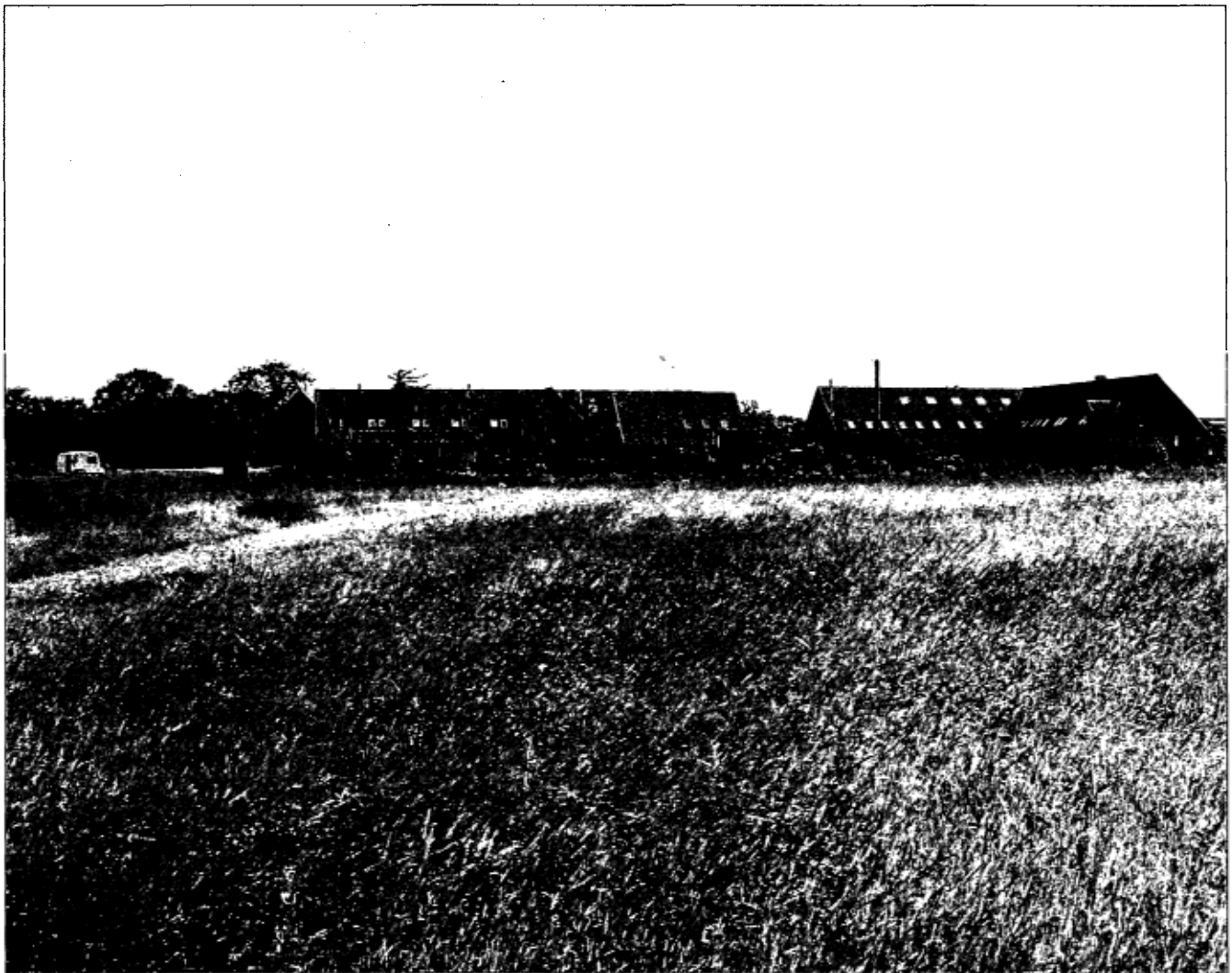




**Svendborg
Kommune**



LOKALPLAN NR. 002.298

**For et område ved Hellegårdsvej
Produktionshøjskolen**

Teknisk Forvaltning - Plan- og Udviklingsafdelingen - april 1997

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg

Ifølge lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang.

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, og byrådet skal derefter tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Svendborg Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Centrumpladsen 7,
5700 Svendborg
Tlf. 62 21 19 04, lokal 5416
Gennemvalg 63 21 54 16
Telefax 62 22 88 10

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	2
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens bestemmelser	5
Retsvirkninger	7
Kortbilag 1	
Matrikulære forhold	
Kortbilag 2	
Fremtidige forhold	

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens mål

Det er lokalplanens mål at fastlægge rammerne for en udvidelse af den eksisterende produktionshøjskole på Hellegårdsvej.

Lokalplanens baggrund

Den selvejende institution Produktionshøjskolen i Svendborg har planlagt nogle bygningsmæssige ændringer og udvidelser for bl.a., at kunne rumme en kommende ny pædagogafdeling. Der er desuden ønske om at udvide skolens eksisterende spisesal.

I tilknytning til den planlagte pædagogafdeling påtænkes det at etablere en naturlegeplads til brug for kommunens fritidshjem og børnehaver.

Skolens nuværende elevtal på ca. 135 elever forventes, i de kommende år, at stige til ca. 170 elever.

Området er omfattet af lokalplan nr. 002.172. De planlagte udvidelser kan ikke rummes indefor rammerne af den gældende lokalplan. Der udarbejdes derfor en ny lokalplan for området.

Eksisterende forhold

I lokalplanområdet ligger en række bygninger som rummer produktionshøjskolens aktiviteter, herunder produktionsværksteder, undervisningslokaler, administration samt køkken og spisesal.

Umiddelbart sydvest for produktionshøjskolens bygninger ligger standpladserne til flugtskydebanen på Hellegårdsvej. Flugtskydebanen anvendes til jagt-, skeet- og trapskydning.

På en del af arealet syd for standpladserne er der konstateret forurening af bly og lerduerester.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, der skal fastlægge områdets fremtidige anvendelsesmuligheder, bebyggelsesprocent, bebyggelsesudformning og -placering, opholdsarealer og parkering m.v.

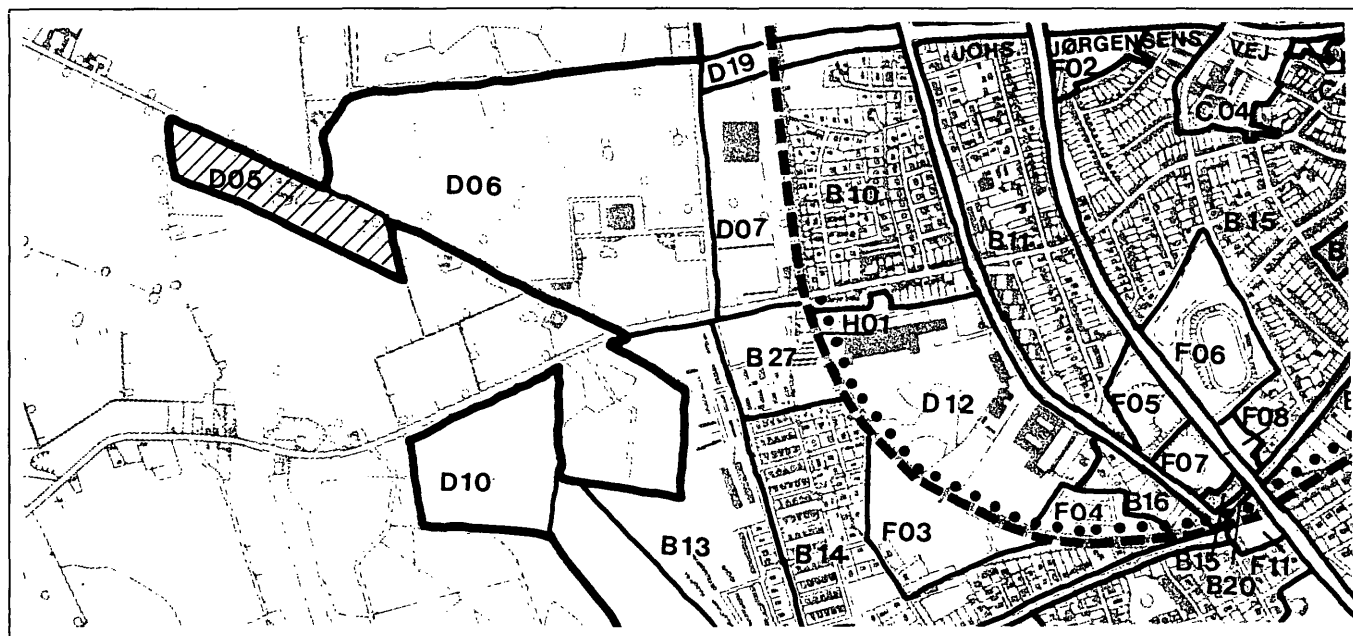
Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål som højskole, institutions- og klubvirksomhed.

Endvidere vil del af lokalplanområdet fortsat blive anvendt til det eksisterende flugtskydebaneanlæg.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal opføres indenfor et nærmere angivet byggefelt i maksimalt 1½ etage eller 8,5 m. Dog kan der, hvis særlige forhold taler for det, gives tilladelse til en maksimal bygningshøjde på indtil 10 m.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 10.

Lokalplanens forhold til anden planlægning



Lokalplanområdet vist på udsnit af kommunens rammekort

Regionplanen

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i regionplanens hovedstruktur er markeret som interessezone for planlagt vej og støjkonsekvensområde for eksisterende/planlagte flugtskydebaner.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser

Kommuneplanen fastlægger generelle bestemmelser med betydning for lokalplanområdet. Lokalplanen skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Lokalplanens indhold skal derfor være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier for arealanvendelse, trafikbetjening, serviceforsyning m.v.

Parkering

Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 25-100 m² erhvervsetageareal afhængig af erhvervstype.

Opholdsarealer

Der skal udlægges opholdsarealer i henhold til byggelovens bestemmelser.

Spildevand

Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes spildevandsanlæg i henhold til bestemmelserne i Spildevandsplan 1996-2003 for Svendborg Kommune.

Spildevandsanlægget forventes udbygget i 1997.

Miljøforhold

Støj fra skydebaner

Kommuneplanen fastlægger, at ny støjfølsom arealanvendelse må ikke placeres nærmere end 1 km fra eksisterende eller planlagte skydebaner. Undersøgelser der godtgør, at der ikke er miljømæssige problemer forbundet med en kortere afstand kan muliggøre undtagelse fra bestemmelserne.

Støjredegørelse

I henhold til Fyns Amts Regionplan 1993-2005 skal lokalplaner indeholde en redegørelse for de støjmæssige forhold ved udlæg af nye arealanvendelser.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Svendborg Kommunes idrætsanlæg på Ryttervej. Til de øvrige sider er lokalplanområdet omgivet af uplanlagte arealer i landzone.

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger standpladserne til flugtskydebanen på Hellegårdsvej.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder fastsætter grænseværdier for støj, som skal kunne overholdes i skellet mellem de enkelte områdetyper.

For lokalplanområdet og de tilgrænsende områder gælder ens grænseværdier for støj: $Leq=55/45/40$ dB(A) afhængigt af ugedag og tidspunkt på døgnet. For idrætsanlægget er det, ifølge regionplanen, ikke nødvendigt at foretage støjvurdering.

Lokalplanområdet ligger indenfor flugtskydebanens støjkonsekvensområde. Skydebaneanlægget må ikke udvides og der må ikke ændres skudretning uden at der foretages en ny støjredegørelse der viser, at de vejledende støjbestemmelser for skudstøj kan overholdes.

Skydebaneanlægget er godkendt i henhold til Miljøbeskyttelseslovens kap. 5. Godkendelsen er tidsbegrænset til den 1. januar 1998. Det er angivet som et vilkår i miljøgodkendelsen, at flugtskytteklubben senest den 1. juli 1996 skulle have fremsendt forslag til støjdæmpende foranstaltninger med henblik på en reduktion af støjniveauet. Beregningsgrundlaget for en redegørelse skal korrigeres hvorfor en redegørelsen først forventes udarbejdet primo 1997.

Jordforurening

På arealet syd for Produktionshøjskolens bygninger har der været udført flugtskydning siden 1966. Som følge heraf er en stor del af arealet fra standpladserne og ca. 250 m i skudretningen mod syd forurenet med blyhagl og lerduerester. Arealet må derfor ikke, uden der foreligger en godkendelse fra byrådet, benyttes til dyrkning af afgrøder til hverken animalsk eller human fortæring.

Den planlagte naturlegeplads må ikke anlægges på det forurenede areal så længe området anvendes til flugtskydning. Der vil blive foretaget en miljøteknisk vurdering for præcisering af behovet for udskiftning af muldlaget med rent jord eller grus omkring de enkelte legeområder.

Arealerne nord for standpladserne skønnes ikke at være forurenet i væsentlig grad med hverken blyhagl eller lerduerester. Det skønnes derfor ikke at være påkrævet med særlige foranstaltning mod jordforurening ved byggeri m.v. i dette område.

Lokalplan nr. 002.172

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 002.172. Ved vedtagelse af lokalplan nr. 002.298 vil lokalplan nr. 002.172 blive afløst.

Teknisk Forsyning

Vandforsyningen til området varetages af Svendborg Vandforsyning.

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning.

Varmeforsyningen sker ved individuel opvarmning.

Der henvises til ovennævnte selskabers regulativer, vedtægter m.m.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af Svendborg Bytrafik med linie 204.

Fredningsforhold

Skovbyggelinien 300 m fra Sofielund inden for lokalplanområdet er ophævet.

Kystnære arealer

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, som strækker sig i en afstand af ca. 3 km fra kysten. I henhold til Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne (Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19 december 1991) skal lokalplanforslaget redegøre for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Området mellem lokalplanområdet og kysten er delvist dækket af skov (Egebjerg Mose, Engene og Broerne). På grund af de topografiske forhold vil ny bebyggelse i lokalplanområdet, som opføres i de angivne højder, ikke påvirke kystzonen visuelt.

Den gældende kommuneplan giver mulighed for at opføre bebyggelse i indtil 11 m. Den maksimale bygningshøjde er i lokalplanen fastsat til 10 m for at give Produktionshøjskolen mulighed for at hæve taget på den eksisterende spisesal.

MATR. NR.:
12-a, Sct. Jørgens, Svendborg Jorder

ANMELDER:
Svendborg Kommune
Teknisk Forvaltning
Centrumpladsen 7
5700 Svendborg

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. for et område ved

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

- Formålet med lokalplanen er:
- at fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse,
 - at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning,
 - at sikre at der udlægges arealer til parkering inden for området, samt
 - at sikre at der udlægges opholdsarealer inden for området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 12-a, Sct. Jørgens, Svendborg Jorder, samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendom efter den 1. januar 1996.
2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som højskole, institutions- og klubvirksomhed samt fortsat anvendelse til skydebaneanlæg.

§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1. Vejadgang til området skal ske fra Hellegårdsvej.
2. Det eksisterende antal parkeringspladser skal bibeholdes og der skal desuden anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal nybyggeri.
3. Den detaljerede udformning af parkeringsarealer og interne adgangsveje skal godkendes af byrådet.

§ 5. Antenneforhold

Opsætning af enhver form for udvendige antenner, inden for lokalplanområdet, må kun finde sted efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 10.
2. Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag nr. 2 angivne byggefelt.

Afstanden fra bebyggelse til en standplads skal minimum udgøre 4,5 m.

3. Mindre bygninger til fælles brug (f.eks. cykel- og redskabsskure) må opføres uden for byggefeltet efter byrådets nærmere godkendelse.
4. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 1½ etage eller 8,5 m, dog kan byrådet, hvor det er særligt funktionsmæssigt begrundet, give tilladelse til en maksimal bygningshøjde på indtil 10 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
3. Hegn mod offentlig vej skal etableres som levende hegn.
4. Der skal udlægges opholdsarealer svarende til byggelovens bestemmelser.
5. Den del af lokalplanområdet som er forurenet med blyhagl og lerduerester (se kortbilag nr. 2) må ikke anvendes til lege- eller opholdsareal for børn så længe området anvendes til flugtskydning.
6. Ved etablering af lege- eller opholdsarealer for børn, på det forurenede areal, skal muldlaget udskiftes med rent jord eller grus omkring de enkelte områder.
7. Placeringen og indretningen af et lege- eller opholdsareal for børn skal godkendes af Byrådet.

8. Den del af lokalplanområdet som er forurenet med blyhagl og lerduerester (se kortbilag nr. 2) må ikke, uden at der foreligger en godkendelse fra byrådet, benyttes til dyrkning af afgrøder til hverken animalsk eller human fortæring.

9. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn må kun foretages efter byrådets godkendelse.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagen

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte parkeringspladser.
2. Inden der meddeles byggetilladelse til opførelse af ny støjfølsom bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for skudstøj fra skydebaner kan overholdes ved boliger indenfor og udenfor lokalplanområdet.
3. Der må ikke ske udvidelse af støjbelastningen fra skydebanen, f.eks. udvidelse af aktivitetstiden, øgning af antal skud per år, ændring af skudretningen eller lignende, medmindre en støjredegørelse viser, at de vejledende støjgrænser kan overholdes ved omkringliggende boliger.
4. Forinden anvendelse til følsom anvendelse såsom naturlegeplads skal der foreligge dokumentation for behovet for en eventuel udskiftning af muldlaget.

§ 10. Ophævelse af lokalplan

Ved vedtagelse af lokalplan nr. 002.298 ophæves lokalplan nr. 002.172.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bygges 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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Således vedtaget af Svendborg Byråd
den 28. april 1997

P.b.v.
E.b.

Knud W. Petersen
plan- og udviklingschef

I medfør af lovebkendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 2.

Lokalplan nr. 002.172 vedtaget af Svendborg Byråd den 16. februar 1987 begæres afløst for det af nærværende lokalplan omfattede areal matr. nr. 12-a, Sct. Jørgens, Svendborg Jorder.

Svendborg Byråd, den 3. maj 1997

P.b.v.
E.b.

Knud W. Petersen
plan- og udviklingschef

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 002.298 For et område ved Hellegårdsvej

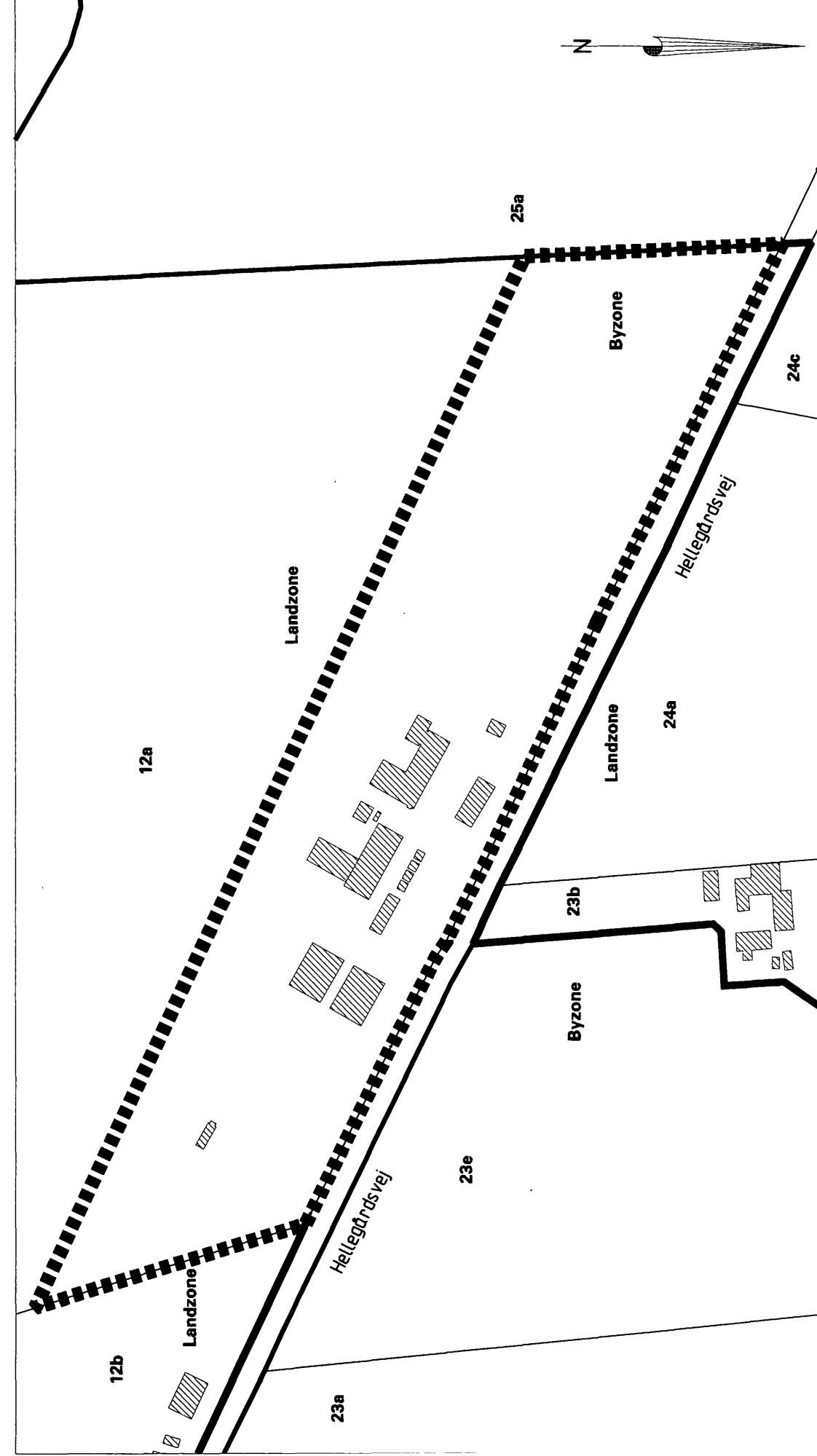
Eksisterende forhold

■■■■■■■■■■	Lokalplangrænse
—————	Zonegrænse
—————	Matrikelgrænse
▨▨▨▨▨▨▨▨	Eksisterende bebyggelse

Matrikelnumrene er beliggende i ejerlavet
Sørup, Svendborg Jorder og Skt. Jørgens, Svendborg jorder



Teknisk Forvaltning
Plan- og Udviklingsafdelingen
Planlægningssektionen
Centrumpladsen 7
5700 Svendborg

mål: 1:2500
dato: april 1997



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 002.298 For et område ved Hellegårdsvej

Fremtidige forhold

■■■■■■■■■■	Lokalplangrænse
—————	Zonegrænse
	Byggefelt
	Område som er forurenet med bly og lerduerester

Teknisk Forvaltning
Plan- og Udviklingsafdelingen
Planlægningssektionen
Centrumpladsen 7
5700 Svendborg

mål: 1:2500
dato: april 1997

