

Lokalplan 669



Svendborg
Kommune

For en udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, Vestergade



Forslag

Offentlig høring: dd. oktober - dd. november 2021



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 XXX

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til detailhandel, blandet bolig- og erhvervsområde, Vestergade, Svendborg

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd 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 planafdelingen senest den **XXX** og mærket "lokalplanforslag 668".

Du kan kontakte os via mail: **plan@svendborg.dk**.

Eller pr. brev:

Svendborg Kommune, Planafdelingen
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte planlægger Snorre Westh på tlf. 2479 2736.

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
Lokalplanområdet
- Fremtidige forhold
- Indhold
- Forhold til anden planlægning
- Vækst og Erhverv
- Natur og Miljø
- Kulturarv og Landskab
- Infrastruktur og Teknisk forsyning
- Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål
- §2 Område og zonestatus
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykning
- §5 Vej, sti- og parkeringsforhold
- §6 Bebyggelsens omfang og placering
- §7 Bebyggelsens udseende
- §8 Skiltning og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Tekniske anlæg
- §11 Forudsætning for ibrugtagning
- §12 Ophævelse af lokalplan og servitutter
- §13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
- §14 Lokalplanens varige retsvirkninger

Kortbilag

- Kort 01 Matrikelkort
- Kort 02 Lokalplankort
- Kort 03 Illustrationsplan
- Kort 04 Terrænsnit
- Kort 05 Terrænregulering
- Kort 06 Støjafskærmning

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 - 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.

Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne 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.

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ALDI om at udvide den eksisterende butik. ALDI ønsker at modernisere og forbedre logistikken i butikken, herunder at udvide butikken med yderligere salgsareal og lager. Butikken er i dag på 1.050 m² og udvides med 150 m². Facaderne ønskes opdateret, så de tilsvare ALDI's nye koncept for facadeudtryk.

ALDI ønsker at udnytte den restrømmelighed, der ifølge kommuneplanen er gældende for det lokalcenterområde, hvor ALDI ligger. Lokalplanen er dermed en opfølgning og realisering af kommuneplanen, som giver mulighed for udvikling inden for de eksisterende rammer.

I forbindelse med udvidelse af butikken udvides den nuværende ind- og udkørsel til Vestergade, for at give en forbedret trafikafvikling i forhold til parkeringsplads og tankanlæg. Dette sker ved at inddrage og nedrive nabomatriklen Vestergade 121, matr.nr. 52c, Sørup, Svendborg Jorder, Svendborg.

Derudover inddrages matr. nr. 3b, Svendborg Markjorder, Svendborg som ligger bagerst i området, hvilket giver plads til at flytte det nuværende tankanlæg længere mod syd for derved at skabe en bedre indretning af området og placere flere parkeringspladser centralt i området. For at muliggøre denne flytning, skal der ske terrænregule-

ring med opfyld på en del af det grønne areal, der i dag ligger op til parkeringspladsen.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at en udvidelse af butikken sker i overensstemmelse med den eksisterende butik, så butikken fremstår som en helhed. Lokalplanen skal sikre parkeringspladser og tilkørselsforhold for både biler og varelevering. Lokalplanen skal desuden sikre, at det eksisterende tankanlæg kan fortsætte i lokalplanområdet.

I den tidligere lokalplan for området, lokalplan 002.405, er der mulighed for at opføre en boligbebyggelse syd for butikken. Denne mulighed videregives ikke i denne lokalplan. Såfremt der ønskes opført boliger, skal der gennemføres en ny planlægning og vurdering af det pågældende projekt.

På kortbilag 3 - Illustrationsplan, er området vist med en mulig udvidelse af butikken.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Vestergade 115 – 121, Svendborg, i den nordvestlige del af byen. Lokalplanområdet, der er ca. 7.044 m² stort, omfatter matr.nr. 3a og 3b Svendborg Markjorder, Svendborg og matr. nr. 52c Sørup, Svendborg Jorder, Svendborg, som vist på kortbilag 1.



Figur 1 - Den eksisterende butik og tankanlæg set fra nordvest - Vestergade. Tankanlæg ligger inde på grunden.

Indenfor lokalplanområdet ligger en ALDI butik og et ubemandet tankanlæg, samt en parkeringsplads og en privat bolig med adressen Vestergade 121. Umiddelbart syd for butikken og tankanlægget ligger et areal, som i dag er ubebygget og fremstår som et grønt område.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Vestergade, mod syd, øst og vest grænser lokalplanområdet op til boligområder med parcelhuse og byhuse. Øst for Aldi butikken er der i dag en vej- og stiadgang fra Vestergade ind langs dette skel. Øst for skellet ligger en bolig med baghus og have. Mod Vestergade opleves adgangen som et slip i husrækken.

Den sydlige del af lokalplanområdet er i dag afgrænset af et højt hegn, som adskiller parkeringsområdet med det bagvedliggende grønne areal. Det grønne areal optager et større terrænspring, da parkeringspladsen ud til Vestergade ligger væsentlig højere end boligområdet syd for lokalplanområdet.



Figur 2 – Området med den eksisterende butik og tankanlæg. Bag parkeringsarealet ses det grønne område ned mod boligområdet ved Eggertsvænge, set fra nord. Ligeledes ses arealet med adgangsvej bag butikken.

Fremtidige forhold

Den eksisterende ALDI butik udvides ud mod parkeringspladsen, hvor der i dag er en overdækning. Facaden får et helt nyt udtryk, hvor der etableres større vinduespartier i forbindelse med indgangen til butikken og i facaden ud mod Vestergade. Mod Vestergade kan der opføres en facademur i forlængelse af butikkens facade langs Vestergade. Facademuren er både med til at sikre bygningens konstruktion, hvor facaden ud mod Vestergade får større vinduespartier, samtidig vil en facademur mindske slippet i husrækken. For at sikre mulighed for adgang til et mindre arbejdskøretøj til det bagvedliggende grønne areal, gives mulighed for en portåbning med port.

Den eksisterende facadebyggelinje, der flugter med Vestergades facadelinje fastholdes generelt. Facaderne inklusive facademuren kommer til at fremstå i teglsten i grålige nuancer. Der kan etableres murpiller, som opdeler vinduespartierne i facaden. Vinduesrammer og portåbning udføres i sort eller mørk grå. Tage udføres med sadeltage og midterdelen med fladt tag som i dag. Sadeltag fremstår med tagsten i sorte eller grå nuancer og fladt tag med sort tagpap. Gavltrekanterne i sadeltagene udføres i plademateriale i eternit eller lign. i en mørk grå nuance. På facaden ud mod Vestergade og over indgangen til butikken opsættes et logoskilt med indvendigt lys. Derudover kan der opsættes logoskilt på butiksfacaden ind mod parkeringspladsen.



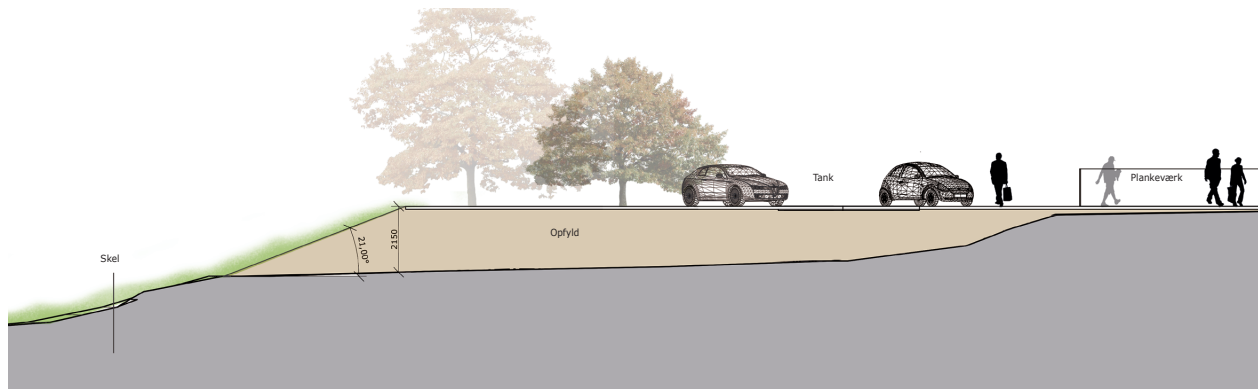
Figur 3 - Lokalplanområdet set fra nordvest. Illustrationen viser butikken med tilbygning og hvordan den nye facade kan komme til at se ud. Længst til venstre ses den nye facademur.



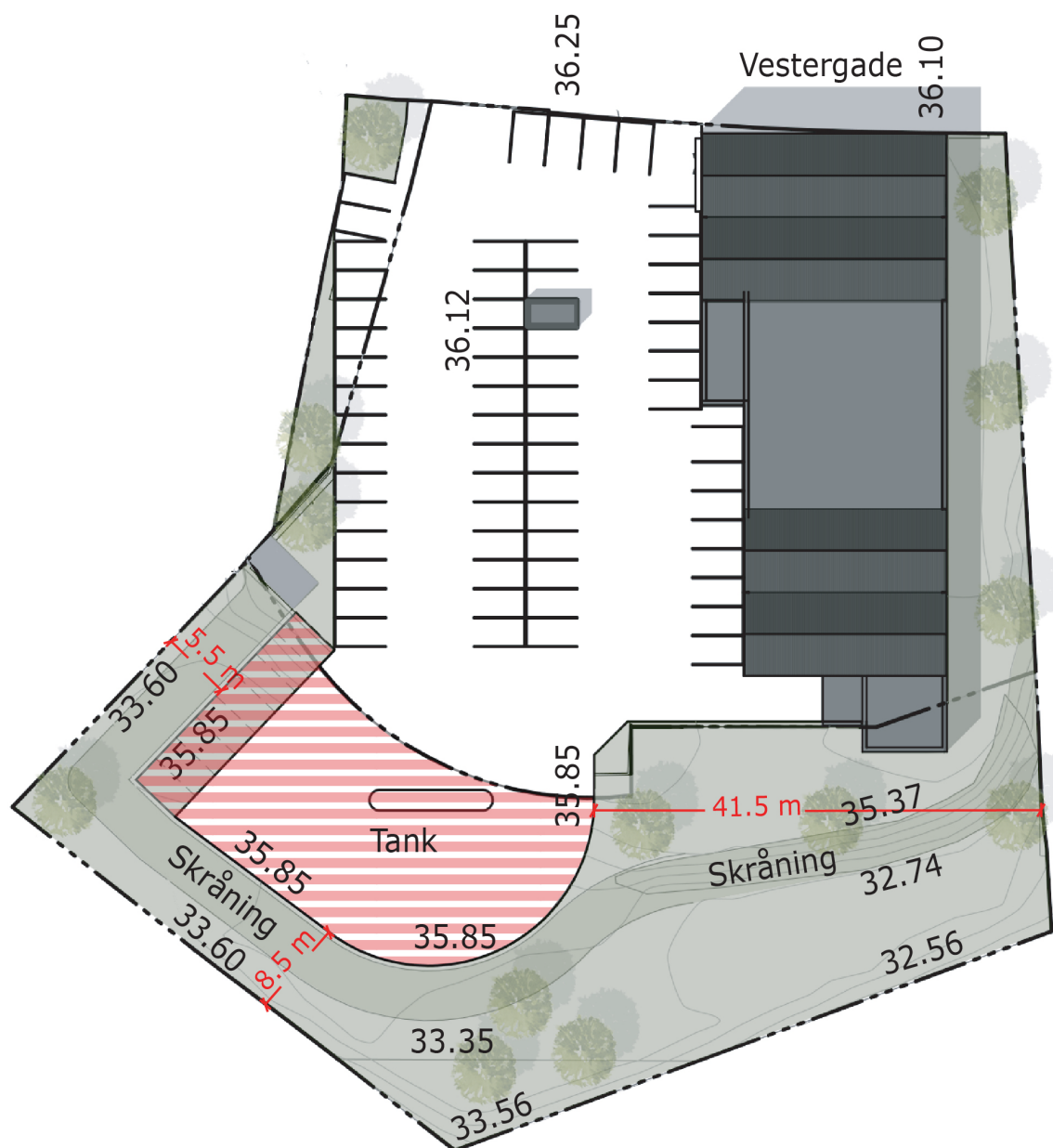
Figur 4 - Lokalplanområdet set fra nordvest. Illustrationen viser hvordan området fremadrettet kan komme til at fremstå med en udvidelse af butikken i forlængelse af indgangspartiet.

Den eksisterende vejadgang fra Vestergade til parkeringspladsen og tankanlægget fastholdes og udvides. Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bolig ved Vestergade 121 kan nedrives og giver dermed mere plads til ind- og udkørsel. I forbindelse med indkørslen etableres et lille grønt areal.

Tankanlægget flyttes længere mod syd og placeres centralt i forhold til indkørsel. Dermed udvides det befæstede parkerings- og køreareal mod syd, svarende til et areal på ca. 855 m². Dette sikrer en bedre indretning af parkeringspladsen og adgangen til tankanlægget. For at sikre det samme niveau på parkeringsarealet og ved tankanlægget vil der ske opfyldning af terrænet til det eksisterende niveau.



Figur 5 – Tværsnit i området, der viser hvordan, der sker opfyld af terræn, så der sikres samme niveau på parkerings- og køreareal i forbindelse med flytning af tankanlæg. Figuren er vist på kortbilag 4.



Figur 6 – Illustrationen viser, hvor det nye befæstede areal placeres og hvor der kan ske terrænopfyld til eksisterende terræn. Det skraverede område viser, hvor der kan ske terrænopfyld på op til 2,2 m. Tallene angiver koter. Figuren er vist på kortbilag 5.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger 2 byggefelter A og B, for henholdsvis erhverv her i form af butik og tankanlæg.

Byggefelt A - Butik

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende butik kan udvides op til 1.200 m² indenfor byggefelt A. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, som skal ske i overensstemmelse med ALDI's koncept for facadeudtryk, som er grå nuancer med større glaspartier. Opførelse af facademur skal ske i forlængelse

af den eksisterende facade og i samme materialer. Portåbning skal udføres i samme farver som vinduesrammerne.

Taget på butikken skal fremstå med samme udformning og hældning som det eksisterende byggeri. Sadel tage kan fremstå i sorte og grå nuancer og fladt tag med sort tagpap. Tage kan beklædes med solceller, som skal integreres i tagfladen. Solceller kan placeres på sadeltagens sydvendte flader, som vender væk fra Vestergade, alternativt på det flade tag. Facaderne skal fremstå i grålige nuancer. Vinduesrammer og døre skal fremstå i mørkegrå eller sort.

Byggefelt B - Tankanlæg

Indenfor byggefelt B kan der etableres et ubemandet tankanlæg, som det eksisterende. Selve tankanlægget under jorden fastholder sin placering. Styringsanlæg til tank placeres over jord, jf. kortbilag 2. Tankanlægget kan overdækkes.

Lokalplanen giver mulighed for opfyld og befæstelse af et areal på ca. 855 m² i forlængelse af den eksisterende parkeringsplads jf. figur 5 og 6 også vist på kortbilag 4 og 5. Der opfyldes med ca. 2,2 m. jord, som derefter befæstes. Dette muliggør, at det ubemandede tankanlæg kan flyttes længere mod syd. Der skal ved bearbejdning af terrænet sikres, at der ikke udledes vand til naboejendomme.

Områdets ubebyggede arealer anvendes primært som adgangs- og parkeringsarealer med fast belægning, hvor der kan opstilles støjafskærmning, kundevegnsskur, teknikskabe og lign.. Støjafskærmningen placeres rundt langs parkerings- og køreareal, som vist på kortbilag 6.

Der fastsættes desuden bestemmelser for skiltning i området, herunder skiltning på facader, master/pyloner og flagstænger.

Skråningsanlæg imod den omgivende boligbebyggelse etableres græsbeklædt. Ved indkørslen til parkeringspladsen fra Vestergade udlægges et mindre grønt areal. Dette etableres græsbeklædt og kan også beplantes med træer og buske, jf. figur 6. Beplantning skal tage hensyn til oversigtsforhold.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanen understøtter kommunens eksisterende detailhandelsstruktur, som giver mulighed for forskellige størrelser af butikker i

kommunens forskellige detailhandelsområder. Formålet med lokalcentret, som ALDI ligger i, er at sikre en god lokal dagligvareforsyning.

Inden for lokalcentret er der ved lokalplanens udarbejdelse en restrummelighed på 500 m² i alt for butikker i lokalcenteret, hvilket giver mulighed for at udvide den eksisterende butik.

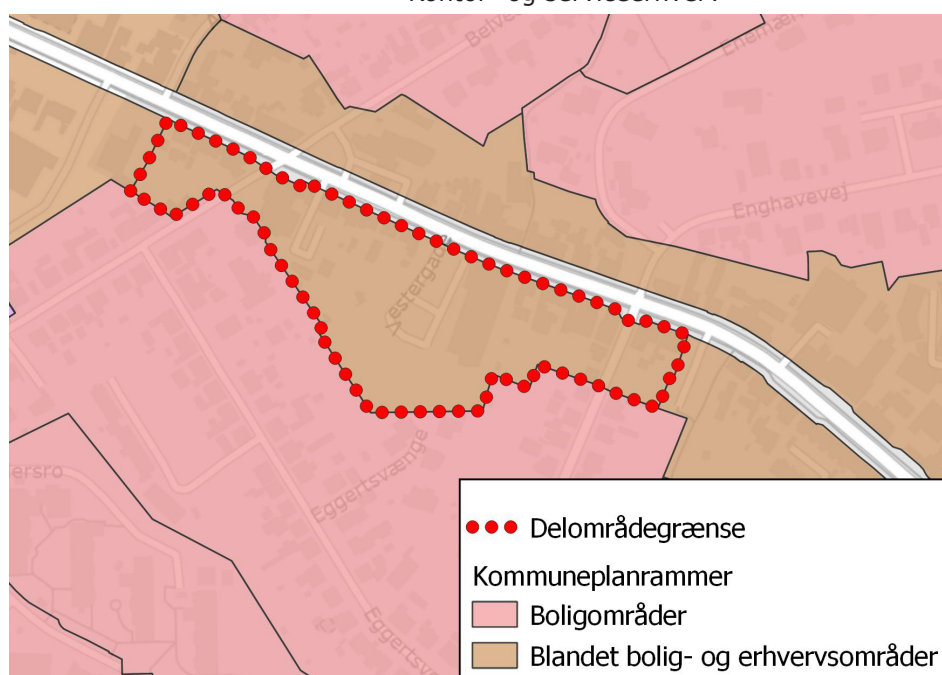
Således tager denne lokalplan udgangspunkt i en videreudvikling indenfor de eksisterende rammer i kommuneplanen.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

03.01.C3.186 Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade:

Anvendelse generelt:	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt:	Svendborg Nord
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Udstykning:	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet
Bebyggelsesprocent:	75 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager:	2,5
Max. bygningshøjde (m):	11
Specifik anvendelse:	Publikumsorienterede serviceerhverv Lokalcenter Kontor- og serviceerhverv



Figur 7 - Kommuneplan 2021-2033, rammeområde som lokalplanen er omfattet af.

Boligområde

Blandet bolig- og erhvervsformål

Områdets anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Særlige bestemmelser: Detailhandel tillades kun indenfor lokalcenterafgrænsningen.

Det maksimale areal for butikker: 1.500 m².

Dagligvarer, maksimale areal pr. butik: 1.200 m².

Udvalgsvarer, maksimale areal pr. butik: 1.000 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 001.290 – Facader og skilte Arealer der ligger ud til Vestergade er omfattet af lokalplan nr. 001.290, Zone 2, § 1, 2 og 8.

Del af lokalplanområdet, matr. nr. 3a og 3b, Svendborg Markjorder, Svendborg er omfattet af:

- Lokalplan nr. 002.405 - For et område til butikker og boliger i Vestergade.

Med byrådets vedtagelse af lokalplan 669 ophæves hele lokalplan 002.405.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres 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, samt servitutter der bør aflyses. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Liste over servitutter

- 04.09.1874 Dok om hegn.
Findes ikke i akten.
- 01.11.1889 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v., forsynings- /afløbsledninger mv.

Deklarationen kan ikke umiddelbart stedsfæstes. Deklarationen omhandler kloakledning mv. beliggende i skellet mod Svendborg – Odense landevejen.

- 11.09.1891 Dok om hegn, hegnsmur mv.
Findes ikke i akten.

Bemærkning: Ovenstående tre servitutter vurderes af mindre betydning for lokalplanen. Lokalplanen fastlægger nye bestemmelser for ind- og udkørsel og hegning inde på grunden.

- 11.12.1930 Dok om byggelinjer mv.
Deklarationen omhandler byggelinjer mod Vestergade.
Bemærkning: I projektet, der er indeholdt i denne lokalplan, skal ny bebyggelse placeres på linje med eksisterende facadelinje. Da dette sikres i lokalplanen, er denne servitut dermed ikke længere relevant og bør aflyses.

- 29.09.1965 Dok om forsynings- /afløbsledninger mv.
Deklarationen omhandler en privat kloakledning som er beliggende på matr.nr. 3b i den sydvestlige del af grunden.
Bemærkning: Deklarationen bør iagttages.

- 24.04.1997 Dok om tilslutningspligt til fjernvarme.
Deklarationen omhandler pligt til tilslutning til fjernvarme.
Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke uforenelig med nærværende lokalplan.

- 11.11.1111 Dok om byggelinje mv.
Dokumentet er tinglyst på matr.nr. 52c Sørup og omhandler vejbyggelinje mod Vestergade.

Bemærkning: I projektet, der er indeholdt i denne lokalplan, skal ny bebyggelse placeres på linje med eksisterende facadelinje. Da dette sikres i lokalplanen, er denne servitut dermed ikke længere relevant og bør aflyses.

- 10.03.2009 Dok om vej mv.
Deklaration omhandler ret til færdsel i den østlige side af grunden for evt. ny boligbebyggelse der opføres syd for butikken.
Bemærkning: Denne servitut er ikke længere aktuel. Lokalplanen sikrer alene, vejadgang bag om butikken.

- 20.07.2009 Deklaration om hegn og adgang til miljøstation.
Deklarationen omhandler pligt til hegn og færdsel til miljøstationen

på matr.nr. 3b.

Bemærkning: Denne servitut er ikke længere aktuel og den er uforenelig med lokalplanen og bør aflyses.

- 07.10.2011 Erhvervslejekontrakt.

Deklarationen omhandler erhvervslejekontrakt.

Bemærkning: Der er ikke taget stilling til denne servitut.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. En af servitutterne er vurderet uforenelig med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 13. Derudover er tre servitutter forældet og bør aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan, jf. § 12.2:

- 10.03.2009 Dok om vej mv.

Deklaration omhandler ret til færdsel i den østlige side af grunden for evt. ny boligbebyggelse der opføres syd for butikken.

Bemærkning: Denne servitut er ikke længere aktuel. Lokalplanen sikrer alene, at der er vejadgang bag om butikken.

- 20.07.2009 Deklaration om hegn og adgang til miljøstation.
Deklarationen omhandler pligt til hegn og færdsel til miljøstationen på matr.nr. 3b.

Bemærkning: Denne servitut er ikke længere aktuel og den er uforenelig med lokalplanen og skal aflyses.

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 med at fremme det gode liv og en holdbar udvikling, hvilket nærværende lokalplan skal bidrage til ved at understøtte den eksisterende detailhandelsstruktur og dagligvarehandel i området. Udvidelsen af ALDI sker i forbindelse med en eksisterende butik og indenfor et udlagt lokalcenter, hvor infrastrukturen er fuldt udbygget og tilgængelig. Det betyder, at butikkens udvidelse finder sted, hvor eksisterende anlæg benyttes.

Vækst og Erhverv

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for lokalcentret Vestergade, hvor der er mulighed for at placere dagligvare- og udvalgswarebutikker, som skal sikre en god lokalforsyning i et mindre lokalt område.

Inden for lokalcentret kan der i alt etableres dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.200 m² og udvalgswarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m². Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel for området er 1.500 m².

Lokalcentret er fysisk set næsten udbygget og det er ikke muligt at placere nye butikker. Der er dog mulighed for at udvide den eksisterende butik ALDI.

Udvidelsen af ALDI er i overensstemmelse med rammeområdets maksimale bruttoetageareal og er inden for den restrummelighed, der er gældende for lokalcentret.

Da der er tale om en mindre udvidelse af den eksisterende butik og flytning af eksisterende tankanlæg, vurderes det ikke at påvirke bymiljøet væsentligt. Ændringen i det eksisterende miljø sker ved at fjerne en bygning, for at udvide eksisterende overkørsel til området.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for konsekvensområde for produktionserhverv.

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af udvidelse af den eksisterende butik og flytning af eksisterende tankanlæg.

Natur og Miljø

Habitatbekendtgørelsen

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. Svendborg Kommune har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter i lokalplanområdet).

Kommunen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Grundvand/vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitratfølsomme indvindingsområder). Derudover ligger lokalplanområdet inden for en 300 meters beskyttelseszone til en offentlig vandværksboring.

Dette betyder at grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanen ændrer dog ikke væsentligt på områdets anvendelse, da der er tale om en mindre udvidelse af den eksisterende butik og flytning af det nuværende ubemandede tankanlæg, hvor selve tankanlæg under jord fastholder sin placering. Dermed vurderes lokalplanområdet ikke at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialet for grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2020-2031. Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

Spildevandsplanen fastsætter en befæstelsesgrad på 35 % for det pågældende område. Der må derfor ledes tag- og overfladevand fra 35 % af lokalplanområdets areal direkte i kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger de 35 %, skal det overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller på anden vis håndteres på egen grund.

Der findes i dag et rørbassin i området som forsinker tag- og overfladevandet. Bassinet blev etableret i forbindelse med opførelse af den eksisterende butik. Der kan ikke tilsluttes mere opland på det eksisterende rørbassin. Derfor skal der etableres supplerende bassin for hele udvidelsen af de befæstede arealer. Det kan gøres ved et nyt bassin som kobles med det nuværende. Der må ikke etableres yderligere afløb fra regnvandsbassiner til fælleskloakken i Vestergade.

Området fremstår i dag med det meste af arealet befæstet i kraft af parkeringsplads, butik og ind- og udkørsel. Ind- og udkørslen udvides med et begrænset befæstet areal og der etableres et mindre grønt areal, hvor der fjernes en bygning ud mod Vestergade. Der ændres kun i mindre omfang på den eksisterende parkeringsplads for at give plads til flere parkeringspladser og flytning af tankstationen med dertilhørende vendeplads. I forbindelse med flytning af tank udvides det befæstede areal mod syd, svarende til et areal på ca. 855 m². Det befæstede areal udvides ind i det område, der i dag fremstår som grønt areal, vist på figur 5 og 6.

Klimatilpasning

Ved lokalplanlægning skal det sikres at servicemålene for kloaksystemet overholdes. Dette kan f.eks. ske ved at overholde den fastlagte befæstningsgrad og sikre regnvandshåndtering og -nedsivning på egen grund gennem LAR-løsninger.

Den nye lokalplan vil medføre en stigning i områdets eksisterende befæstede arealer, da vejudlægget udvides for at muliggøre flytning af tankstationen. For at mindske risikoen for oversvømmelse ved kraftig nedbør på det lavereliggende areal syd for lokalplanområdet, udføres afværgeforanstaltninger af bygherre. Dette kan ske gennem LAR-løsninger, der sikrer at regnvandshåndtering og -nedsivning kan ske inden for ejendommen.

Jordforurening

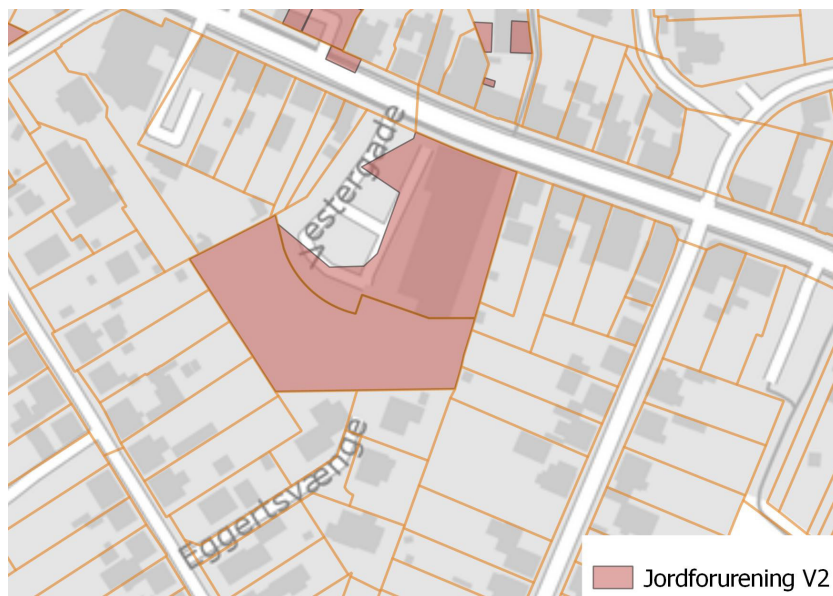
En stor del af lokalplanområdet er kortlagt som V2 jordforurening. Forurenet jord betragtes som affald og er derfor omfattet af reglerne for affaldsbekendtgørelsen. Hvis man ønsker at bygge på forurenet jord, skal man søge om en § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er omfattet af Lov om forurenet jord, § 50 samt omfattet af områdeklassificering.

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.

I forbindelse med flytning af tankanlægget, bliver der pålagt 2,2 m. jord på en del af ejendommen. Denne påfyldning sikrer, at de øverste

50 cm jord ikke er forurenet og imødekommer dermed jordforureningslovens anvisninger.



Støj

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse i lokalplanområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for erhvervsstøj og trafikstøj kan overholdes.

Der er foretaget en beregning af ekstern støj i forbindelse med udvidelse af den eksisterende butik og flytningen af tankanlægget. Formålet med støjberegningerne er, at belyse den støjmæssige effekt af udvidelsen af butikken og flytningen af tankanlægget, og om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj kan forventes, at blive overholdt ved nærtliggende boliger.

Der er foretaget beregninger af ekstern støj ved de 8 mest støjbelaastede punkter omkring butikken og tankanlægget. Aldi opstiller ladestandere (i første omgang en enkelt) til elbiler ved parkeringsbåsene lige nord for læsserampen. Der skal være fri adgang til ladestanderne døgnet rundt alle ugens dage.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i blandedt bolig- og erhvervsområde er:

Hverdage mandag-fredag kl 07.00-18.00	Lr(8) = 55 dB(A)
Lørdag kl 07.00-14.00	Lr(7) = 55 dB(A)
Lørdag kl 14.00-18.00	Lr(4) = 45 dB(A)
Søn og helligdage kl 07.00-18.00	Lr(8) = 45 dB(A)
Alle dage kl 18.00-22.00	Lr(1) = 45 dB(A)

Alle dage kl 22.00-07.00 $L_r(0,5) = 40\text{dB(A)}$

Maksimalværdien af støjen i natperioden kl. 22.00-07.00 må ikke overstige 55 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i boligområder med parcelhuse og rækkehuse er:

Hverdage mandag-fredag kl 07.00-18.00	$L_r(8) = 45\text{ dB(A)}$
Lørdag kl 07.00-14.00	$L_r(7) = 45\text{ dB(A)}$
Lørdag kl 14.00-18.00	$L_r(4) = 40\text{ dB(A)}$
Søn og helligdage kl 07.00-18.00	$L_r(8) = 40\text{ dB(A)}$
Alle dage kl 18.00-22.00	$L_r(1) = 40\text{ dB(A)}$
Alle dage kl 22.00-07.00	$L_r(0,5) = 35\text{ dB(A)}$

Maksimalværdien af støjen i natperioden kl. 22.00-07.00 må ikke overstige 50 dB(A).

Konklusion

Det kan konkluderes, at butikken vil kunne overholde de vejledende grænseværdier, hvis der indenfor lokalplanområdet etableres støj-afskærmning, som vist på kortbilag 6. Støjafskærmningen placeres rundt langs det befæstede areal og omkring rampeområdet.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Miljøvurderingsloven LBK nr. 973 af 25/06/2020, skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter §8, stk. 2, af, om planen kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jf. LBK nr. 973 af 25/06/2020 gennemført en miljøscreening. Idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, konkluderes det, 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, jf. LBK nr. 973 af 25/06/2020

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgerne i forhold til miljøparametrene:

By- og kulturmiljø

Der opsættes støjafskærmning mod naboer i vest og den sydlige del af lokalplanområdet. Støjafskærmningen skal sikre, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj. Der er udarbejdet en støjrapport, der konkluderer at støjniveauet til naboer kan overholdes, såfremt der opsættes støjafskærmning. Højderne på støjafskærmning varierer og vil være højst mod naboer vest for området. Der er i dag kun et mindre hegn mod naboer til vest, det vurderes at en højere støjskærm vil hjælpe på støjniveauet for nærmeste naboer. Den høje støjafskærmning kan tage noget udsyn over mod butiksarealet i forhold til nærmeste nabo ved Vestergade 123, Svendborg. Der står en eksisterende mur, som vil blive forhøjet med ca. 50 cm på det højeste sted. Det vurderes ikke at støjskærmen vil forandre eksisterende lysindfald, i forhold til eksisterende murværk.

Lokalplanen giver mulighed for at inddrage arealet syd i området, hvor der ligger et boligområde nedenfor matr. nr. 3b Svendborg Markjorder, Svendborg. Lokalplanen sikrer at der opsættes støjskærm hvor det befæstede areal slutter. Udvidelsen forventes jf. støjrapportens resultater ikke at give genere mod naboer til lokalplanområdet. Der er i dag et skrånende terræn, fra arealet hvor Aldi butikken ligger og ned mod naboerne. Der skal ved større terrænændring indhentes tilladelse fra vandløbsmyndigheden, for at dokumentere, at der ikke udledes vand til naboejendomme på baggrund af terrænopfyldningen og befæstelsen af arealet ved flytning af tankanlægget.

Inden for lokalplanområdet ligger en bolig ved Vestergade 121. Denne bygning er kategoriseret med bevaringsværdien 7, hvilket er en lav bevaringsværdi. Grundet den lave bevaringsværdi vurderes det, at en nedrivning af denne bygning ikke vil konflikte med sikringen af arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømæssige værdier i bevaringsværdige bygninger.

Forurening

Der er udarbejdet en ekstern støjrapport i forbindelse med udvidelsen. Der er i støjrapporten foretaget beregninger af ekstern støj ved de 8 mest støjbelastede punkter i lokalplanområdet. På baggrund af støjrapporten, skal der opføres støjskærm indenfor lokalplanområdet. Støjskærmen skal for at opfylde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser have en varierende højde, som vist på kortbilag 6. Støjrapporten konkluderer at, butikken og tankanlægget vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Udvidelsen vil primært have til formål at forbedre logistikken, flytning af tankanlægget samt udvide den eksisterende butik med 150 m². Støjen fra vareindleveringen vil blive reduceret, idet der opsættes støjskærm ved rampeanlægget. Det vurderes at udvidelsen af dagligvarebutikken med opsat støjskærm ikke vil give en øget støjpåvirkning af omgivelserne.

Befolkning

Der er udarbejdet en støjrapport der har målt støjforholdene med den eksisterende aktivitet inden for lokalplanområdet. Støjrapporten konkluderer at der skal opsættes en støjskærm langs hele området. Støjskærmen skal have varierende højder for at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Den høje støjafskærmning kan komme til at give skygge og muligvis tage noget udsigt over mod butiksarealet i forhold til nærmeste nabo ved Vestergade 123, Svendborg. Det vurderes ikke at støjskærmen vil forandre eksisterende lysindfald, i forhold til eksisterende murværk.

Ved en opsætning af støjskærm, forventes der en reducere af støjniveauet som udkommer fra lokalplanområdet og dermed en mindre påvirkning af naboer.

Der forventes ikke større påvirkninger af støj, luftforurening, skygge eller vindforhold, da butikken forbliver sammen højde, størrelse og kun udbygges med 150 m², ved det eksisterende udhæng ud mod eksisterende parkeringsplads.

VVM-Screeningspligt

Projektet anses for VVM-screeningspligtigt, da projektet er opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), punkt 10, b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Således foretages VVM-processen parallelt med lokalplanprocessen. VVM-screeningsafgørelsen skal foreligge seneste samtidig med en byggetilladelse.

Kulturarv og Landskab

Kystnær del af byzone

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 5. Lokalplanen skal derfor indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af kysten. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højder og volumen fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af den eksisterende butik. Udvidelsen er af mindre karakter og skal ske i overensstemmelse med områdets eksisterende højder og volumen. Derudover flyttes tankstationen mod syd, hvilket ikke ændrer væsentligt på de eksisterende forhold.

Området ligger 1,3 km fra kystlinjen og der er etableret tæt, bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten, hvoraf en del er lige så høj som den bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for. Det vurderes derfor ikke, at en fremtidig bebyggelse vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet. Der kræves derfor heller ikke en planmæssig begrundelse og visualisering.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et kulturmiljø, men grænser op til kulturmiljøet A9 hovedvejen. Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at forringe kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Svendborg Kommune skal sikre arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier i bevaringsværdige bygninger, da disse bidrager med kvalitet og oplevelsesrigdom.

Inden for lokalplanområdet ligger boligen Vestergade 121. Denne bygning er kategoriseret med bevaringsværdien 7 - lav bevaringsværdi. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte uden arkitektonisk udtryk eller historisk betydning.

Lokalplanen muliggør en nedrivning af denne bygning for at udvide til- og frakørselsforholdene til parkeringspladsen. Grundet den lave bevaringsværdi vurderes det, at en nedrivning af denne bygning ikke vil konflikte med sikringen af arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømæssige værdier i bevaringsværdige bygninger.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergade via den eksisterende vejadgang. Vejadgangen er vist på kortbilag 2.

Det skal fortsat være muligt at tilgå lokalplanområdets sydlige areal via den adgangsmulighed der er bagom butikken langs lokalplanområdets østlige grænse. Såfremt der etableres en mur langs Vester-

gade, skal det være muligt at etablere en portåbning i muren.

Parkeringspladsen ændres i forbindelse med udvidelse af butikken og flytning af tankstationen. Enkelte parkeringspladser fjernes og der gives mulighed for nye pladser centralt placeret og ekstra parkeringspladser mod syd i forbindelse med vendeplads. Den øvrige parkeringsplads fastholdes.

Der skal sikres parkering efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. 40 m² etageareal, herunder detailhandel
- 2 cykelstativer* pr. 100 m² etageareal. * et cykelstativ er lig med en plads til én cykel.

Der kan opstilles el-ladestandere på parkeringsarealet.

Kollektiv trafik

Området busbetjenes, og nærmeste busstoppested ligger ved lokalplanens udarbejdelse ved Vestergade 131.

Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises 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

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Den eksisterende Aldi butik er tilsluttet fjernvarme, og ejendommen skal fortsat være tilsluttet fjernvarme.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Afsnittet beskriver, hvilke tilladelser eller dispensationer, som lokalplanen er afhængig af.

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Svendborg Museum, jf. museumsloven.

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder 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

Ændret overkørsel til Vestergade skal etableres i henhold til vejlovens bestemmelser.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt i forhold til jordforurening på vidensniveau 2. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord, § 8-tilladelse. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, om der skal fjernes jord, samt hvilke andre indsatser der eventuelt skal sættes i værk.

For yderligere oplysninger kontaktes i Svendborg Kommune.

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

Vandløbsloven

Lokalplanen medfører en stigning af områdets eksisterende befæstede arealer, da vejbelægningen udvides for at muliggøre flytning af tankstationen.

Lokalplanen giver mulighed for en større terrænregulering i et afgrænset område, jf. kortbilag 5. Ved en opfyldning af terrænet som vist på tværsnittet på kortbilag 4, skal § 6 jf. Bekendtgørelse af lov om vandløb overholdes.

Der skal ved den større terrænændring jf. kortbilag 5 sikres, at der ikke udledes vand til naboejendomme på baggrund af terrænopfyldningen og befæstelsen af arealet ved flytning af tankanlægget. Det er grundejers ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre, at:

- der gives mulighed for etablering af en dagligvarebutik på op til 1.200 m².
- udvidelse af den eksisterende butik skal ske, så hele butikken fremstår som én bygning.
- forbedre logistikken indenfor området.
- der er mulighed for etablering af ét tank anlæg indenfor lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne:

3a og 3b Svendborg Markjorder, Svendborg samt matrikel 52c Sørup, Svendborg Jorder, Svendborg.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv, lokalcenter med detailhandel i form af dagligvarer og udvalgsvarebutikker, publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv.

3.2 Der kan etableres detailhandel indenfor byggefelt A, vist på kortbilag 2.

Herudover må der etableres overdækket rampeområde, skure til kundevogne og tekniske anlæg jf. §6.6.

3.3 Der kan etableres et tankanlæg med overdækning til selvbetjening indenfor byggefelt B, som vist på kortbilag 2.

3.4 Ejendommen på Vestergade 121 kan nedrives for at give mere plads til ind- og udkørsel til parkeringspladsen.

3.5 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

§ 4 Udstykning

4.1 Der kan ske en sammenlægning af de matrikler, som lokalplanområdet er omfattet af.

4.2 Der kan ske udstykning til tankanlægget i henhold til byggefelt B og styring til tank.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Eksisterende vejadgang fra Vestergade til parkeringsplads fastholdes og udvides ved at inddrage del af matr. nr. 52c Sørup, Svendborg Jorder. Vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

5.2 Adgangsvejen bagom butikken langs østligt skel fastholdes. Såfremt der etableres en facademur langs Vestergade, skal der være mulighed for etablering af portåbning med port.

Parkering

5.3 Der skal etableres parkeringspladser til erhverv, herunder dagligvarebutikken, svarende til 1 p-plads pr. 40 m² erhvervsareal.

5.4 Mindst 2 parkeringspladser til dagligvarebutikken skal anlægges som handicapparkering passende til handicappede køretøjer.

Cykelparkering

5.5 Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet er 75 % for den enkelte ejendom.

Erhverv/butik - Byggefelt A

6.2 Erhverv/butik må kun opføres inden for byggefelt A, som er vist på kortbilag 2 - Lokalplankort. Bygning skal placeres ud til byggefeltets afgrænsning mod Vestergade.

6.3 Det samlede maksimale bruttoareal til detailhandel inden for lo-

kalplanområdet må ikke overstige 1.500 m².

Den enkelte dagligvarebutik må have et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m².

Den enkelte udvalgswarebutik må have et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m².

6.4 Bygning til butik må maksimalt opføres i 1 etage, med en maksimal højde på 9 m. Facadehøjden mod Vestergade må maksimalt være 4,5 m høj. Højden måles fra naturligt terræn i Vestergade.

Tankanlæg – Byggefelt B

6.5 Tankanlæg må kun opføres inden for byggefelt B, som vist på kortbilag 2 - Lokalplankort. Den maksimale højde på overdækning af tankanlæg må være 4,5 m målt fra færdigt terræn. Overdækningen må have et areal på maksimalt 50 m².

Mindre bygninger

6.6 Uden for byggefeltene kan der opføres mindre bygninger og anlæg på op til 100 m² i alt, såsom depot, overdækket vareleveringsområde/rampeområde, renovation, tekniske anlæg, el-ladestandere, kundevognsskur og lign. Disse må opføres med en maksimal højde på 3 m målt fra omgivende terræn til bygningens eller anlæggets højeste punkt. Principiel placering af kundevognsskur vist på kortbilag 2.

6.7 Styring til tank må maks. opføres i en højde på 2 m. Principiel placering af styring til tank er vist på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Erhverv/butik

7.1 Facader på butik skal fremstå i tegl i grå nuancer. NCS farveskalaen.

7.2 Glaspartier kan brydes af murpiller i samme tegl som den resterende facade. Figur 3 i redegørelsen viser hvordan, glaspartier kan fremstå.

7.3 Tag på butik skal udføres som sadeltag med en hældning på 43-47 grader og fladt tag, som eksisterende. Sadeltag skal fremstå med tagsten i mørkegrå eller sort nuance. Fladt tag skal fremstå med sort tagpap. Tagets opdeling ses på kortbilag 3.

7.4 Gavltrekanter i sadeltaget skal udføres i plademateriale i rektangulære aluminiumsplader i grå nuancer.

Grå S 4502 - G
Antracitgrå S 8000 - N
Sort S 8505 - B20G
Hvid S 0500 - N
Lysegrå S 2500 - N
Mørkegrå S 5000 - N
Sort S 9000 - N

NCS farveskalaen i grålige nuancer

7.5 Vinduesrammer og døre på butikken, samt portåbning skal fremstå i mørkegrå eller sort nuance. Portåbning skal etableres med dør/port må maksimalt være 3 m bred og 3 m høj.

7.6 Solceller må kun placeres på tagflader som vender mod syd, væk fra Vestergade eller på det flade tagstykke. Sadeltag med solceller/paneler, skal enten integreres i tagfladen, så de ligger plant med tagstenene eller alternativt etableres med samme hældning som taget og placeres plant på taget. Solceller på fladt tag må have en vinkel på maksimalt 10 grader.

7.7 Mindre bygninger og anlæg skal fremstå i glas, metal eller træ i sort, hvid eller grå nuancer. Facader i træ kan enten fremstå i træets naturlige farve eller med en bearbejdning af træet.

7.8 Tankanlægget kan enten fremstå i blankt eller mat metal eller i hvid eller i grå eller sorte nuancer samt glas.

§ 8 Skiltning og belysning

8.1 Der må kun opsættes skilte (navn, logo, adresse samt åbnings-tider) for de virksomheder som aktuelt drives i lokalplanområdet. Undtaget denne bestemmelse er henvisningsskilte og oversigtsskilte samt relevante færdselsskilte i forbindelse med parkerings- og køre-arealer.

8.2 Inden for lokalplanområdet må der placeres 3 skilte på bygnings-facader med navn og/eller logo. Skiltene må udføres med en størrelse i maksimal 2,15 m højde og x 2,05 m bredde. Der må højst placeres 1 skilt på facaden ud mod Vestergade.

8.3 Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte må ikke opsættes højere end facadens eller gavlens møde med taget. Skilte må ikke opsættes på hegn og støjafskærmning.

8.4 Lysskilte på facader kan etableres som facadeskilt med indvendigt lys.

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

Pyloner og flagstænger

8.6 Inden for lokalplanområdet kan der placeres 2 pyloner mod Ve-

stergade. Pylonen må maksimalt være 4 m høj målt fra terræn til skiltets overkant og maksimalt være 1,6 m bredt.

8.7 Der må opsættes én flagstang pr. virksomhed i området ud mod Vestergade. Flagstænger skal placeres i det grønne areal. Der kan ligeledes placeres to flagstænger i forbindelse med selve tankanlægget indenfor byggefelt B.

Belysning

8.8 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som master med en lyspunktshøjde på maksimalt 5 m. Al lys skal orienteres og rettes ind mod parkeringspladsen og være nedadrettet. Lys opsat på facader og under overdækninger skal ligeledes orienteres nedad. Lyskilder skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 De befæstede arealer inden for lokalplanområdet skal udføres med belægning i form af belægningssten i beton, f.eks. som sf-sten eller lign. eller asfalt.

9.2 Ubefæstede arealer skal anlægges som græsarealer.

9.3 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til uafskærmet oplag, der kan ske oplag og renovation indenfor rampeområdet, vist på kortbilag 2.

9.4 Udendørs opstilling af varer må kun ske med henblik på udstilling og salg og skal placeres ved butikkens indgang indenfor en radius af 5 meter.

9.5 Parkerings- og kørearealet kan udvides, som vist på kortbilag 5. Der kan ske terrænopfyld med op til 2,2 m inden for det særligt markerede areal. Kortbilag 4 viser tværsnit i terræn. Opfyld skal sikre et jævnt niveau på hele parkerings- og kørearealet, som ligger i kote 35.85. Jorden må ikke være forurennet. På kortbilag 5 er angivet min. afstande til skel.

9.6 Inden for resten af lokalplanområdet kan der ske terrænregulering på +/- 0,5 m. Ved terrænregulering skal der sikres tilgængelighed til butik og tankanlæg.

Jf. kortbilag 3 illustrationsplanen, kan der ske en bearbejdning af terrænet i det grønne areal, så der udformes et skråningsanlæg. Der skal ved bearbejdning af terrænet sikres, at der ikke udledes vand til naboejendomme.

9.7 Inden for lokalplanområdet må der etableres støttemure i op til 0,5 m mod det grønne areal, som optager niveauspring. Vist på kortbilag 2.

9.8 Der skal etableres støjafskærmende hegn med placering og højder* som vist på kortbilag 6. Højderne på støjafskærmningen måles fra omgivende terræn.

*Gældende støjgrænser skal overholdes ift. højder på støjafskærmning.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1 Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg skal inddækkes eller afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur, alternativt integreres i bebyggelsen.

10.2 Rørføring skal afskærmes.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse, før:

- det er sikret, at det nødvendige antal parkeringspladser i henhold til §§ 5.3-5.6 er etableret.
- det er sikret, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.
- At der opføres støjskærme, som vist på kortbilag 6.

§ 12 Ophævelse af lokalplan og servitutter

12.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 669 ophæves lokalplan 002.405 i sin helhed.

12.2 Følgende servitutter aflyses:

20.07.2009 Deklaration om hegn og adgang til miljøstation

10.03.2009 Dok om vej mv.

§ 13 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 høringsfristen 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.

§ 14 Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter Svendborg Byråds 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.

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikelkort

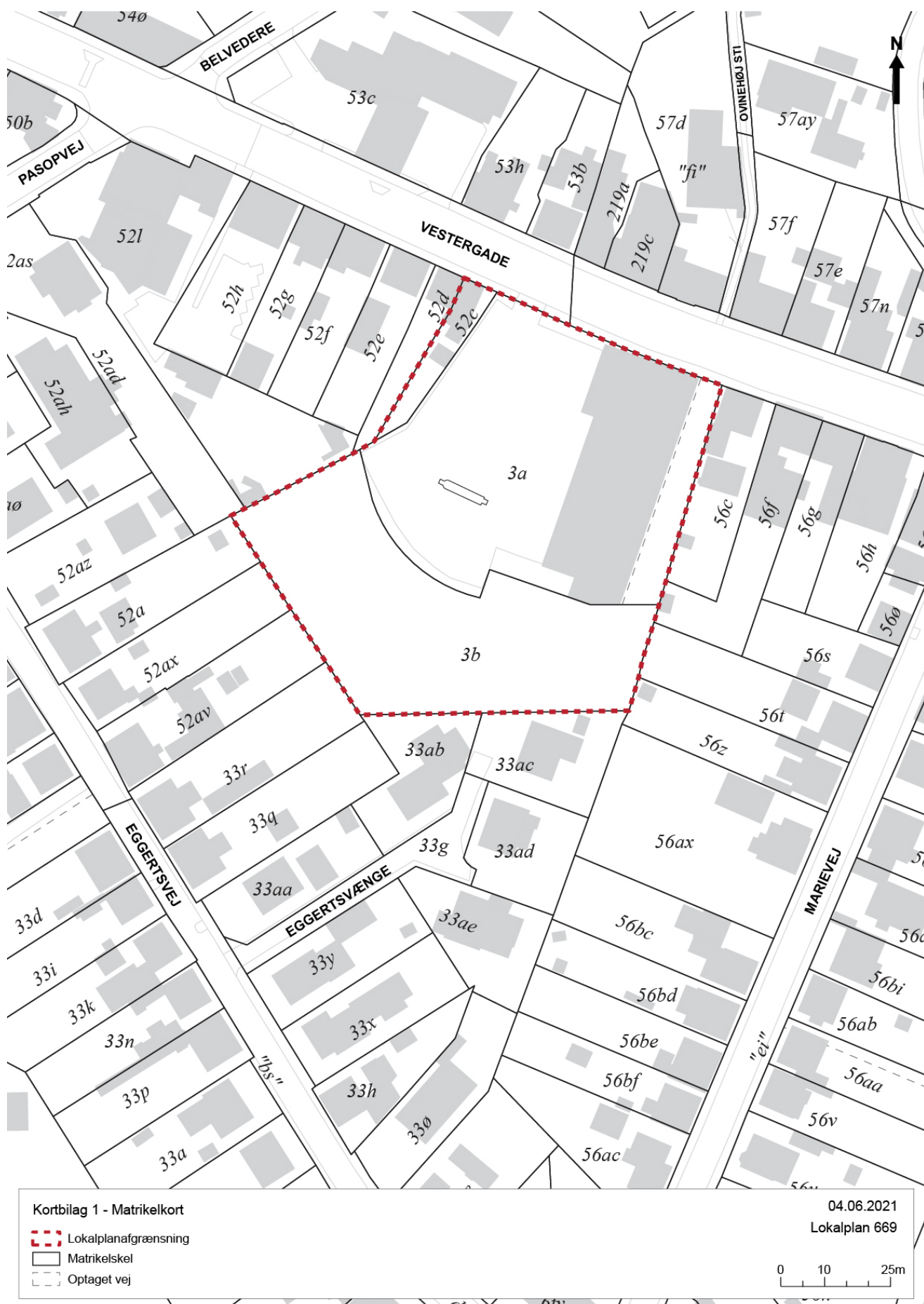
Kortbilag 2 - Lokalplankort

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4 - Terrænsnit

Kortbilag 5 - Terrænregulering

Kortbilag 6 - Støjafskærmning







Kortbilag 3 - Illustrationsplan

20.08.2021

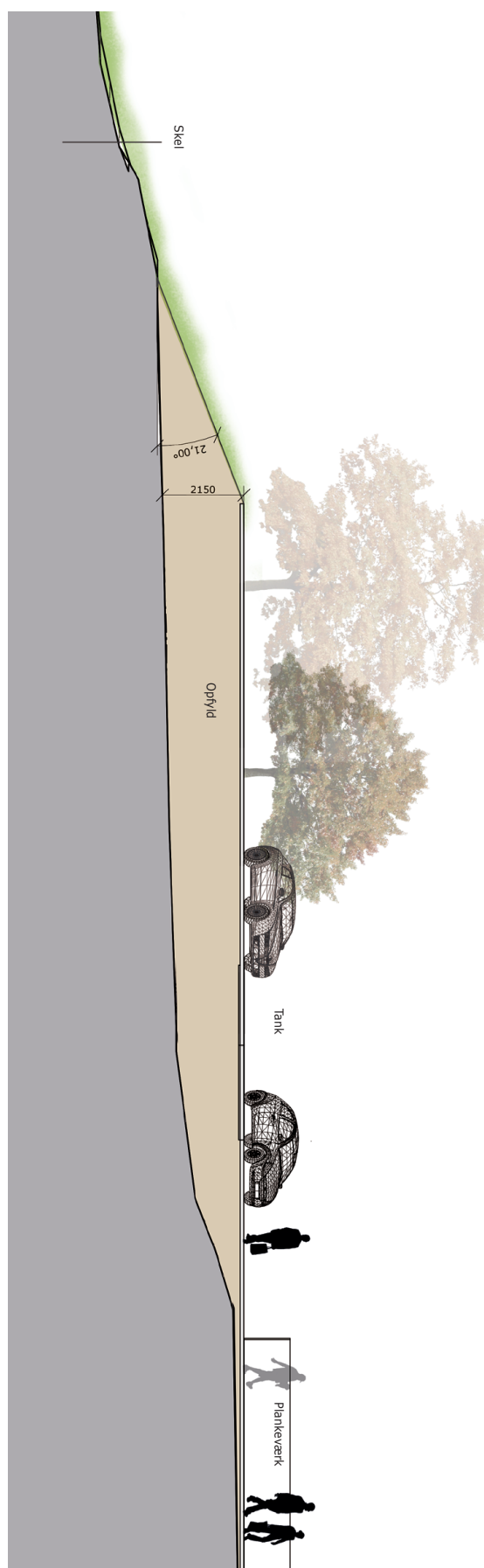
--- Lokalplanafrænsning

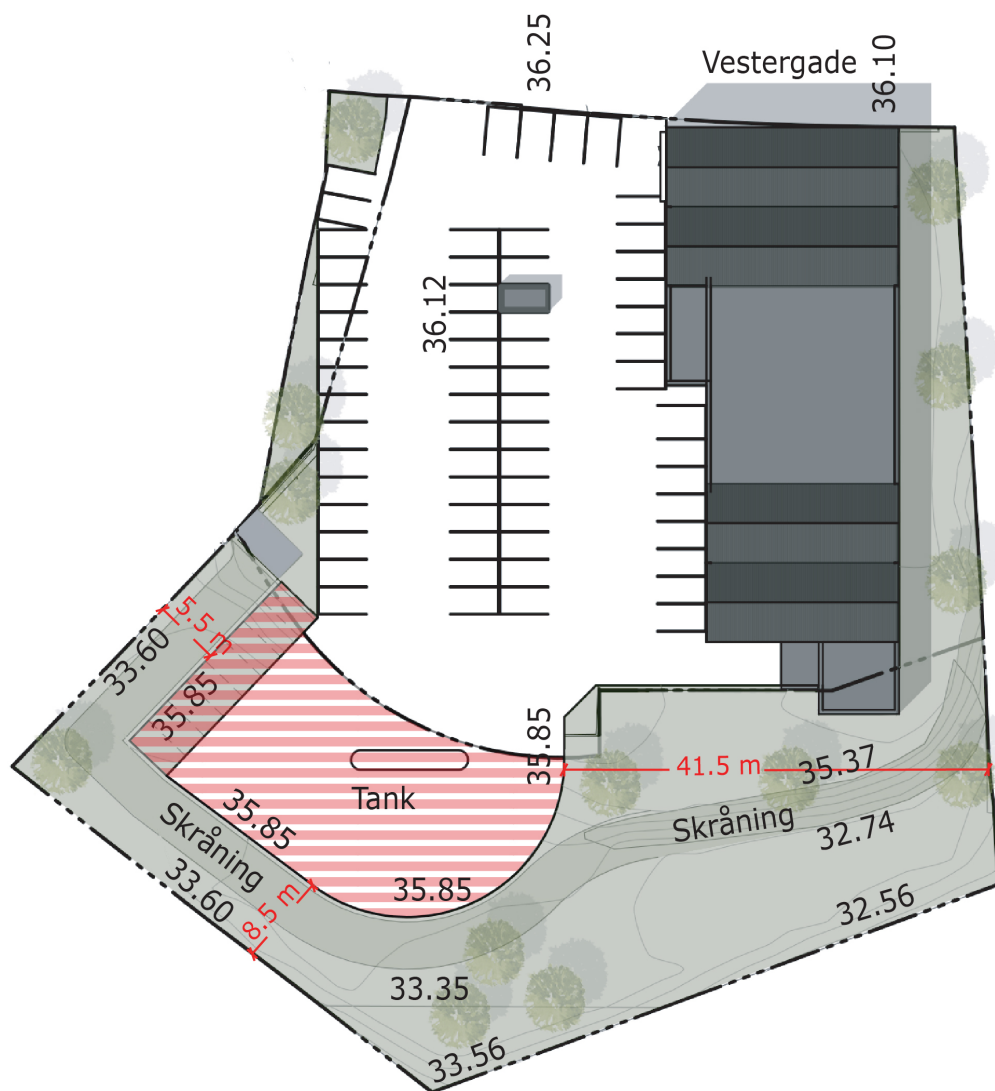
Lokalplan 669

--- Nyt hegn

0 10 25m

Kortbilag 4 - Terrænsnit

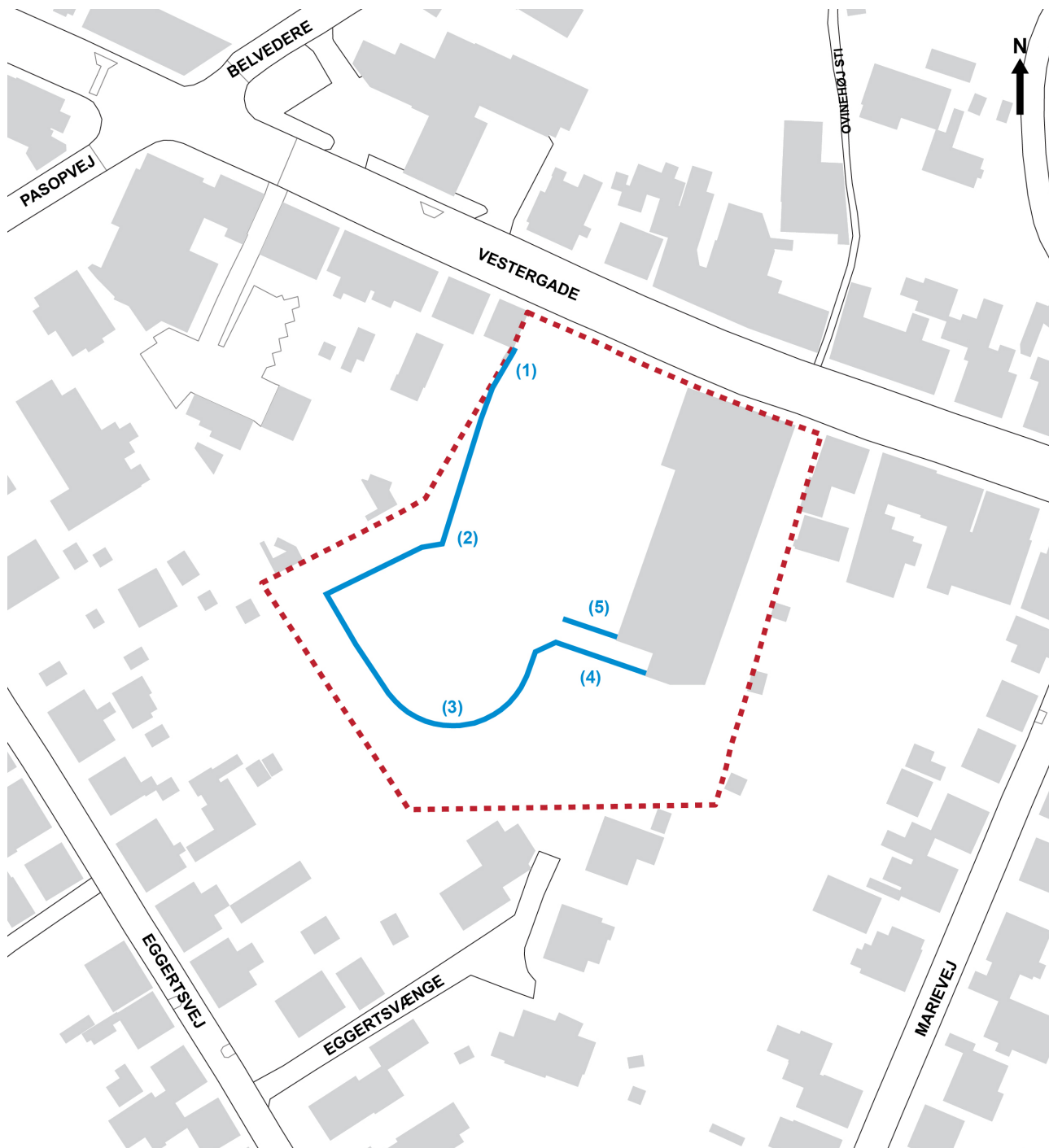




Kortbilag 5 - Terræn arealudvidelse

- Areal hvor der kan ske terrænopfyld op til 2,2 m.
- Tidligere matrikelskel
- 33.56 Terrænkote

16.09.2021
Lokalplan 669



Kortbilag 6 - Støj

23.09.2021

--- Lokalplanafgrænsning

Lokalplan 669

— Støjfaskærmning

Tallene i parentes angiver sektioner med forskellige skærmhøjder. De stiplede markeringer angiver, hvor højden på støjskærmen skifter:

Sektion 1: De første 6,7 m af den hvide mur forhøjes til 3,5 m over terræn ved hjælp af en glasskærm, alternativt murværk som eksisterende.

Sektion 2: Skærmhøjde 1,7 m over terræn.

Sektion 3: Skærmhøjde 1,5 m over terræn.

Sektion 4: En 23,1 m lang og 1,9 m høj skærmsektion over terræn, som slutter tæt til bygningen.

På nordsiden (mod læsserampen) er skærmen lydabsorberende med et refleksionstab på 7 dB(A).

Sektion 5: En 11,1 m lang og 2,2 m høj skærmsektion over terræn, som slutter tæt til bygningen.

På sydsiden (mod læsserampen) er skærmen lydabsorberende med et refleksionstab på 7 dB(A).

0 10 25m

