



Svendborg  
Kommune

**Denne lokalplan nr. 210 for et område ved Søkildevvej er blevet ændret i områdeafgrænsningen**

### **Baggrund for ændring af områdeafgrænsning**

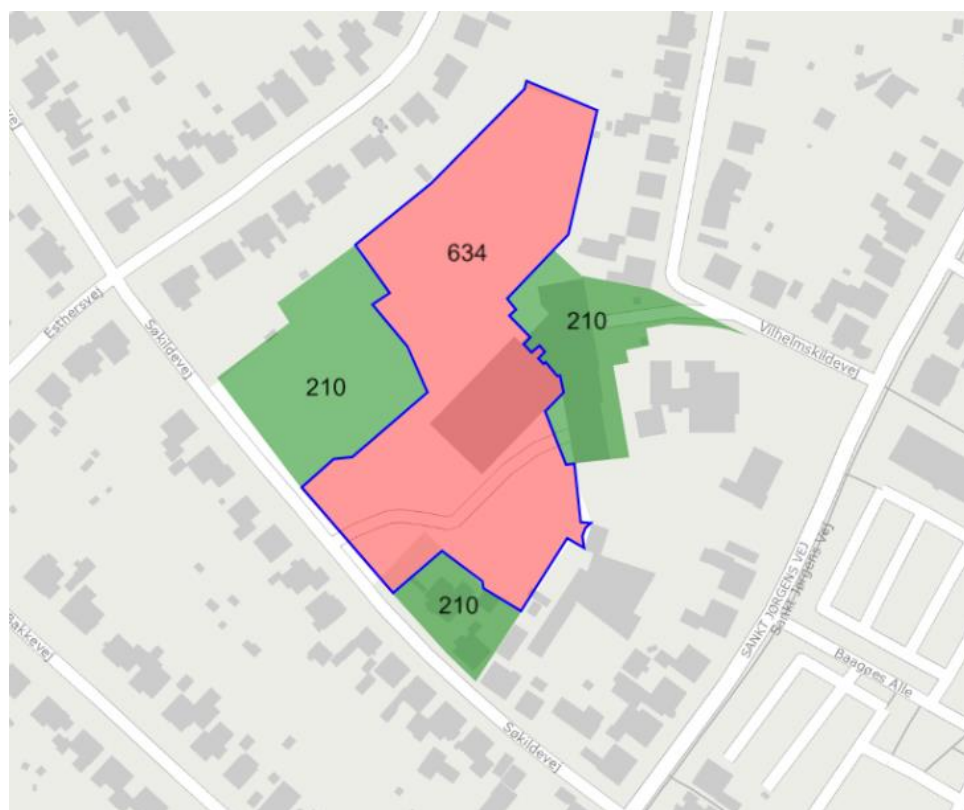
I en del af lokalplanområdet er lokalplan 634 (Plan ID: 9534311) vedtaget for et etageboligområde ved Søkildevvej, Svendborg.

Miljø, Erhverv og Teknik  
Plan og Erhverv  
Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

plan@svendborg.dk  
www.svendborg.dk

### **Ændring**

En del af lokalplan 210 er blevet inddraget i lokalplan 634's områdeafgrænsning.



19. december 2018

Sagsid: 18/2481  
Afdeling: Plan og Erhverv  
Ref.

Rød: Lokalplan 364

Grøn: Lokalplan 210

Blå streg: Del af lokalplan 210 der overgår til lokalplan 634

Lokalplan 634 blev vedtaget 18.12.18



MATR.NR.:

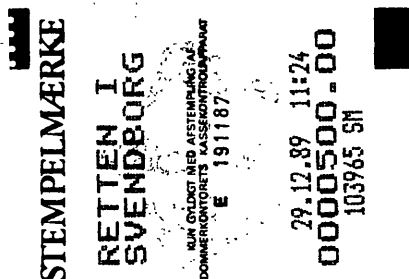
Del af 10-be, 10-bf og 10-au,  
Skt. Jørgens, Svendborg jorder,  
samt 720-n, og del af 720-d,  
Svendborg bygrunde

ANMELDER:

Svendborg kommunes  
tekniske forvaltning  
Gåsestræde 14 B  
5700 Svendborg

11955 29.12.89

SVENDBORG KOMMUNE



Lokalplan nr. 002.210

for et område mellem Vilhelmskildevej og Søkildevej (tidl. tekstilfabrik).

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1. Lokalplanens formål.**

1. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets bebyggelse med boliger samt kollektive anlæg, institutioner, liberale erhverv m.v.

**§ 2. Lokalplanens område.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag (tegning nr. 89.017, dato 24.04.1989, Svendborg kommunes tekniske forvaltning) og omfatter følgende matr.nr.: Del af 10-be, 10-bf og 10-au, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, samt 720-n, og del af 720-d, Svendborg bygrunde, samt alle parceller der udstykkes fra nævnte ejendom efter den 25. januar 1989.

**§ 3. Områdets anvendelse.**

1. Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.
2. Bygning 9 kan dog fortsat anvendes til kontorformål, institutioner eller andet kollektivt anlæg og matr.nr. 10-au, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, kan fortsat anvendes til ikke miljøbelastende erhvervsvirksomhed efter byrådets godkendelse.

#### **§ 4. Matrikulære forhold.**

1. Matr.nr. 10-au og 10-bf, Skt. Jørgens, Svendborg jorder og matr.nr. 720-d, Svendborg bygrunde, ændres matrikulært som vist på kortbilaget. Der kan ske udstykning af parceller med et eller flere af de viste byggefelter, ligesom de hertil nødvendige veje kan optages på matrikelkortet. Skellene skal fastlægges med respekt af bygningsreglementets brandmæssige krav, men kan fastlægges uden hensyn til bygningsreglementets øvrige bestemmelser om afstande til skel.

#### **§ 5. Vej- og stiforhold samt parkeringsforhold.**

1. Lokalplanområdet vejbetjenes med 3 overkørsler fra henholdsvis Søkildevej og Vilhelmskildevej som vist på kortbilaget. Matr.nr. 10-au og 10-bf, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, har dog fortsat egne overkørsler til Søkildevej og etablerer selv parkeringspladser for egen ejendom.
2. Nye interne boligveje, hvis bredde i hvert enkelt tilfælde bestemmes af byrådet, udformes som § 40 veje, jfr. færdselsloven.
3. Nye interne stier udlægges i bredder af min. 1,5 m.
4. Der udlægges areal til 1 p-plads boligenhed samt 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal i bygning 9.

**NOTE:** Der kan efter godkendelse i byrådet sikres dækning af parkeringsbehovet uden for lokalplanområdet, eller ved indbetaling til p-fond.

5. Ved større samlede p-pladser skal der for hver 3. plads plantes og sikres vækstmulighed for 1 højstammet træ.
6. Parkering af last-, flytte-, rute- og fragtbiler o. lign. samt campingvogne og både er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

#### **§ 6. Ledningsanlæg.**

1. Det er ikke tilladt nogen ny bebyggelse inden for området at etablere udendørs antenne, heller ikke antenne for andet formål end modtagelse af tv og radio, f.eks. radiotelefoni.
2. Tilslutning skal ske til et fællesantenneanlæg med senere tilslutningsmulighed til hybridnet.

## **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.**

1. Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet som helhed ikke overstige 60, hvilket sikres derved,  
at der på matr.nr. 10-au og 10-bf, Skt. Jørgens, Svendborg jorder og matr.nr. 720-n, Svendborg bygrunde, ikke må ske forøgelse af det nuværende bruttoetageareal, og  
at bruttoetagearealet i ny bebyggelse på matr.nr. 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, ikke må overstige 6.716 m<sup>2</sup>.
2. Bygningerne i felterne 1-7 inkl. må opføres i 2 etager dog således, at højden fra gulv i stueetagen til udvendig skæring ydervæg/tagydside ikke må overstige 5,5 m. Bygningshøjden, målt fra gulv i stueetagen, må ikke overstige 10 m.
3. Bygninger i felterne 8-9 må opføres med 2½ etage. Ved 2½ etage må højden, målt fra gulv i stueetagen til udvendig skæring ydervæg/tagydside, ikke overstige 8,5 m, og bygningshøjden, målt fra gulv i stueetagen, må ikke overstige 13,5 m.
4. Ved terrænspring må der ingen steder være mere end 1,25 m fra eksisterende eller naturligt reguleret terræn til niveauplan (gulv i stueetagen). Niveauplaner fastlægges i h.t. bygningsreglementets bestemmelser herom.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

1. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.
2. Ydervægge skal opføres i tegl dog således, at mindre bygningsdele kan opføres af andre materialer. Teglydervægge kan stå blanke, vandskures eller males.
3. Tagmaterialet skal være tegl eller tegllignende materialer. Dog kan mindre dele af tagkonstruktionen udføres af glas, pap eller zink.
4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **§ 9. Ubebyggede arealer.**

1. Der udlægges opholdsareal svarende til mindst 30% af boligetagearealet, heraf 800 m<sup>2</sup> til fælles opholdsareal. Skråningsareal kan ikke indregnes som opholdsareal.
2. Ved erhvervsbebyggelse udlægges mindst 10% af etagearealet til ophold for de ansatte.
3. Beplantningsplan for området skal godkendes af byrådet.
4. Terrænreguleringer skal ske efter en samlet og af byrådet forud godkendt plan.

### **§ 10. Grundejerforening.**

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 6 og 9 nævnte anlæg. Matr.nr. 10-au og 10-bf, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, har ikke adgang til og deltager ikke i vedligeholdelse af de i §§ 5, 6 og 9 nævnte anlæg.
3. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

### **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.**

Ny bebyggelse må ikke tages ibrug, forinden der er etableret følgende anlæg:

1. Veje, stier samt parkeringsanlæg, jfr. § 5.
2. Opholdsarealer og beplantning for nybyggeri, jfr. § 9.
3. Bebyggelsen skal være tilsluttet fjernvarmenettet.
4. Byrådet kan tillade en etapevis bebyggelse og særskilt etapevis etablering af fællesanlæggene på betingelse af, at den fuldstændige udbygning af anlæggene er sikret.
5. Der skal på matr.nr. 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, matr.nr. 720-n, Svendborg bygrunde, tinglyses deklARATION, der sikrer udlæg og rettigheder til samt anlæg af fælles friarealer og parkeringspladser. Deklarationens ordlyd skal godkendes af Svendborg kommune. Alternativt skal de to matrikelnumre sammenlægges.
6. Forsvarlig oprydning efter kemikalieaffaldsdepot, som skal godkendes af Fyns amtskommune.

**§ 12. Ophævelse af servitutter/lokalplan.**

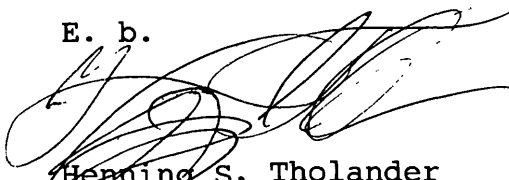
1. Den af byrådet den 11. oktober 1982 godkendte lokalplan nr. 128 ophæves med vedtagelse af denne lokalplan.
2. Følgende servitutter i lokalplanområdet slettes i tingbogen i medfør af lov om kommuneplanlægning, § 18, stk. 1, nr. 16:

Dokument lyst 01.07.1904 på matr.nr. 10-au, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, dokument lyst 01.09.1905 på matr.nr. 10-au, 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder og 720-n, Svendborg bygrunde, dokument lyst 15.12.1905 på matr.nr. 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, og 720-n, Svendborg bygrunde, dokument lyst 05.07.1907 på matr.nr. 10-au, 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, og 720-n, Svendborg bygrunde, og dokument lyst 25.05.1916 på matr.nr. 10-au, 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, og 720-n, Svendborg bygrunde, alle om bebyggelse, benyttelse m.v., samt dokument lyst 03.07.1943 på matr.nr. 10-be, Skt. Jørgens, Svendborg jorder, og 720-n, Svendborg bygrunde, om forbud mod bebyggelse.

Således vedtaget af Svendborg byråd den 11. december 1989

P. b. v.

E. b.



Henning S. Tholander  
planlægningschef

I medfør af kommuneplanlovens § 30, stk. 3, begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen.

I medfør af kommuneplanlovens § 18, stk 1, nr. 16, begæres sletning af servituter som anført i § 12, stk. 2.

Svendborg byråd, den 29. december 1989

P. b. v.

E. b.



Henning S. Tholander  
planlægningschef

Indført i dagbogen for  
Retten i Svendborg afd A

29 DEC. 1989

**LYST** og skrevet i h. h. begynder.  
H. d. d. d. d.

196

**1. Redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.**  
(Kommuneplanlovens § 20).

---

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. 002.B15 med fastlæggelse af anvendelsen bl.a. til boligformål og placering af institutioner og kollektive anlæg. Området består overvejende af ældre parcelhuse med enkelte tætte/højere boligbebyggelser bl.a. på nedlagte erhvervsarealer. Sammen med lokalplanforslaget offentliggøres forslag til kommuneplantillæg nr. 27, hvor bebyggelses- og friarealprocenter fastlægges tillige med etageantal og -højder. Nugældende lokalplan nr. 128, som udlægger anvendelsen til bl.a. udendørs idrætsfaciliteter, ophæves med endelig vedtagelse af ny lokalplan. Området er omfattet af såvel spildevandsplan som varmeplan.

**2. Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslagets indhold.**  
(Kommuneplanlovens § 21, stk. 1).

---

Lokalplanens formål er fastlæggelse af bestemmelser for områdets bebyggelse med boliger samt kollektive anlæg, institutioner, liberale erhverv m.v. Med lokalplanen udskiftes tidligere tekstilfabrik overvejende med boliger. En række tiloversblevne erhvervsbygninger nedrives i takt med udbygning af området til boliger. Vejbetjening sker fra Søkildevej og Vilhelmskildevej. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 med mulighed for bebyggelse i indtil 2½ etage. Der sikres forsvarlig oprydning efter kemikalieaffaldsdepot i området.

**SVENDBORG BYRÅD, den**

24. april 1989



**Bilag til lokalplanforslag nr. 002.210 (oplysning om retsvirkningerne)****1. Lokalplanforslagets retsvirkninger, kommuneplanlovens § 22:**

*Stk. 1.* Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

*Stk. 2.* Efter udløbet af fristen nævnt i § 24 kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller iøvrigt udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt reglerne i § 40, stk. 1, § 42 og § 43 ikke derved fraviges. Kommunalbestyrelsen kan

tillige tillade, at reglerne i § 40, stk. 1, § 42 og § 43 fraviges, hvis bebyggelsen ikke er et større byggearbejde, jfr. § 16, stk. 3, og den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

*Stk. 3.* Stk. 1 og 2 finder kun anvendelse, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, og højst i et år efter forslagets offentliggørelse, jfr. dog § 28, stk. 2.

**2. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger, kommuneplanlovens kapitel 4:**

§ 31. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i § 47.

§ 32. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

*Stk. 2.* Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

*Stk. 3.* Overtagelsespligten efter stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 33. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

*Stk. 2.* Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, men som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jfr. § 18, stk. 1, nr. 19.

§ 34. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

*Stk. 2.* Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

*Stk. 3.* Ved ekspropriationens gennemførelse finder bestemmelserne i lov om offentlige veje § 45 og §§ 47-49 tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* En ekspropriationsbeslutning kan påklages til miljøministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre miljøministeren bestemmer andet. Ekspropriationsbeslutningen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1.-3. pkt.

§ 35. Taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter §§ 32 og 33 og fastsætter erstatning for kommunens overtagelse af en ejendom efter §§ 32 og 33 og ekspropriation efter § 34.

*Stk. 2.* Når kommunalbestyrelsen må overtage en ejendom helt eller delvis efter § 32, skal erstatningen fastsættes uden hensyntagen til den anvendelse af arealet, som lokalplanen eller byplanvedtægten tilsigter.

*Stk. 3.* Ved delekspropriation kan taksationsmyndighederne påbyde mageskifte af jordstykker, der findes at have samme værdi.

*Stk. 4.* Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om erstatningens fastsættelse og udbetaling finder § 51, stk. 2-4 og stk. 7, §§ 52-56, 63-64 og 66-67 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse.

**3. Retsvirkningerne af landzoneområders inddragelse under byzone/sommerhusområde:**

Retsvirkningerne af, at et af en lokalplan omfattet område overføres til byzone/sommerhusområde, fremgår blandt andet af lov om by- og landzoner, lov om frigørelsesafgift og lov om tilbudspligt.

Notat til plansektionen om Søkildevej 14/Vilhelmskildevej 1 C-D.

COWIconsult har i 1991 udarbejdet en orienterende miljøundersøgelse på ejendommen.

Der er konstateret en mindre olieforurening ved en 50 m<sup>3</sup> olietank beliggende ved den lange tværgående gang 1) samt et tyndt lag slagter.

Ved 2) Olietank på 50 m<sup>3</sup> - er der spor af kulbrinter i en vandprøve. D.v.s. der kan være en mindre olieforurening fra denne olietank.

Ved 3) har COWI efterfølgende konstateret kraftig lugt i jorden af et stof, der blev brugt som parfume i fabrikationen. Betydningen af dette kendes ikke p.t.

Der er ikke udført undersøgelser, dér hvor det nuværende Rubberton er beliggende. Der kan være en risiko for forurening ved kedelrummet. Tidligere blev benyttet meget kul til opvarmning.

Der er ikke fundet væsentlige mængder af tungmetaller i de undersøgte områder.

Sagen ligger hos Fyns Amt, der skal udtale sig om COWI's forslag til oprensning på de 3 nævnte placeringer.

Miljøafdelingen vil umiddelbart vurdere, at når den nævnte olieforurening og mulige olieforurening er afgravet, er der ikke de store problemer ved at etablere en børnehave på ejendommen.

Da sagen ikke er afsluttet, skal amtet høres for ændret anvendelse.

  
Birgitte Varming  
miljøtekniker



SVENDBORG KOMMUNES TEKNISKE FORVALTNING  
MILJØAFDELINGEN  
BV/HB, den 5. august 1993

NOTAT.

Til plansektionen.

*Se bilag 14 / Uilkevej 14*

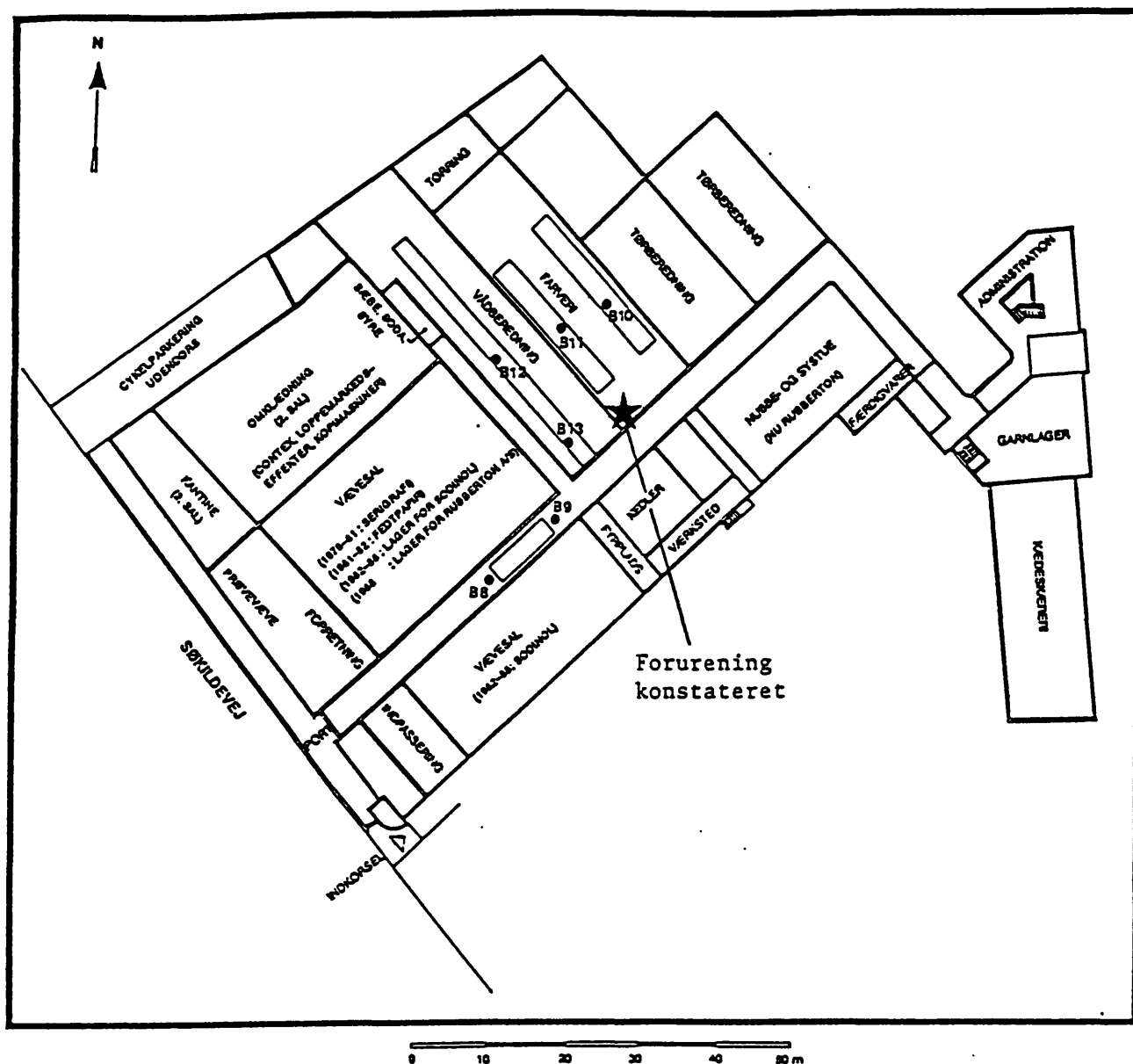
Supplerende oplysninger vedrørende forurening på denne adresse.

COWiconsult har fremsendt et notat, hvoraf det fremgår, at der ved en gammel kloak er fundet tungmetalforurening samt organisk forurening.

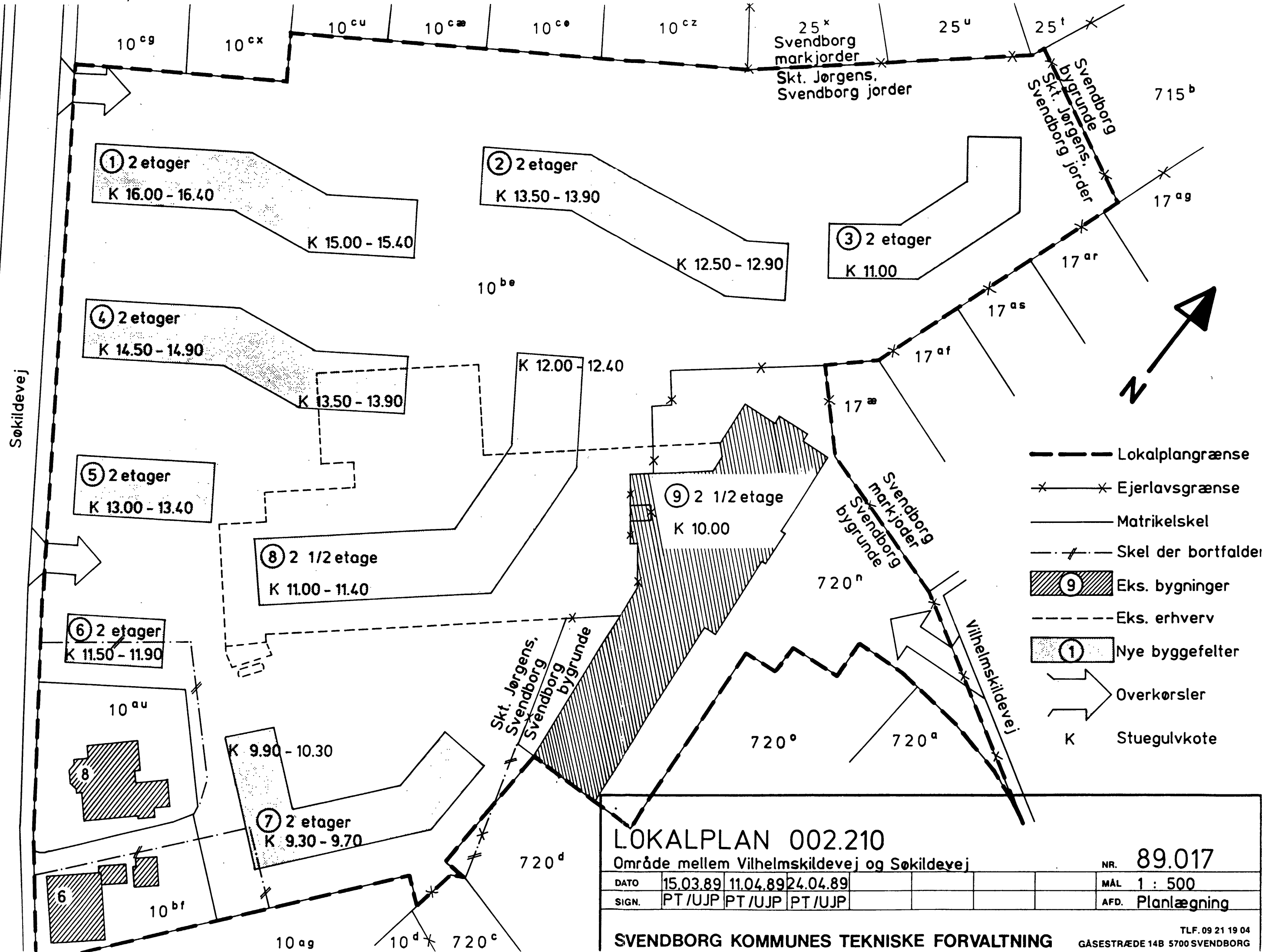
COWiconsult har anslået, at der skal bortgraves jord indenfor 10-15 m<sup>2</sup>

./. Se placering på vedlagte tegning.

  
Birgitte Varming  
miljøtekniker



Figur 1. Angivelse af området, hvor der er konstateret forurening i jorden.



# LOKALPLAN 002.210

Område mellem Vilhelmskildevej og Søkildevej

DATO	15.03.89	11.04.89	24.04.89				
SIGN.	PT/UJP	PT/UJP	PT/UJP				

NR. 89.017

MÅL 1 : 500

AFD. Planlægning

SVENDBORG KOMMUNES TEKNISKE FORVALTNING

TLF. 09 21 19 04  
GÅSESTRÆDE 14B 5700 SVENDBORG