens kapitel 11.

Den nuværende adgang til Skovvej på ejendommen matr. nr. 6f, skal fremadrettet også benyttes af ejendommen matr. nr. 6-if. Det kræver tilladelse fra vejmyndigheden i henhold til vejlovens § 50.

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.5.2013) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse.
- at sikre udlæg af arealer til sti- og ophold indenfor området.
- at sikre udlæg af arealer til parkering inden for området.
- at sikre de udpegede bevaringsværdige træer.

### §2 - Område og status

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 10ci, 14ci, 6cd, 6ia, 6if, 6f, 6ib, 6ig, 6y, 301a og en del af 211a og 10v, Svendborg Markjorder. Desuden del af offentlige vejarealer: 7000o, 7000bk, 7000cb og 7000cø.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

### §3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde. Her kan etableres demensby.

### §4 - Klima

4.1 Overskydende regnvand fra boligområderne samt regnvand fra veje skal afledes til anlæg ifølge Kommuneplanens retningslinjer om klimatilpasning. Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer

(tage, veje og belægnings) overstiger 35%, skal der ske en forsinkelse inden udledning fra ejendommen.

## §5 - Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet fra Skovvej er som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejen udlægges med en placering som vist på kortbilag 3 og med en minimumsbredde på 5,5 meter, dog minimum 7,5 til 10 meter ved sving (med baggrund i kørekurver).

5.3 Der skal udlægges et areal til parkering på matrikel 301a, 6y og en del af 211a. P<sub>1</sub> - kortbilag 2.

5.4 Parkeringspladsen anlægges med grus eller anden ikke fast belægning, så der på sigt er mulighed for at etablere et forsinkelsesbassin under arealet. P<sub>1</sub> - kortbilag 2.

5.5 På P<sub>1</sub> etableres ind til naboejendommene (Søgårdsvænge 4 og Stampebæksvej 4) foranstaltninger som fast hegn, beplantning eller lignende med en højde på mindst 1,5 meter, til brug for afskærmning mod parkerende bilers lyskegler.

5.6 Parkeringspladsen kan anlægges hvis den beplantes langs Bryghusvej og Johannes Jørgensens Vej med buske, stauder eller græs, så pladsen fremstår med et grønt præg. P<sub>1</sub> - kortbilag 2.

5.7 Parkeringspladserne langs Bryghusvej på østsiden skal bevares. P<sub>2</sub> - kortbilag 2.

5.8 Der må nedlægges parkeringspladser i gårdrummet, Bryghusvej 2, se figur 6. Et tilsvarende antal erstatningspladser skal etableres på P<sub>1</sub> - kortbilag 2.

5.9 En del af parkeringspladserne langs Bryghusvej mod vest kan nedlægges og inddrages til ophold for demensbyen, P<sub>3</sub> - kortbilag 2. Et tilsvarende antal erstatningspladser skal etableres på P<sub>1</sub> - kortbilag 2.



Fig. 6. Markeret med grønt: Gårdrummet hvor parkeringspladserne må nedlægges. Erstatningsparkeringspladser skal etableres på P<sub>1</sub> - kortbilag 2.

## §6 - Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Der kan ikke opføres nye bygninger ud over de eksisterende. Dog kan der efter Byrådets nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygningsdele, karnapper, tårne og indgangspartier

6.2 I friarealerne kan tillades opførelse af mindre bygninger i forbindelse med dets anvendelse som rekreativt område på max. 25m<sup>2</sup>.

## §7 - Bebyggelsens udseende

7.1 Ved evt. erstatning af eksisterende byggeri kan nyt byggeri opføres i samme omfang og højde. Byggeriet skal tilpasses de markerede bevaringsværdige bygninger, se figur 3. Det betyder at nyt byggeri skal have en farve, et materiale og en form til fælles med det bevaringsværdige byggeri.

7.2 Evt. fornyelse og renovering samt om- og tilbygning til den eksisterende bebyggelse skal tilpasses de markerede bevaringsværdige bygninger, se figur 3. Det betyder at byggeriet skal have en farve, et materiale og en form til fælles med det bevaringsværdige byggeri.

7.3 Opsætning af solfangere/solceller skal ske som integrerede bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen.

7.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

## § 8 Ubebyggede arealer

8.1 Der hegnes langs demensbyens udeområder. Hegnet kan være af varierende højde (levende såvel som fast) af maksimalt 180cm. Hegningen skal fremstå varieret og af skiftende karakter.

8.2 I demensbyens sydlige friareal gives mulighed for at etablere et forsinkelsesbassin under friarealet, se kortbilag 4.



*Eksempler på parkbelysning med nedadvendt afskærmning af lyskilden*

## §9 Skiltning og belysning

9.1 Der henvises til skilte- og facadelokalplan nr. 001.290.

9.2 Belysning af opholds- og parkeringsarealer skal udføres som pullertarmatur eller parkbelysning med nedadvendt afskærmning af lyskilden med en max lyspunktshøjde på 3,5m.

## §10 Ophævelse af lokalplan 002.260 og del af 002.289

10.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 612 ophæves lokalplan 002.260 og en del af 002.289 inden for nærværende plans

område.

### **§11 Servitutter**

11.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Der er ikke konstateret servitutter i strid med lokalplanens indhold.

11.2 Der er tinglyst rådighedsservitut vedrørende arealreservation for et forsinkelsesbassin (på tinglysning.dk findes den under indskannet akt med navnet 36\_Y\_309 s. 41).

### **§ 12 Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen**

Efter Planlovens §47 stk 1 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

### **§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**

Svendborg byråd har mulighed for at ekspropriere, hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre planen.

Forslag til Lokalplan 612 for et blandet bolig- og erhvervsområde mellem Bryghusvej, Johannes Jørgensens Vej og Skovvej.  
Således vedtaget af Svendborg Byråd, 26. april 2016.

P.b.v  
E. B

Niels Skovlund Madsen  
Planchef

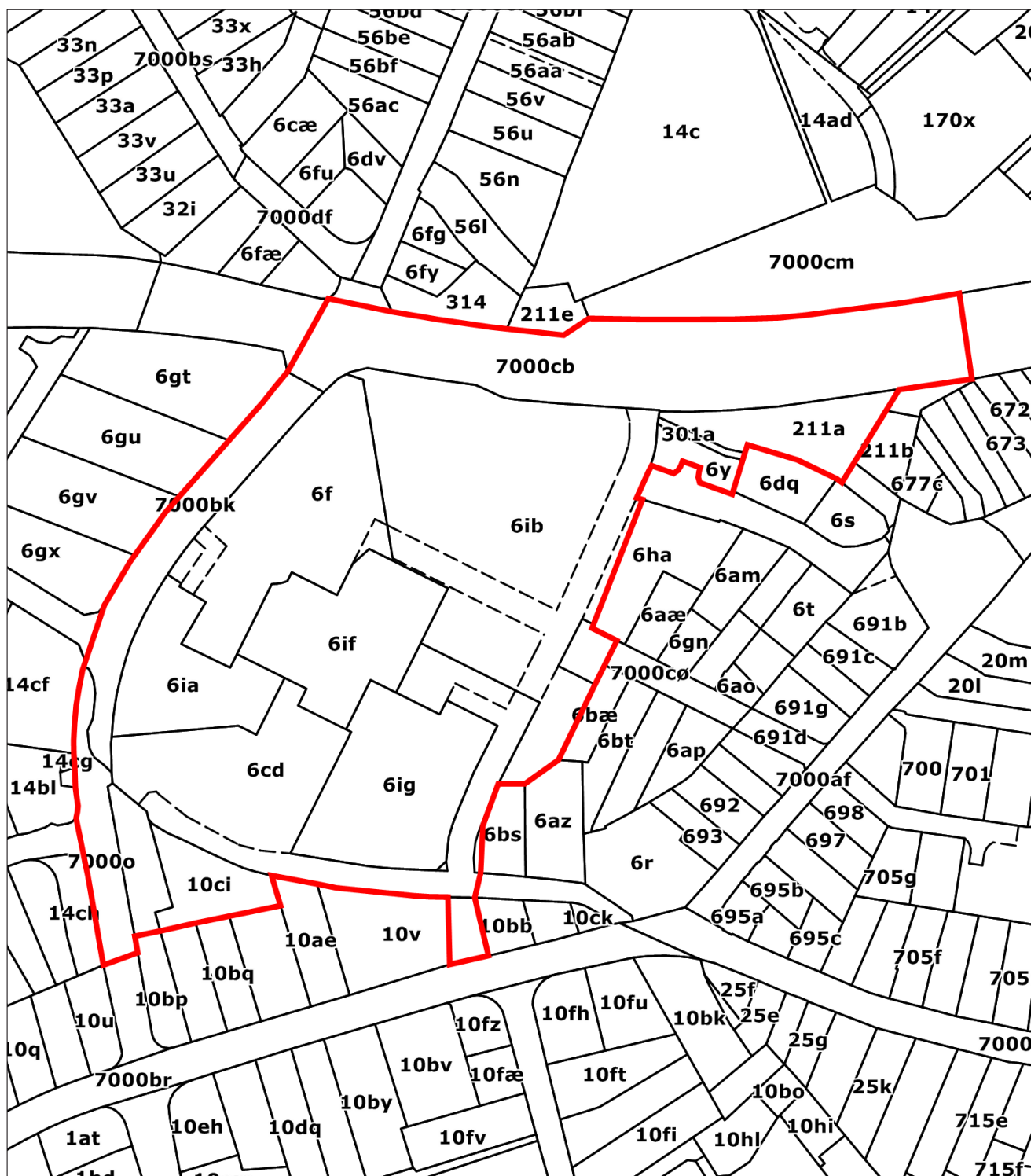
### **Dispensation fra lokalplanen**

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.



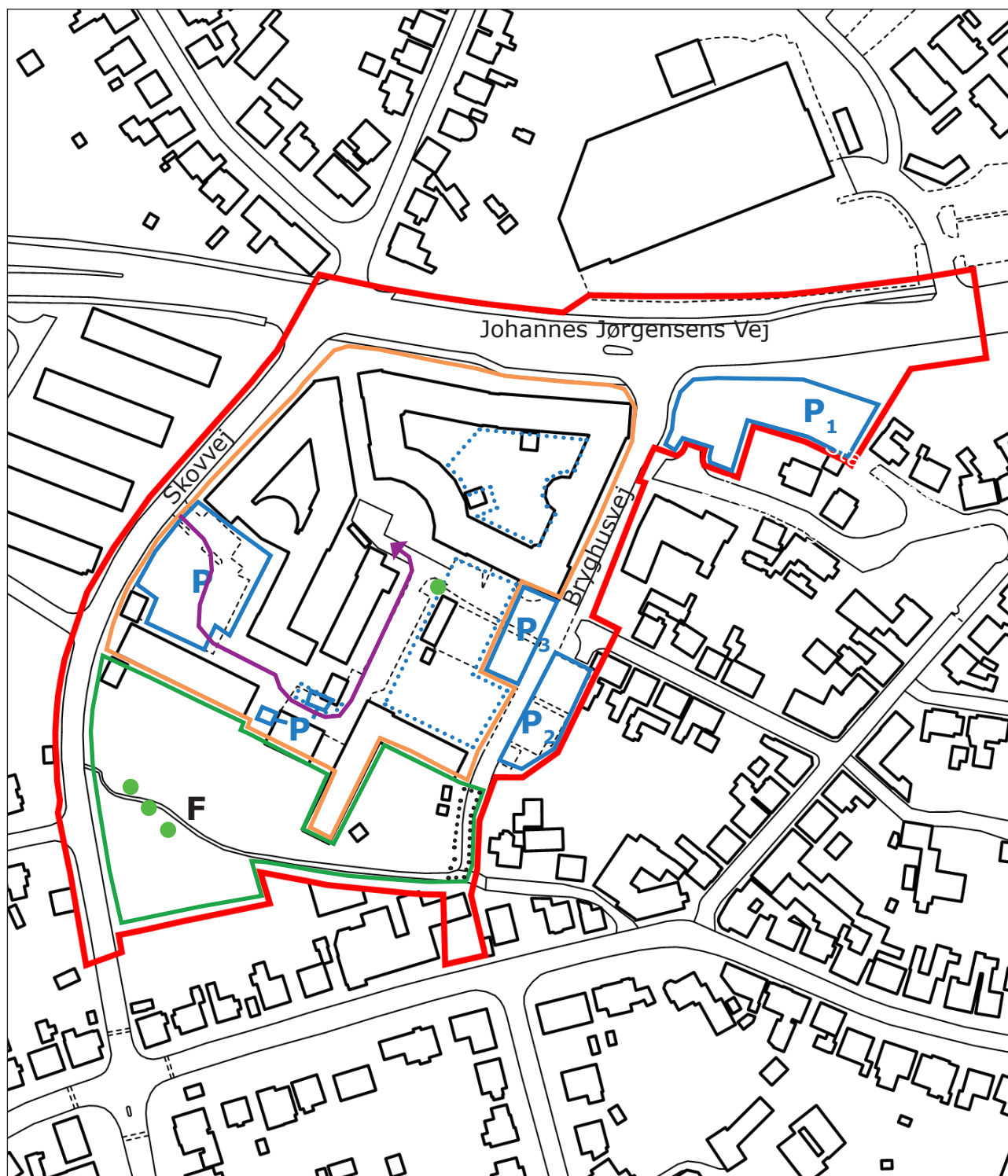
### **Kortbilag**

- 1: Matrikelkort
- 2: Fremtidige forhold
- 3: Vejadgang til demensbyen
- 4: Arealreservation til forsinkelsesbassin



Kortbilag 1 - Matrikelkort



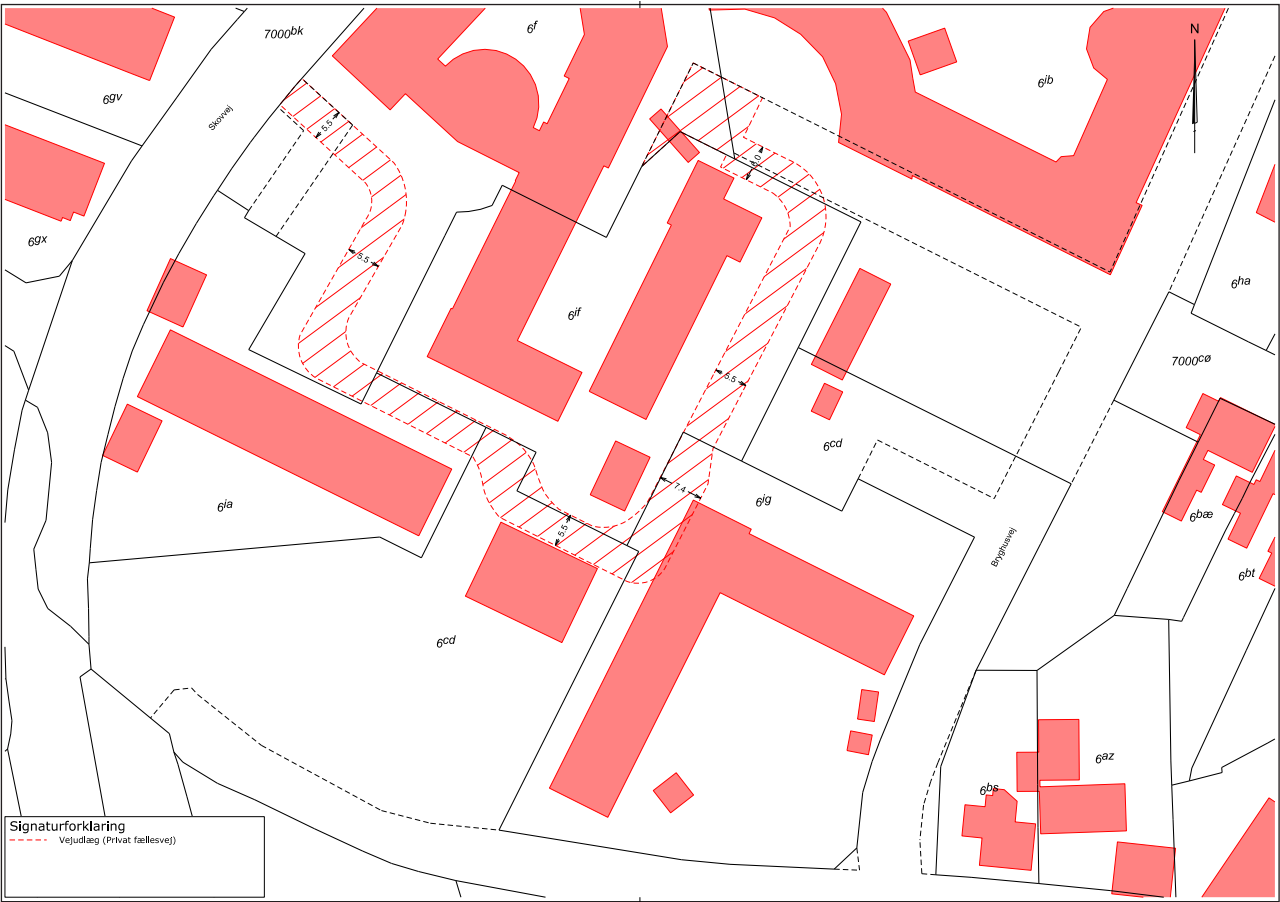


## Kortbilag 2 - Fremtidige forhold

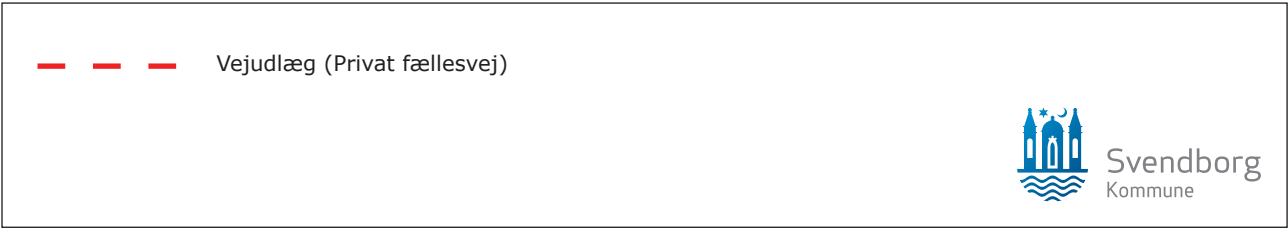
	F - Friareal
	P - Parkering. P <sub>1</sub> -P <sub>3</sub> - parkering forbeholdt demensbyen
	Eksisterende parkering der nedlægges
	B - Eksisterende bebyggelse
	Del af privat fællesvej (Bryghusvej) der inddrages til friareal
	Fremtidig privat fællesvej
	Bevaringsværdige træer



Svendborg  
Kommune



Kortbilag 3 - Vejudlæg til demensbyen



Stempel kr.

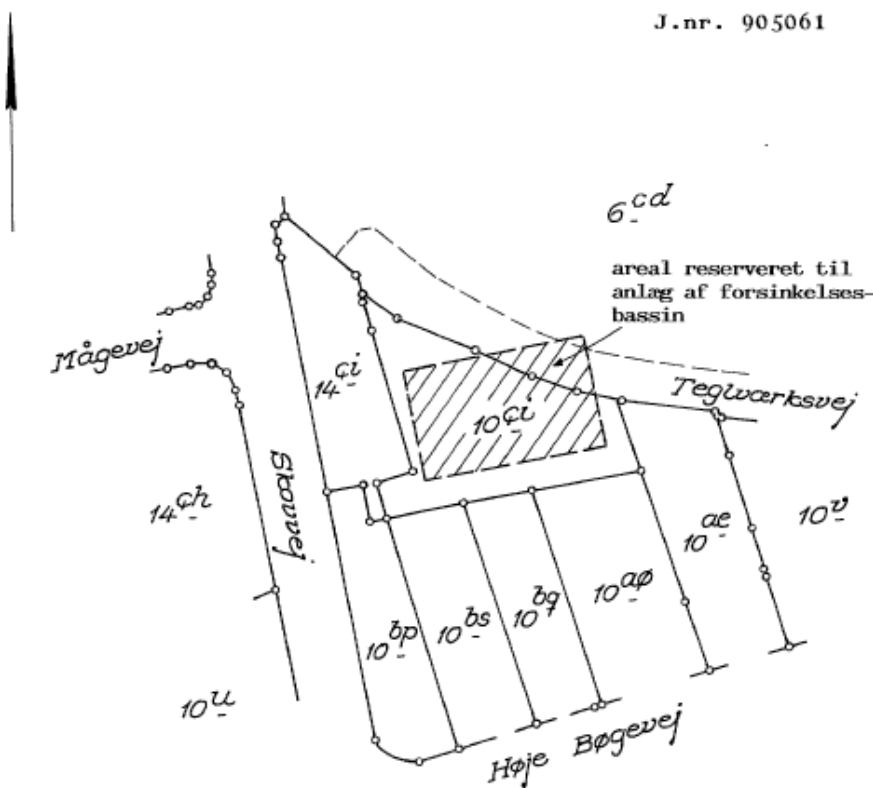
Akt: Skab nr.  
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 10-ci og 14-ci  
Skt. Jørgens, Svendborg Jorder  
(Ejerlejlighedsnr.) og 6-cd Svendborg Markjorder

Gade og husnr.


Anmelder:  
Landinspektørfirmaet  
Hvenegaards eftf.  
Kullinggade 29  
5700 Svendborg  
J.nr. 905061


Jordinspektørens genparagraf:



Rids i 1:1000  
vedr. matr.nre. 10-ci og 14-ci  
Skt. Jørgens, Svendborg Jorder  
og 6-cd Svendborg Markjorder  
alt Svendborg kommune

Udfærdiget i nov. 1990 som bilag til deklaration.

Hvenegaards eftf.  
v/   
landinspektør

 HVENEGAARD'S EFTF  
**LANDINSPEKTØRERNE**  
KULLINGGADE 29 5700 SVENDBORG  
TLF 6221 0240 FAX 6222 0140

Form. 167 G Otto B. Wróblewski, Nytorv 19, 1450 København K

#### Kortbilag 4 - Arealreservation til forsinkelsesbassin

