

Lokalplan

668

Område til særligt pladskrævende varer, Nordre Ringvej 151, Svendborg



Svendborg
Kommune



Forslag

Offentlig høring: dd. mmmm - dd. mmm åååå



Lokalplanlægning for lokal udvikling

Det gode liv

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



FORSLAG TIL LOKALPLAN 668

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til særligt pladskrævende varer, Nordre Ringvej 151, Svendborg

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd har den XXX vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum XXX uger.

INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den XXX og mærket "lokalplanforslag XXX".

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

Eller pr. brev:

Svendborg Kommune, Planafdelingen
Frederiksbø 4A
5700 Svendborg

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte os via mail på plan@svendborg.dk

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
Lokalplanområdet
- 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 status
- §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 Miljø/klima
- §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

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



Figur 1 - Lokalplanområdets afgrænsning er markeret med rødt.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra udvikler, der ønsker at opføre en tømmerhandel for professionelle med tilhørende logistikplads. Ejendommen ønskes omdannet fra køreteknisk anlæg til område med mulighed for salg af særligt pladskrævende varegrupper. Herunder tømmerhandel, som både indeholder håndværkerbutik, lagerhaller og logistikplads, samt udendørs materialeplads.

Området er beliggende i et detailhandelsområde, der er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Tømmerhandel er en særligt pladskrævende varegruppe. Salg kan ske til både private og engros.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der kan etableres detailhandel med varegrupper til særligt pladskrævende varer, og herunder etablering af en tømmerhandel med dertilhørende pålæsnings- og lagerplads. Dette skal ske i overensstemmelse med de planmæssige bindinger, der findes inden for lokalplanområdet. Derudover skal lokalplanen sikre parkeringspladser og tilkørselsforhold for både biler, tung trafik, varelevering og -udlevering.

Kortbilag 3 - Illustrationsplan, viser et eksempel på en mulig indretning af en tømmerhandel med butik, lagerhaller samt logistik- og lagerplads indenfor området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige ende af Svendborg By mellem Nordre Ringvej og Ring Nord, og har adressen Nordre Ringvej 151, 5700 Svendborg. Lokalplanområdet, der er cirka 30.660 m² stort, omfatter matr.nr. 116a, Græsholmene, Svendborg Jorder.

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger der et køreteknicke anlæg på ejendommen. Matriklen er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 003.182. Derudover er den nordlige del af matriklen omfattet af lokalplan 161, der udlægger ringvejen og stisystemer om Svendborg. Inden for området ligger en enkelt bygning i form af et teknisk hus til brug for det køreteknicke anlæg. Derudover er der asfalteret kørebaner til øvelse.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Ring Nord og nord for ringvejen ligger Græsholmene Skov. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Nordre Ringvej og erhvervsområdet Porthusvej, hvor der ligger forskellige typer af erhverv.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af en ejendom med eksisterende virksomhed og øst herfor Porthusvej, som forbinder området med Ring Nord og mod vest grænser området op til en ejendom med blandet bolig og erhverv.

Inden for lokalplanområdet falder terrænet med ca. 3 meter på grunden, som er 275 meter bred fra vest mod øst. Områdets østlige del ligger lavere end både Ring Nord og Nordre Ringvej. Terrænet opleves jævnt i den østlige ende af lokalplanområdet.

Lige nord for lokalplanområdet er et bredt, grønt bælte med træer og buske, som danner en grøn afgrænsning ud mod Nordre Ringvej. Syd for lokalplangrænsen, langs Ring Nord, eksisterer en række af store træer, som giver vejen en grøn profil.

Figur 2 - Det køreteknicke anlæg set fra Nordre Ringvej mod nordøst. Bagerst i billedet ses naboejendommen.



Lokalplanområdet ligger som en del af et bredt centerområde ud mod Ring Nord, hvor der i forvejen er etableret flere større virksomheder, som forhandler varer til særligt pladskrævende varegrupper. Bebyggelserne er kendetegnet ved bygninger i større volumener, hvor flere af virksomhederne har udendørs oplag.

I det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger en underjordisk skydebane, hvorpå der ikke må bygges. Skydebanen har endvidere en flugtvej med udgang gennem en lille bygning, som ligger inden for lokalplanområdet. Denne bibeholdes fremadrettet. Skydebanens principielle placering og bygningen til flugtvej er vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

Fremtidige forhold

For at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af området i forhold til placering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper, vil der ske en terrænregulering af området til en fastsat kote som området kan planeres til. Området er i dag stigende mod vest og faldende mod øst med en stor forskel på op til 3 m. Disse typer af butikker har ofte brug for større bygninger og udearealer, hvor der skal sikres interne forbindelser og logistik. Der skal ligeledes sikres god vejadgang til området.

Der gives mulighed for opførelse af 10.000m² bruttoetageareal til detailhandelsformål herudover oplag og tekniske anlæg. Bebyggelsen inden for området skal opføres i mindre enheder, så der sikres en tilpasning af volumenerne til området.

Som et eksempel på, hvad der kan opføres indenfor området, giver lokalplanen mulighed for at opføre tømmerhandel med håndværkerbutik, drive-in lagerhal og bulk lagerhaller med engrossalg. Med mulighed for at overdække udendørs areal mellem butik og drive-in lagerhallen, så varebiler kan lastes i tørvej. Lokalplanområdet kan indrettes, så udendørs arealer fungerer som logistik- og materialeplads for tømmerhandlen.

Figur 3 - Illustrationen viser, hvordan lokalplanområdet kan komme til at fremstå. Eksemplet er en mulig udnyttelse med en tømmerhandel med butik, lagerhaller og udendørs oplag. Set fra hjørnet af Nordre Ringvej/Porthusvej mod nord-vest.



Tage kan udføres som sadeltag eller som fladt tag, der kan udføres som grønt tag. Der kan etableres ovenlys i form af vinduer, tagryttere eller kupler. Anlæg til indvinding af solenergi må kun opsættes på bebyggelsens tagflader og skal være udført som flade sorte paneler, der integreres i eller placeres parallelt med tagfladen. På flade tage kan solpaneler vinkles, de skal dog placeres minimum 1,5 m fra facaden og orienteres i samme retning. Dermed sikres et ensformigt og harmonisk udseende på bygningernes tage.

Bebyggelsens ydre fremtræden må ikke medføre blændingsgener for naboer eller forbipasserende trafik.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for butikker og administration. Vejadgang skal ske fra Nordre Ringvej, hvor der maksimalt kan etableres to overkørsler. Den eksisterende vejadgang til området kan evt. udvides, alternativt lukkes og erstattes. Butikker får indgang mod Nordre Ringvej.

Langs lokalplanens afgrænsning fastholdes trådhegn. Der er mulighed for etablering af støjafskærmning langs skel mod vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at det eksisterende køretekniske anlæg kan afvikles og at der i stedet kan opføres butikker til særligt pladskrævende varegrupper med handel til private og engros. Herunder eksempelvis en tømmerhandel med håndværkerbutik, lagerhaller, logistik- og lagerplads.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, der gives mulighed for opførelse af flere bygninger. Bebyggelsen må opføres med en maksimal højde på 11,5 m, derudover gives der mulighed for ovenlysvinduer i form af tagryttere, kupler eller ovenlysvinduer.

Vejadgangen til området sker fra Nordre Ringvej, som er en større vej. Nordre Ringvej betjener et større erhvervsområde, som er beliggende syd for lokalplanområdet. Der kan etableres to vejadgange til området, så der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling for kunder og tung trafik.

Der fastsættes desuden bestemmelser for skiltning i lokalplanområdet, herunder skiltning på facader og pyloner. Skiltningens størrelse er tilpasset bygningers proportioner, betragtningsafstand og den hastighed, som forbipasserende bevæger sig med.

Områdets ubebyggede arealer anvendes primært til materiale- og logistikplads. Befæstede arealer skal udføres i sten, fliser, asfalt eller permeabel belægning, hvor det vil være hensigtsmæssigt.

Inden for lokalplanområdet er der en stor terrænforskel. Den vestlige ende af lokalplanområdet ligger i kote 43,5 m med faldende terræn mod øst til kote 40,5 m. For at sikre en hensigtsmæssig disponering af områdets udnyttelse, således at bebyggelse kan etableres på et jævnt terræn og der kan etableres oplag, manøvrearealer, veje og lignende i tilknytning dertil, er der mulighed for terrænregulering. Det byggemodnede terræn må dog maksimalt etableres i kote 41,8 m.

I forbindelse med ind- og udkørsler til området er det ligeledes muligt at terrænregulere, så der opnås en hensigtsmæssig adgang til området fra Nordre Ringvej.

Terrænet kan udjævnnes og der kan etableres støttemure i forbindelse med skel. Støttemure skal etableres på egen grund og må kun optage niveauspring. Der kan ovenpå støttemur opsættes trådhegn eller støjafskærmning på maksimalt 2,4 m.

Lokalplanen sikrer, at der ikke bliver bygget oven på den underjordiske skydebane samt at dens flugtvej med udgang gennem en lille bygning sikres.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

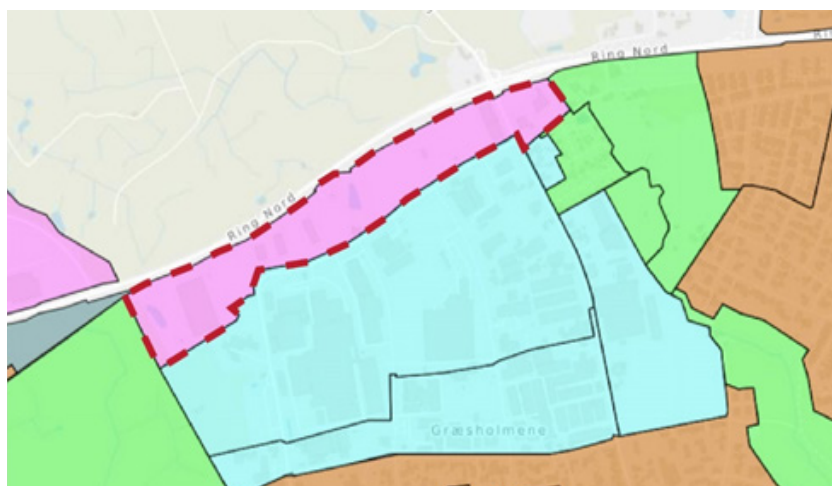
Lokalplanen understøtter Svendborg Kommunes eksisterende detailhandelsstruktur, som giver mulighed for område med særlig pladskrævende varegrupper som f.eks. en tømmerhandel. Formålet med særlig pladskrævende varegrupper er at forsyne private såvel som erhvervskunder med varer, der kræver mere plads til håndtering af lager, distribution osv.

Lokalplanen indgår således i kommunens detailhandelsstruktur og er dermed en realisering af kommuneplanen, som giver mulighed for udvikling inden for de eksisterende rammer.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

Figur 4 - Kommuneplan 2017-2029, Kommuneplanens rammeområdet 03.01.D2.573 - Butiksområde Nordre Ringvej er vist med stiptet linje, lokalplanen er beliggende indenfor dette område.



03.01.D2.573 Butiksområde Nordre Ringvej:

Anvendelse generelt: Centerområde
 Plandistrikt: Svendborg Nord
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Udstykning: Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet
 Bebyggelsesprocent: 75 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
 Max. bygningshøjde (m): 11,5
 Specifik anvendelse: Butikker med særligt pladskrævende varer
 Områdets anvendelse: Detailhandelsformål i form af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Gældende lokalplaner

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- Lokalplan 003.182 – for et område ved Rødeledsvej, Tværvejs forlængelse, Løvholmen, Nordre Ringvej og Porthusvej, syd for projekteret ringvej.

Med byrådets vedtagelse af lokalplan 668, ophæves lokalplan 003.182 for den del af området, som er omfattet af lokalplan 668.

- Lokalplan nr. 161 for ringvej og stisystem nord om Svendborg by på strækningen mellem Sundbrovej og Ørbækvej.

Lokalplan nr. 161 indeholder bestemmelser om en vejbyggelinje. Denne vejbyggelinje har indflydelse på indeværende lokalplans muligheder, da det er deklareret, at der ikke må opføres blivende anlæg inden for byggelinjen.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Liste over servitutter

- 19.11.1985 Dok om energiledning.

Der er tinglyst en pligt til at respektere nedlægning og tilstedeværelse af energiledninger inden for et begrænset område, hvilket bl.a. indebærer begrænsninger i adgangen til at bebygge arealet. Gasledningen "Evida", med en respektafstand på 5 meter på hver side hvor der ikke må bygges, er tegnet ind på kortbilag 2 - Lokalplankort.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er forenelig med nærværende lokalplan.

- 06.06.2002 Dok om byggelinjer og adgangsbegrænsning.

Der må ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg af blivende art på arealer berørte af byggelinjen der er afkastet af Ringvej Nord. Byggelinjen er vist på kortbilag 2 - Lokalplankort. Derudover er der tinglyst en adgangsbegrænsning på adgang til Ringvej Nord, der bestemmer at der ikke må anlægges nye tilkørsler til Ring Nord fra lokalplanområdet.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er forenelig med nærværende lokalplan.

- 07.08.2002 Dok om adkomst.

Der er tinglyst adkomst i forbindelse med virksomhedsomdannelse.

Bemærkning: Denne servitut har ingen betydning for lokalplanen.

- 07.08.2002 Dok om forkøbsret ved overdragelse af areal mm.

I forbindelse med tinglysning af skødet, gives køber ret til at etablere en underjordisk skydebane med tilhørende mindre skur for enden af skydebanen. Derudover tinglyses en klausul om, at der ikke må etableres forretninger, der primært beskæftiger sig med salg af jagt- og fiskerartikler, salg og service af både og bådudstyr samt autoreparation. Ydermere tillægges køber en forkøbsret til en del af matrikel 116.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er forenelig med nærværende lokalplan. Der gøres opmærksom på, at der er visse privatretslige begrænsninger. Det er op til en fremtidig ejer, der vil drive fiskeri eller jagtforretning, salg og service af både og bådudstyr eller autoreparation at få afklaret i forhold til de påtaleberettigede, hvorvidt de vil påberåbe sig deres rettigheder.

- 24.10.2002 Dok om flugtvej og afledning af overfladevand
Der er tinglyst pligt om at den underjordiske skydebane skal tjene som flugtvej fra kælderen i bebyggelse på matr.nr. 116c, med mulighed for udgang gennem et skur på matr.nr. 116a.

Derudover er der tinglyst at overfladevand fra matr.nr. 116a afledes over matr.nr. 116c. Ledningen skal henligge uforstyrret og det er tilladt at foretage vedligeholdelse og omlægning i det omfang, det skønnes nødvendigt, mod erstatning af den forvoldte skade.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er forenelig med nærværende lokalplan.

Cittaslow

Svendborg Kommune 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 at understøtte den eksisterende detailhandelsstruktur i byen. Opførslen af tømmerhandlen sker i forbindelse med et eksisterende erhvervsområde og indenfor et rammeområde, der i kommuneplanen er udpeget til centerformål. Infrastrukturen er fuldt udbygget og tilgængelig og tømmerhandlen vil dermed benytte sig af eksisterende anlæg.

Vækst og Erhverv

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for Butiksområde Ring Nord, som er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Butiksområde Ring Nord er attraktivt for større butikker, bl.a. på grund af infrastrukturforhold og potentiel eksponering.

Inden for Butiksområde Ring Nord er det samlede maksimale bruttoetageareal for butikker på 30.000 m² med en maksimal butiksstør-

relse på 15.000 m². Lokalplanen giver mulighed for at opføre 10.000 m² bruttoetageareal til detailhandelsformål.

Butiksområde Ring Nord indeholder mulighed for at placere yderligere butikker med særlig pladskrævende varer. Placeringen af en tømmerhandel i området er dermed med til at understøtte det eksisterende bymiljø og samtidig udnyttes den eksisterende infrastruktur.

Det vurderes, at etablering af en butik med særlig pladskrævende varer ikke vil give anledning til væsentlige negative påvirkninger af det omgivende bymiljø. Etablering af den pågældende butik forventes derimod at understøtte det eksisterende handels- og erhvervmiljø. Etablering af tømmerhandel med salg til private og engros er i overensstemmelse med detailhandelsstrukturen og områdets kommuneplanramme.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for konsekvensområde for produktionsvirksomheder.

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af den ændrede anvendelse af området fra køreteknisk anlæg til detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper. Området ligger i dag omgivet af samme type erhverv.

Natur og Miljø

Habitatbekendtgørelsen

Svendborg Kommune 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).

Svendborg Kommune 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). Det betyder, at grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanen ændrer dog ikke på områdets anvendelse i en så væsentlig grad, at der vurderes at kunne udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer heller ikke på forureningspotentialet for grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder eller følsomme indvindingsområder.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031. Lokalplanområdet er separatkloakeret.

Området fremstår i dag med en mindre del befæstelse, da det meste af lokalplanområdet er græsbeklædt. Lokalplanen giver mulighed for, at det befæstede areal øges væsentligt for at sikre plads til både vareoplag og pålæsning af varer.

Spildevandsplanen fastsætter en befæstelsesgrad på 30 % for det pågældende areal. Der må derfor ledes tag- og overfladevand fra 30 % af lokalplanområdets areal direkte i kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger 30 %, skal det overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller på anden vis håndteres på egen grund. Regulering kan ske via forsinkelses-/regnvandsbassiner. En eventuel forsinkelsesforanstaltning dimensioneres efter en nedbørsmængde på 45 mm.

Der er fra forsyningen et ønske om at magasinere en regnvandsmængde fra de 30% af arealet inden tilledning til hovedkloakken ved Nordre Ringvej. Den præcise udformning fastlægges i forbindelse med projekteringen og i samråd med grundejer.

Klimatilpasning

Ved lokalplanlægning skal det sikres at servicemålene for kloaksystemet overholdes.

Lokalplanen vil medføre en stigning i områdets eksisterende befæstede arealer, da størstedelen af matriklen vil blive befæstet for at muliggøre materiale- og logistikplads. For at mindske risikoen for over-

svømmelse ved kraftig nedbør eller for høj udledning til kommunens rørforsyning, skal der udføres afværgeforanstaltninger af bygherre. Dette kan f.eks. ske ved at sikre regnvandshåndtering og -nedsivning på egen grund gennem LAR-løsninger som faskiner, grønne tage og/eller rørbassiner.

Den østlige del af lokalplanområdet samt en mindre del ud mod Nordre Ringvej er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse (både 5-, 10- og 100-årshændelse). Det udpegede areal er udlagt til bebyggelse. Der vil ske en terrænregulering i området, som kan ændre udpegningerne indenfor lokalplanområdet.

Håndtering af ekstremregn/skybrud skal håndteres lokalt på egen grund, det kan fx ske ved:

- at man tager højde for forholdet ved projekteringen af byggeriet, fx i forhold til sokkelkoten.

Det er bygherres ansvar at sikre bygningerne mod eventuelle oversvømmelser.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret efter Lov om forurennet jord, § 50a. Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt.

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.

Lokalplanområdet er kortlagt som et område med krav om analyser. Findes der ved disse analyser forurennet jord, betragtes dette som affald og er derfor omfattet af reglerne for affaldsbekendtgørelsen. Hvis man ønsker at bygge på forurennet jord, skal man søge om en § 8 tilladelse jf. Lov om forurennet jord.

Støj

Det påhviler bygherre at dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænserne kan overholdes i forbindelse med konkret byggeansøgning.

Lokalplanområdet er kortlagt som et støjbelastet areal, da det ligger inden for Ring Nords konsekvenszone. Da lokalplanens anvendelse er fastlagt til erhverv og ikke muliggør boligbebyggelse, vurderes det, at

konsekvenszonen ikke forhindrer lokalplanens realisering.

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper er ifølge kommuneplanen udlagt til miljøklasse 1-4. Der er mulighed for op- og nedkvalificering ud fra en konkret vurdering af virksomheden. Klasse 4 udløser en vejledende afstand til boliger og anden forureningsfølsom anvendelse på 100 meter.

Det skal i forbindelse med byggeansøgning sikres, at boligen på naboejendommen ikke bliver støjbelastet over tilladte grænser. Dette kan ske ved støjsikring gennem f.eks. en jordvold eller et støjhegn.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse eller centerområder, hvilket lokalplanområdet hører ind under, er følgende:

- Mandag – fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14 maksimal 55 dB
- Mandag – fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdage kl. 07-22 maksimal 45 dB
- Alle dage kl. 22-07 maksimal 40 dB

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (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 få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør 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.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 973 af 25/06/2020.

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

Der er en bolig beliggende vest for lokalplanområdet. Ved etablering skal det sikres, at der ikke påføres omgivelserne et støjniveau, der overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

Inden for lokalplanområdet er der store terrænforskel og terrænet falder med ca. 3 meter på 275 m fra vest mod øst. Lokalplanen giver

mulighed for at terrænregulere til maksimal kote 41,8, så der kan opnås et jævnt område, der kan bruges til kørsel, oplag og bebyggelse. Der vil komme en øget trafikmængde til området. Det forventes ikke at påvirke områdets eksisterende trafikinfrastruktur i en grad, der kræver udbygninger. Området er beliggende i et erhvervsområde, hvor det ikke vurderes at påvirke omkringliggende virksomheder.

Miljøvurdering af konkrete projekter

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplanen efter Miljøvurderingslovens bilag 3. På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et konkret projekt eller anlæg efter Bilag 1 eller 2 i Miljøvurderingsloven. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport af selve projektet.

Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det bemærkes, at etablering af en tømmerhandel eller anden virksomhed til særligt pladskrævende varegrupper umiddelbart er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg". Det betyder at der ikke umiddelbart kan meddeles byggetilladelse før end, at der er gennemført en miljøscreening af projektet efter Miljøvurderingsloven.

Kulturarv og Landskab

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen 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 opførslen af 10.000 m² bebyggelse herudover overdækninger i forbindelse med oplag, drive-in og tekniske anlæg. Bebyggelsen inden for området skal opføres i mindre enheder, så der sikres en tilpasning af volumenerne til området. Opførslen skal ske i overensstemmelse med det omgivende erhvervsområdes højder og volumen.

Området ligger i udkanten af Svendborg By, ca. 1,7 km fra kystlinjen i fugleflugtslinje, og der er etableret tæt, bymæssig bebyggelse mel-

lem lokalplanområdet og kysten, hvoraf en del er lige så høj som den bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for. Det vurderes derfor, at en fremtidig bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet. Der kræves derfor heller ikke en planmæssig begrundelse og visualisering.

Fortidsminder

Lokalplanområdet grænser op til et område, hvor der er blevet fundet et fortidsminde i form af en affaldsgrube fra stenalderen. Fortidsmindet er ikke fredet og afkaster dermed ikke en beskyttelseslinje, og det er derfor heller ikke til hindring for lokalplanens realisering.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nordre Ringvej. Der kan etableres to vejadgange til området. Den eksisterende vejadgang kan evt. udvides eller lukkes og erstattes af en ny. Etablering af nye adgange og anvendelse af den eksisterende adgang kræver en tilladelse efter vejloven. Eksempel på placering af vejadgange er vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

Der anlægges parkeringsområde til butikker.

Der skal sikres parkering efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for butikker og administration
- I forhold til bebyggelse i form af lagerhaller, drive-in og lignende skal der ikke etableres parkeringspladser.

Den øvrige del af lokalplanområdet fungerer med intern afhentning/pålæsning af varer og der er derfor ikke behov for parkering. I stedet skal der udlægges areal til pålæsning af varer.

Vand og renovation

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 elmarked.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

Planmæssige bindinger



Figur 5 - Illustrationen viser hvilke bindinger der er inden for lokalplanområdet. Den grønne linje er vejbyggelinje afkastet af Ring Nord. Den røde linje er den tinglyste gasledning fra selskabet Evida med respektafstanden på 5 m. markeret med lyserød.

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

Der er tidligere fundet et fortidsminde nord for lokalplanområdet, og udstrækningen af dette grænser helt op til lokalplanområdet. Der skal derfor foretages arkæologisk forundersøgelse af området og museet skal udføre gravninger, inden jordarbejde kan påbegyndes.

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.

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

Vejloven

Ændringer i eksisterende vejadgange og etablering af ny vejadgang til Nordre Ringvej skal etableres i henhold til vejlovens bestemmelser.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen fra skoven Græsholmene, som er beliggende nord for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Skovbyggelinjen vurderes at kunne ophæves, da der mellem skoven og lokalplanområdet løber en stor vej, Ring Nord, som er udlagt som en omfartsvej. Ring Nord er udlagt med en vejbyggelinje der giver en fremtidig mulighed for udvidelse.

På baggrund af endeligt vedtaget lokalplan vil Svendborg Kommune anmode Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen for det areal, der indbefatter lokalplanområdet.

Alternativt kræver opførsel af byggeri, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen. Dispensationskompetencen ligger ved Svendborg Kommune.

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:

- Området kan omdannes fra køreteknisk anlæg til arealer til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, der frembyder særlige sikkerhedsmæssige for hold.
- Ny bebyggelse opføres, så der er gode forhold for til- og fra kørsel til området.
- Bebyggelsen opføres i flere enheder hvorimellem der er en sammenhæng.
- Fastlægge retningslinjerne for bebyggelsens omfang.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning, som er vist på kortbilag 1 - Matrikelkort, omfatter matrikel nr.

116a, Græsholmene, Svendborg Jorder.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse udlægges til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver. Salg kan ske til både private og engros.

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

3.3 Der må ikke opføres eller indrettes beboelse inden for området.

§ 4 Udstykning

4.1 Der gives ikke mulighed for udstykning.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nordre Ringvej med maksimalt 2 overkørsler, hver overkørsel må maksimalt have en bredde på 12 m.

Parkering

5.2 For butikker og administration gælder det, at der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

For lagerhaller, drive-in og lignende skal der ikke etableres parkeringspladser.

5.3 For hver butik skal der etableres mindst én parkeringsplads som handicapparkering passende til handicapegnede køretøjer.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet er 75 %.

6.2 Inden for lokalplanområdet kan det samlede bruttoetageareal til detailhandelsformål maksimalt være på 10.000 m². Derudover må der etableres tekniske anlæg i form af transformere og lignende.

6.3 Det bebyggede areal af den enkelte bygning må ikke overstige 4.500 m².

6.4 Den enkelte butik må opføres med et bruttoetageareal på maksimalt 6.000 m². (Svarende til 2 etager)

6.5 Bygninger skal placeres indenfor de på kortbilag 2 – Lokalplan-kort, viste byggelinjer.

Der skal sikres en afstand på minimum 10 m til skel mod øst og mod vest og en afstand på minimum 17,5 m til Nordre Ringvejs vejmidte mod syd. Mod nord kan der bygges op til tinglyste vejbyggelinje.

6.6 Bygninger skal placeres syd for tinglyste gasledning med respekt afstand, som vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

6.7 Bebyggelsen må opføres med en maksimal højde på 11,5 m målt fra fastsatte kote 41,8. Enkeltdelen som tagryttere, kupler og tekniske anlæg medregnes ikke i den maksimale højde, men må have en mak-

Under det samlede bruttoetageareal medregnes lagerhaller, butik, drive-in hal, overdækning mellem bygninger.

simal højde til kote på 54,8.

6.8 Der må ikke bygges ovenpå den tinglyste underjordiske skydebane. Den principielle placering af skydebanen er vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

6.8 Eksisterende mindre bygning til flugtvej for den underjordiske skydebane, skal kunne tjene som flugtvej med mulighed for udgang på matrikel nr. 116-a, Græsholmene, Svendborg Jorder. Alternativt skal flugtvejsbygningen erstattes af en tilsvarende bygning, som kan fungere som flugtvej for skydebanen. Omtrentlige placering af flugtvejsbygning er vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Facader skal fremstå i farver fra jordfarveskalaen med nedenstående farvekoder fra NCS-farveindexet. Farverne kan blandes med hvid og sort. Facader i træ kan fremstå i træets naturlige farve eller med en bearbejdning af træet, som følger træets naturlige farve eller farver indenfor jordfarveskalaen.

Figur 6 - Jordfarveskalaen.

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Grøn S 6010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

7.2 Tag skal udføres som sadeltag eller fladt tag*. Tage må maksimalt have en glansværdi på 10.

*tag skal i henhold til gældende bygningsreglement have en vis hældning.

7.3 Anlæg til indvinding af solenergi må kun opsættes på bebyggelsens tagflader og skal være udført som flade sorte paneler, der integreres i eller placeres parallelt med tagfladen. På flade tage kan solpaneler vinkles, de skal dog placeres minimum 1,5 m fra facaden og orienteres i samme retning.

§ 8 Skiltning og belysning

Skiltning

8.1 Der må kun opsættes skilte (navn, logo, adresse samt åbningstider) for de virksomheder som aktuelt drives i lokalplanområdet.

Undtaget denne bestemmelse er henvisningsskilte og oversigtsskilte samt relevante færdselsskilte i forbindelse med parkerings- og kørearealer.

8.2 Der kan maksimalt opsættes tre facadeskilte med en maksimal højde på 2 m og en maksimal bredde på 7,5 m.

8.3 Skilte må ikke opsættes højere end facadens og gavlens møde med taget.

8.4 Skilte må ikke opstilles på hegn eller eventuel støjafskærmning.

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

8.6 Der må opstilles ét skilt ved hver indkørsel. Skiltet må maksimalt være 2,5 m højt og 1,5 m bredt.

8.7 Kun tekst og logo må være indvendigt belyst.

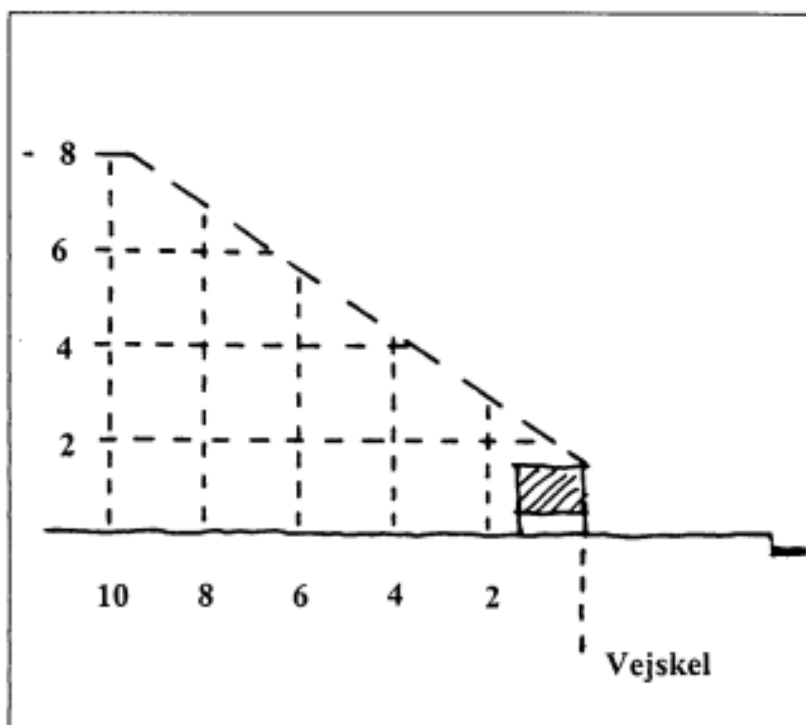
8.8 Lysskilte på facader kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning). Det samlede lysskilt må ikke være større end angivet i § 8.2.

Pylon

8.9 Der må placeres én pylon ud mod Nordre Ringvej. Pylonen må maksimalt være 4 m høje målt fra kote 41,8 til skiltets overkant og maksimalt være 1,2 m bredt.

8.10 Der må placeres én pylon ud mod Ring Nord vej. Den maksimale højde i vejsskel er 1,5 m stigende til maksimalt 8 m, med 1 m i højden

pr. 1,5 m i afstand fra vejskel (illustreret på fig.). Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3.



8.11 Skilte og pyloner må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra naboskel.

Belysning

8.12 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som master med en lyspunktshøjde på maksimalt 10 m. Al lys skal orienteres og rettes ind mod pladsen. Lys opsat på facader skal orienteres nedad, ligesom ophængte lyskilder og belysning under overdækning ligeledes skal være nedadrettet. Lyskilder skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau.

Flagstænger

8.13 Der må opstilles maksimalt 3 flagstænger per virksomhed indenfor området til nationalflag, gæsteflag og firmaflag. Flagstængerne højde må ikke overstige 12 m og skal placeres i en gruppe på ejendommen.

8.14 Flagstørrelsen skal i proportioner tilpasses flagstangshøjden.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 30 %. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller på anden vis håndteres

på egen grund.

9.2 De befæstede arealer inden for lokalplanområdet skal udføres med belægning i form af sten, fliser, asfalt eller permeabel belægning.

9.3 Ubebyggede arealer må anvendes til uafskærmet oplag og varelager.

9.4 Området kan terrænreguleres til en maksimal kote 41,8.

9.5 Der må ske terrænregulering i form af etablering af støttemure opført med stensætning eller som støbt konstruktion, støttemuren må kun optage niveauspring.

9.6 Der skal sikres en flugtvej fra den underjordiske skydebane med udgang i en mindre bygning. Bygningens omtrentlige placering er vist på kortbilag 2 – Lokalplankort.

9.7 Der må opsættes hegn med en hegnshøjde på maksimalt 2,4 meter. Hegn må opsættes i skel og ovenpå støttemur.

9.8 Der må etableres støjafskærmning ovenpå støttemur langs skel vest i lokalplanområdet, i form af støjhegn eller jordvold med en maksimal højde på 2,4 m.

§10 Miljø/klima

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

§11 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse, før:

11.1 Det er dokumenteret, at anvendelsen ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

11.2 Håndtering af regnvand i henhold til § 9.1 er sikret.

11.3 Det nødvendige antal parkeringspladser i henhold til § 5.2, § 5.3 og § 5.4 er etableret.

11.4 Den nøjagtige opmåling af skydebanens placering foreligger.

§12 Ophævelse af lokalplan og servitutter

12.1 Ved Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 668 ophæves lokalplan 003.182 for den del der er beliggende inden for matrikel nr. 116a, Græsholmene, Svendborg Jorder.

§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 uforene-

lige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der gøres opmærksom på, at der i lokalplanens anvendelse er enkelte dele, der ikke er forenelige med tinglyste servitut 07.08.2002 Dok om forkøbsret ved overdragelse af areal mm.

Kortbilag

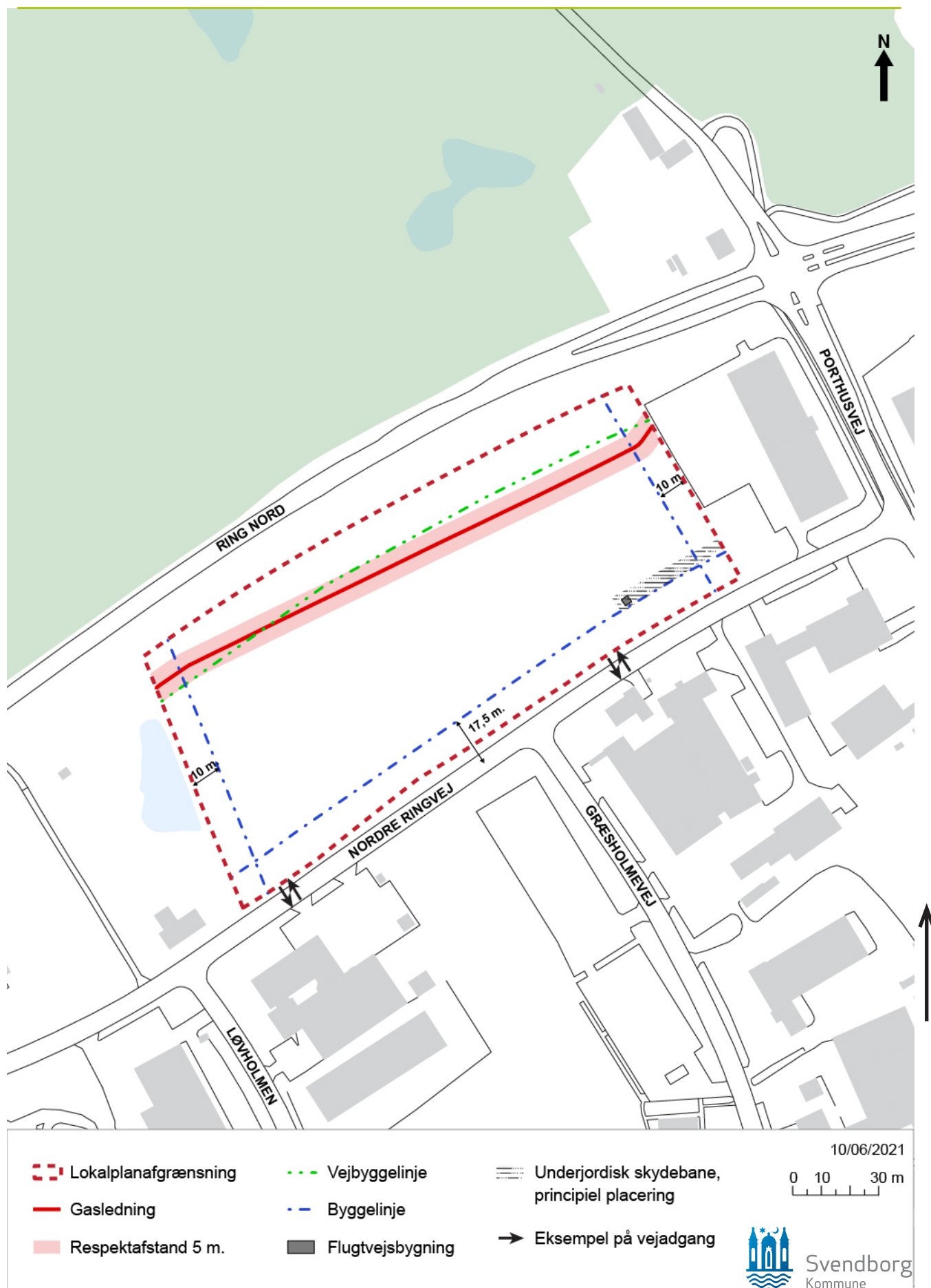
Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

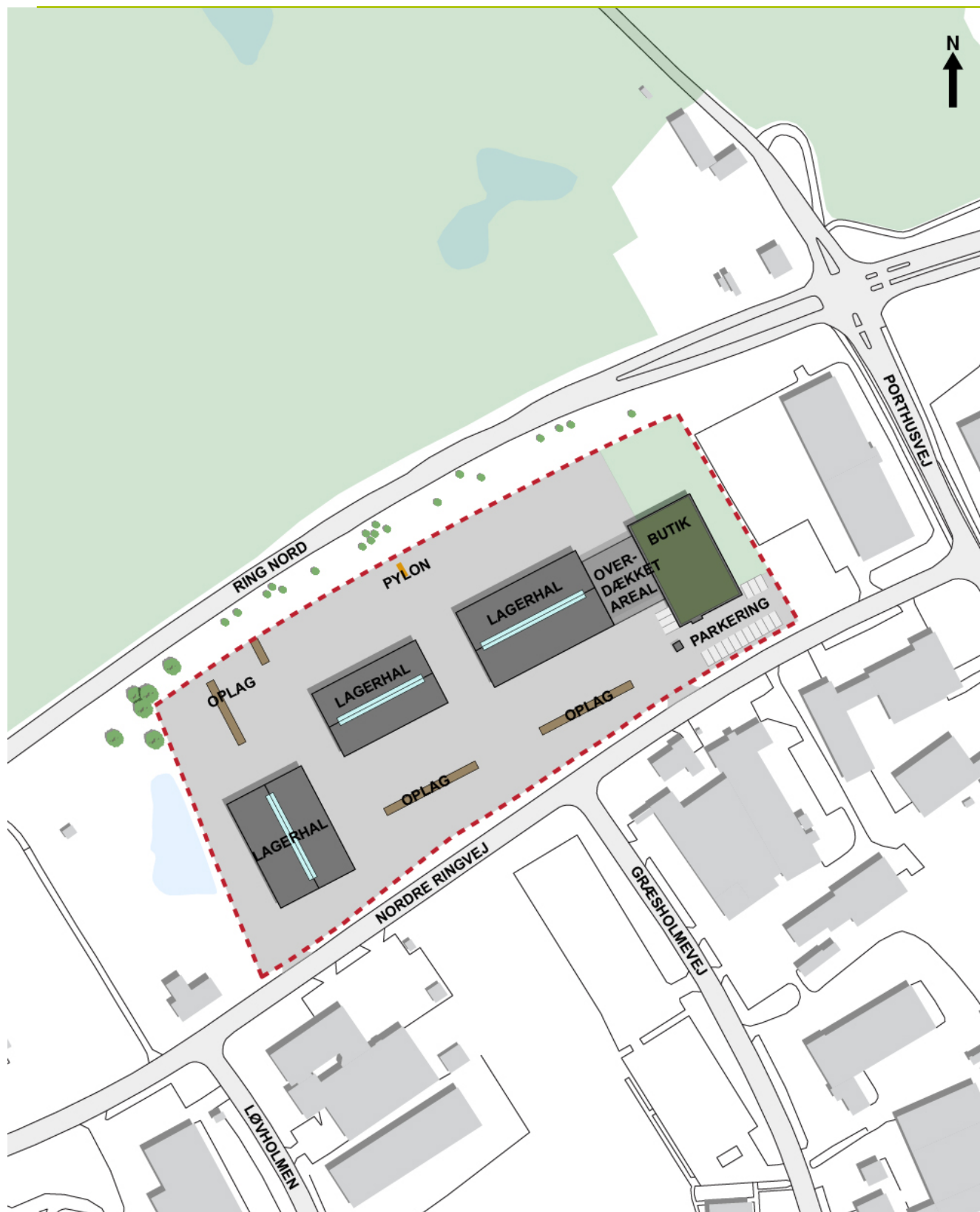
Kort 03 - Illustrationsplan



Kortbilag 1 - matrikelkort



Kortbilag 2 - lokalplankort



10/06/2021

Illustrationen viser ét eksempel på hvordan området kan komme til at fremstå.

0 10 30 m



Svendborg
Kommune

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

