



Svendborg
Kommune

Lokalplan 689

Blandet bolig- og erhvervsområde på Kullinggade 29



Forslagsdato: 25. juni 2024

Høringsperiode start: 02. juli 2024

Høringsperioden slut: 17. september 2024

Vedtagelsesdato:



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område	5
Lokalplanens formål og indhold	13
Lokalplanens formål	13
Lokalplanens indhold	16
Anvendelse	16
Bebyggelsens omfang og disponering	17
Bebyggelsens udtryk og materialitet	21
Infrastruktur	28
Fri- og opholdsarealer/ubebyggede arealer og beplantning	30
Grundejerforening	33
Forhold til anden lovgivning og planlægning	33
Bestemmelser	58
Planens status	93
Hvad er en lokalplan?	94
Høringssvar	95
Miljøvurdering	95

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Planlægningen af området sker på baggrund af en forespørgsel fra ejendommens ejer, som ønsker en planlægning for det samlede område. Planlægningen skal give mulighed for, at der kan opføres nye boliger samt en bred anvendelse af områdets fredede huse inklusiv Baagøe og Ribers Plads, fx til kulturaktiviteter, liberalt erhverv eller andet, som kan indpasses i et område med boliger. Planlægningen inkluderer en broforbindelse over havnebassinet (Mudderhullet) fra nord til Baagøe og Ribers Plads, for at give mulighed for en god sammenhæng mellem lokalplanområdets pladsdannelse og byens havneområder i øvrigt. Ejer ønsker at opføre nye boliger i en høj kvalitet og en arkitekturstil, der tager udgangspunkt i områdets historie.

Planlægningen for Kullinggade 29 søger at bygge på kommunens overordnede planer og strategier og er udarbejdet for at byudvikle og fortætte et centralt placeret og bynært havneområde. Overordnet er det Svendborg Kommunes ønske, at fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune, skabe mulighed for vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning. Der er derfor i kommuneplanen givet mulighed for at udnytte Kullinggade 29 som blandet bolig- og erhvervsområde. En mulighed der skal understøtte udvikling af en levende by og havn, som forudsætning for bosætning, med fokus på et varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer. Ny planlægning for boliger skal ske ud fra det aktuelle potentiale for øget bosætning, så der arbejdes med at skabe interne flyttekæder såvel som ny tilflytning jf. Bosætningsstrategi 2020.

Svendborg Kommune ridser i Kommuneplan 2021-2033 baggrunden for udvikling af Svendborg by op og definerer i kommunens bosætningsstrategi fra 2020, at kommunen:

- vil fortsætte udviklingen af Svendborg Bymidte og en boligorienteret fortætning i Svendborg By og havn.
- har fokus på at sikre en blanding af boligtyper og boligstørrelser i udviklingen af byen
- stiller krav om at fortætning i bymidten skal ske med respekt for stedets arkitektoniske kvaliteter, og med kvalitet i boliger og friarealer



Lokalplanområdets placering

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er placeret mod sundet i forlængelse af et middelalder bykvarter på kanten af Svendborg bymidte. Området er karakteriseret af en strukturel overgang fra et bykvarter, vest for Kullinggade med boliger i byhuse placeret skulder ved skulder på smalle grunde, til et erhvervsområde øst for Kullinggade med havnekajens større, fritstående bebyggelse i Svendborg Sunds havnemiljø.



Skattergade



Kullinggade



Beplantning i nærmiljøet

Lokalplanområdet er defineret af én stor, privatejet matrikel samt et mindre umatrikuleret areal af søterritoriet over 'Mudderhullet'. Lokalplanområdet udgør en stor del af kulturmiljøet Baagø og Ribers Købmandsgård og indeholder i dag eksisterende bebyggelse karakteristisk for havnemiljøet samt tidligere tiders brug. I dag ligger der i området mod nord to fredede pakhuse og administrationsbygninger placeret rundt om Baagø & Ribers Plads. Mod syd er området udbygget med tømmerlader. Den eksisterende bebyggelse står overvejende tom, efter at have været anvendt til kornmagasiner og senest trælasthandel, som for år tilbage er nedlagt.

Området har været lejet ud til forskellige mindre erhverv, men en del af bygningsmassen har stået ubenyttet hen.



Baagøe og Ribers fredet plads med fredede bygninger

Lokalområdets kulturmiljø

Den fredet bebyggelse på Baagøe & Ribers Plads er en del af et samlet bevaringsværdigt kulturmiljø for havnebassinets tilstødende matrikler. Kulturmiljøet er beskrevet i kommuneplan 2021-2033 som Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade. Mod syd grænser kulturmiljøet op til gasværksgrunden, mod vest er det afgrænset af Kullinggade. Mod nord grænser det op til Brogades baghuse.

Fra Sankt Nikolai Kirke stikker Brogade mod øst, vinkelret på vandet ned til den gamle købstadshavn - i daglig tale kaldet Mudderhullet. Her gav skibsbroen mulighed for sideværts fortøjning og praktisk adgang til at laste og losse. Svendborg var oprindelig købmændenes og søfolkenes by. Småhuse vekslede med store købmandsgårde. Senere udviklede trafikken sig. Skibene blev større, og det samme gjorde mængderne af last og gods, der skulle håndteres på landsiden. Citat: DEN MARITIME KULTURARV i Det Sydfynske Øhav.

Smalle strandgrunde med boligparceller i Kullinggade har fortsat direkte adgang til sundet, og set fra kysten danner bebyggelsen med haver og små anløbsbroer en historisk reminiscens fra den oprindelige havnefront, som var brudt af anløbsbroer for de private ejendomme. De små huse blev fortrængt af last og gods og de engang måske 200 huse, som havde haver helt ned til Svendborg Sund, er i dag i 'Mudderhullet' blevet til seks ejendomme, som ligger med facaden ud til Kullinggade og med grunde ned til Mudderhullet. Matriklerne er ikke yderligere beskrevet i kommuneplanen, idet kulturmiljøets bærende bevaringsværdier er knyttet til områdets Gule Pakhuse, deres funktion som kornmagasiner og deres tilknytning til kornsalgshavnen i 1800 tallets kornsalgperiode.

Det er Kommunalbestyrelsens mål, at:

- de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet *Købmandsgården Baagøe og Riber* i Kullinggade bevares og synliggøres som eksempel på kornpakhuse fra 1800-tallets kornsalgstid og den efterfølgende transformation til købmandsgård og trælasthandel
- kulturmiljøet, hvis de oprindelige aktiviteter afvikles, kan overgå til nye byfunktioner under hensyntagen til områdets bevaringsværdier,
- den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares, udviklingen indenfor kulturmiljøet sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet.

Bygningsfredning

Baagøe & Ribergrundens fredning rummer to pakhuse placeret vinkelret på kajkanten, det bagvedliggende pladskontor og villaen mod Kullinggade. Mellem bebyggelsen ligger en åben, fredet havneplads afsluttet af et fredet bolværk mod havnen. Pladsdannelsen har en hensigtsmæssig beliggenhed med en god tilknytning til havnebassinet. Kortbilag 7 viser omfanget af det fredede område. Det fredede område er med til at fortælle købmandsslægten Baagøes historie og påvirkning af Svendborgs havnemiljø. En historie der er en af de stærkeste fortællinger i tilknytning til kornsalgsperioden (perioden 1830-1870, hvor kornproduktionen er den dominerende drivkraft i dansk landbrug – specielt i forhold til en stadig stigende eksport til udlandet), som Baagøe & Ribers Plads repræsenterer. Alle ændringer af de fredede bygninger eller af den fredede plads, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen (bygningsfredningsmyndigheden).

Lokalplanens sydlige område er i dag domineret af de store tømmerhaller, der vidner om stedets anvendelse gennem mange år med fragt af tømmer. Hallerne er karakteristiske for stedets fortælling; voluminerne er varierede, omfangsrige og lave. Områdets friarealer er defineret af områdets tidligere anvendelse og som sådan ikke rettet mod ophold eller orienteret mod havnebassinet som de gamle pakhuse mod nord. Kulturmiljøet er af stor værdi og indgår som et delelement, der er med til at give Svendborg Havn den store bredde i de bevarede kulturmiljøer.

Anvendelse

For at imødekomme en manglende tidssvarende anvendelsesmulighed af den eksisterende bygningsmasse har kommunalbestyrelsen i Kommuneplan 2021-2033 givet mulighed for en omdannelse af området i form af blandet bolig- og erhvervsbyggeri. Mod nord er der mulighed for, at der indrettes med en ny anvendelse i de eksisterende ca. 2500 etagemeter overvejende fredede bebyggelse. Mod syd er der mulighed for nedrivning af eksisterende tømmerhaller og opførelse af ny bebyggelse som boliger eller som blandet bolig og erhverv.



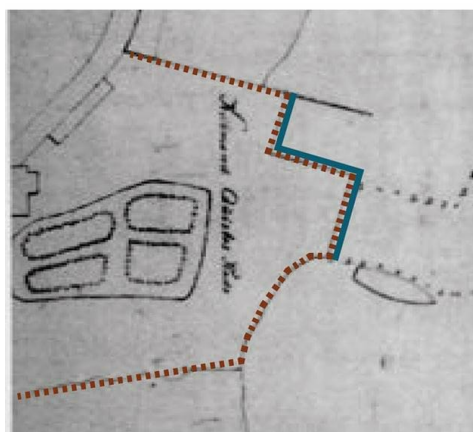
Mudderhullet

Lokalplanområdet eksisterende forhold

Der er i dag adgang til området fra Kullinggade til lokalplanområdets nordvestlige hjørne i forbindelse med Baagøe & Ribers Plads

(havneoplagspladsen mellem områdets pakhuse) samt adgang fra Kullinggade til en mindre parkeringsplads ca. midt på matriklen. Fra vejskel mod Kullinggade falder terrænet fra kote 5,5 mod sydvest til kote 1 mod nordøst ved Baagøe & Ribers Plads. Lokalplanområdet afgrænses mod havnebassinet af en ca. 2 meter bred kant i sten med et fald fra kote 1. Langs Baagøe & Ribers Plads er resterne af et bolværk, der er omfattet af områdets bygningsfredning.

Den karakteristiske lave, plane og fredede havneplads er central for områdets kulturmiljø. Herfra har man lastet skibene og håndteret godset. Det omkringliggende terræn mod Kullinggade er generelt højere og stigende mod syd, hvor der er ca. 4 meters højdeforskel mellem tømmerpladsen og Kullinggade. Historisk set har de to niveauer, havneoplagspladsen og området mod Kullinggade, været adskilt ved villaen og det tilhørende haveplateau syd for denne. Villaen og tidligere bygninger har dannet overgang mellem de to niveauer, hvilket villaen til dels stadig gør i dag. Derudover danner en støttemur mellem tømmerhaller og villa en høj kant mellem de to niveauer, mens terrænforskellene mod syd er udlignet med støttemur og skrænt. For den historiske forståelse af området er det vigtigt, at den fremtidige udvikling giver tilstrækkelig plads til villaen og at terrænet bearbejdes med en overgangszone mod omgivelserne.



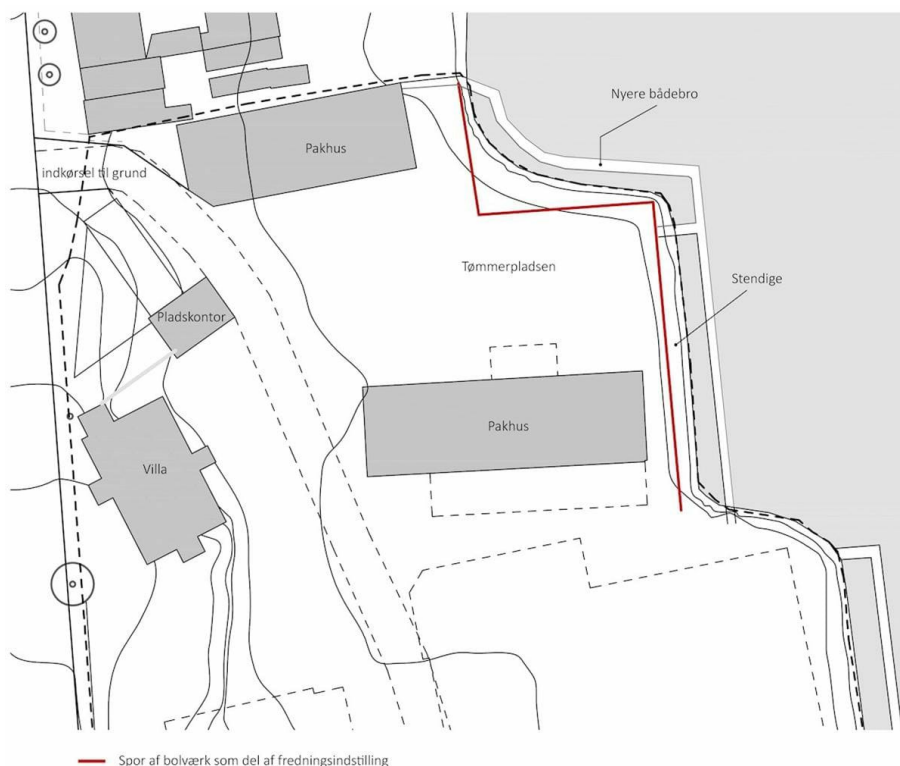
■ Første spor af bolværk anlagt i 1798 af købmand Quist.
 ■■ Købmand Quists grund, der senere blev en del af Baagøe & Ribers grund.



Bolværket omkring 1978. Foto: Petersen Roland

Materiale fra analyse udarbejdet af 'Elgaard Architecture' for Slots- og Kulturstyrelsen

Idet der er gennemført en bygningsfredning, henvises til fredningsbeskrivelsen og alle ændringer skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden.



Materiale fra den tidligere analyse udarbejdet af ELGAARD ARCHITECTURE for Slots- og Kulturstyrelsen i forbindelse med områdets fredningssag.

Bolværket anbefales i den tidligere udførte analyse reetableret i hele grundens udstrækning for at styrke forståelsen af bygningernes tætte relation til havnen, men der indgår ikke krav herom i lokalplanen. Krav til vedligehold er defineret i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Alle ændringer af den fredede plads, kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden.



Bolværk af tømmer, som det ser ud i dag.



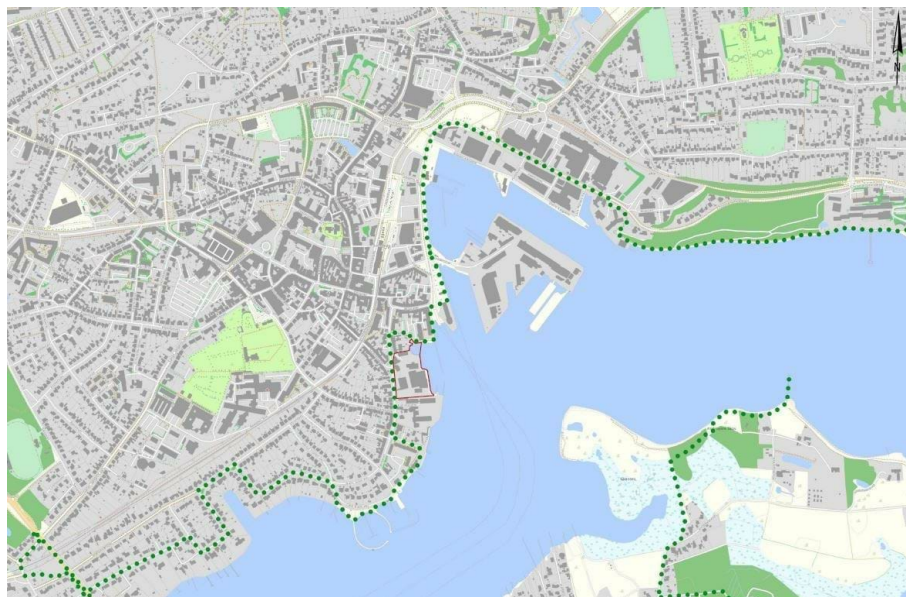
Nærbillede af bolværket.

Kvarteret

Kvarteret har med kort afstand til bymidten et højt serviceniveau med et godt udbud af dagligvarehandel og institutioner. Området er tilknyttet Ørkildskolen og Nymarkskolens skoledistrikter og ligger knap 400 meter fra Svendborg Sygehus samt Svendborg Station med tog- og busbetjening.

Kvarterets boliger er forsynet med private opholdsarealer, men området er ikke forsynet med offentlige grønne områder. Byens parker er fortrinsvist placeret mindst 500 meter i fugleflugt nord for lokalplanområdet. Kvarteret har desuden få vejtræer eller tilsvarende begrønning på offentligt ejet arealer. Naturen er fortrinsvist repræsenteret af kvarterets nærhed til vandet bl.a. med adgang til en mindre offentlig strand ca. 300 meter syd for lokalplanområdet. Langs lokalplanområdet løber Øhavsstien, der er en 220 km lang natursti på Sydfyn, Ærø og Langeland. Stien er for vandrere, og løber

gennem spændende naturområder, hvor der ellers ikke er offentlig adgang. Foruden Øhavsstien løber flere nationale og internationale cykelruter desuden langs Kullinggade. Lokalplanområdets afgrænsning er vist sammen med Øhavsstiens forløb gennem Svendborg på kortet nedenfor.



Lokalplanområdet er placeret i en overgangszone fra bymidten til havnens maritime miljøer og 1900-tallets udbygning med villakvarterer. Kvarteret fremstår derfor også meget varieret med en blanding af boligtyper og ejerformer. Bymidten nord for lokalplanområdet er præget af mange lejeboliger med små husstande uden bil, mens kvarteret mod syd i højere grad er præget af fritliggende ejerboliger med større husstande og mindst en bil. Især mod syd er kvarteret desuden præget af erhvervsdrivende. Beboersammensætningen i kvarteret domineres dels af husstande med videregående uddannelser og dels af lønmodtagere på mellem niveau. Den årlige risiko for indbrud er jf. Rigspolitiets statistiske opgørelser lav og kvarteret opleves trygt med et godt fællesskab.

Lokalplanens formål og indhold



Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for udvikling af et blandet bolig- og erhvervsområde. Formålet er at balancere hensynet til bevaring af områdets historiske værdier med mulighed for en tidssvarende udvikling, med en udbygning, der respekterer fortiden, men samtidig er tilpasset fremtidens behov og kan indgå som en levende og integreret del af kvarteret.

Lokalplanen vil muliggøre et nyt boligbyggeri med op mod ca. 9.500 etagemeter samt ny anvendelse i områdets eksisterende bebyggelse. Området forventes samlet at kunne rumme i omegnen af 90 boliger plus erhverv. Lokalplanens formål har især fokus på nedenstående temaer.

Forbedring af lokalområdet

Ny bebyggelse har til formål at forbedre området både visuelt og funktionelt, hvilket inkluderer at skabe et mere sammenhængende gaderum langs Kullinggade, at tilpasse ny bygnings skala til eksisterende bebyggelse i kvarteret og villaen mod Kullinggade samt at skabe en harmonisk og offentlig tilgængelig forbindelse mellem havnefronten og byen jf. Svendborg Kommunes planlægning for Svendborg Havn i øvrigt. Kvarterets fællesskab skal have adgang til havnens blå kant, der skal samle havnefronten og forbinde området til den bagvedliggende by. Byrum og forløb indenfor lokalplanområdet skal være med til at fremtidssikre en bedre sammenhæng fra Svendborgs historiske centrum og til vandet, samt give muligheder for ophold omkring vandet.

Der skal planlægges for en tydelig åbning ved områdets adgangsveje med gode oversigtsforhold, og skabe kig til vandet, som er med til at give overblik. Der skal planlægges for en primær forbindelse via pladsdannelsen mellem de fredede historiske pakhuse, samt en visuel forbindelse til søterritoriet syd for Villaen fra Kullinggade.

Lokalt er det vigtigt at planlægge for forskellige byrum, mødesteder og forløb, der inviterer til ophold og giver mulighed for at beboerne kan komme hinanden ved. Et godt naboskab bygger på god visuel og tryk kontakt, hvor man kan se og ses af hinanden i de fælles fri- og opholdsrum, et godt boligliv, der understøttes af fælles faciliteter. Det er vigtigt med trygge uderum, hvilket bl.a. kan opnås med gode visuelle forbindelser og 'øjne på vejen'.

Det er hensigten med planlægningen at ny bebyggelse arkitektonisk skal være afbalanceret med lokalområdets sammenhængende og samtidig varierede helhed, og være med til at give bydelen et harmonisk og oplevelsesrigt udtryk. Mulighed for en varieret anvendelse skal desuden være med til at skabe oplevelsesrige byrum og der planlægges derfor for en variation af anvendelsesmuligheder ikke mindst for områdets fredede

bebyggelse. Endelig skal det fredede områdes anvendelse understøttes af mulighed for at skabe en gangforbindelse fra Havnepladsen (via matrikel 7000Z) til Baagøe & Ribers Plads (matrikel 544a).

Bevarelse af et kulturmiljø og forankring i lokalhistorie

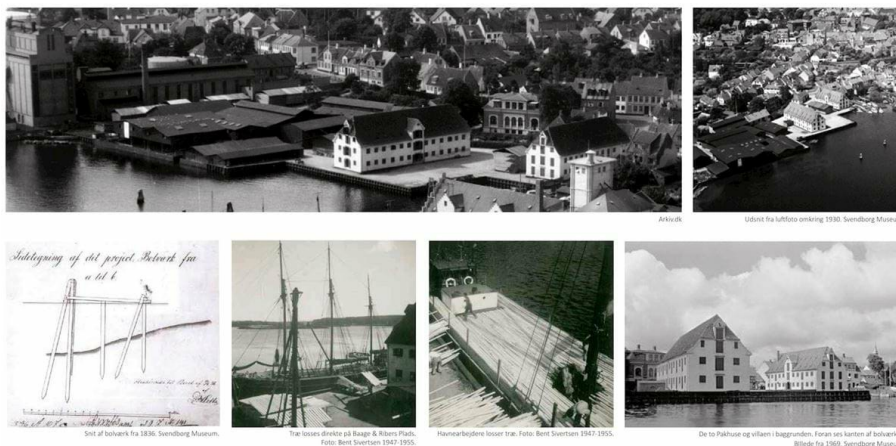
Der er i kommunens udviklingsstrategi fokus på Svendborgs kulturarv som grundlag for en fælles identitet. Ikke mindst i relation til Svendborgs havnemiljøer, hvor stærke traditioner, ny anvendelse og den synlige kulturarv smelter sammen. For lokalplanområdet skal der derfor bl.a. planlægges med udgangspunkt i områdets træskibshavn, havnebassinet og det tilknyttede kulturmiljø.

"Vi vil videreudvikle Svendborg Havn i samspil mellem bl.a. erhverv, uddannelser og havnens historiske bygninger for at sikre et attraktivt miljø og en god balance mellem nyt og gammelt."

"Vi vil styrke havnenes særlige maritime kulturarv som en vigtig del af Svendborg-egnens identitet og historie. Det skal blandt andet ske gennem bevaring, genanvendelse, samarbejder og aktiv formidling."

Citat fra Udviklingsstrategi for Svendborg Kommune

Et overordnet formål er at bevare og respektere områdets kulturarv og historiske karakteristika. Dette inkluderer, at ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i de eksisterende strukturer udgjort af de gule pakhuse, pladsen og villaen samt videreføre tømmerhallernes arkitektoniske udtryk i karakter, formsprog og materialitet. Ny bebyggelse skal integrere disse elementer, så områdets historiske træk og unikke kendetegn som fx områdets bolværk og pakhusstypologi forbliver synlige og respekteres i lokalplanområdets fremtidige udtryk.



Materiale fra analyse udarbejdet af ELGAARD ARCHITECTURE for Slots- og Kulturstyrelsen

Det er planlægningens hensigt at skabe sammenhæng mellem de fredede bygninger på området og fremtidig bebyggelse i en visuel såvel som funktionel sammenhæng mellem attraktive boliger af høj kvalitet og områdets fremtidige erhvervs- og/eller kulturrettede aktiviteter. Ny bebyggelse skal derfor forankres i Svendborgs historie og kulturmiljøer og bidrage til områdets maritime identitet, materialitet og atmosfære. Ny bebyggelse skal sigte mod at skabe en harmonisk integration mellem ny og eksisterende arkitektur i kvarteret. Det betyder at ny bebyggelse i lokalplanområdet tilpasser sig den eksisterende, fredede bebyggelse og en

generel tilpasning til kvarterets bygningers facader i proportioner og formgivning, så de harmonerer med omgivelserne og bevarer stedets identitet.

Tidssvarende udvikling

Udviklingen har til formål at tilføre området en tidssvarende og funktionel anvendelse og samtidig bevare de historiske træk. Dette skal stå på skuldrene af fortidens spor og udfoldes i ny bebyggelse og anlæg bl.a. i form af dynamiske facader og varieret ny bebyggelse. Derudover giver planlægningen mulighed for en gangbro forbindelse over 'Mudderhullet' i havnebassinet, Svendborg fra matr. nr. 7000z til Baagø og Ribers Plads matr.nr. 544a begge Svendborg Bygrunde. Formålet er at forbedre sammenhængningen i området og derved understøtte en ny anvendelse af pladsen.

En høj standard i udbygning af lokalplanområdet med god komfort er en vigtig parameter for at sikre området attraktive faciliteter, boliger og ikke mindst fri- og opholdsarealer. I takt med at befolkningen i byområderne vokser, spiller udformningen af byer og byområder en stadig større rolle for menneskers livskvalitet og sundhed. Ved indretning af opholdsarealer gælder, at jo mindre opholdsareal der udlægges, jo større vægt skal der lægges på de kvalitative krav i form af tilfredsstillende lys- og læforhold. Det er derfor hensigten at planlægge for velfungerende boliger med gode sol- og lysforhold, organiseret i et velindrettet område beskyttet både mod overophedning og vind. Området skal generelt indrettes med god tilgængelighed til veldisponerede fælles fri- og opholdsarealer jf. kommuneplanens retningslinjer og med en gennemtænkt disponering af adgang til områdets vej- og stisystem, affaldshåndtering, cykel- og bilparkering mv. så både let og tung trafik kan komme sikkert til og fra.

Klimahandleplanen

I Kommunens Klimahandleplan er havneudviklingsprojektet "Den Blå Kant" ved og omkring Svendborg Havn det højest prioriterede område. Der er i den forbindelse igangsat første etape af projektet med en samlet højvandsbeskyttelse af havnebassinet, som også vil sikre lokalplanområdet, som del af den havnenære by, mod fremtidens havvandsstigninger. Den Blå Kant indeholder både en løsning til en stiforbindelse langs med den indre havnekant samt ydre stiforbindelse kombineret med en sluse som en del af en samlet højvandsbeskyttelse. På baggrund heraf er der i kommuneplan 2021-2033 i rammen for lokalplanområdet indskrevet krav om at der i forbindelse med lokalplanlægning, skal sikres offentlig adgang til kysten og Baagø og Ribers plads i overensstemmelse med de bærende værdier for Udviklingsplanen Fremtidens Havn. Ligeledes skal der arbejdes med offentlig adgang langs kysten, i overensstemmelse med den overordnede planlægning for Den Blå Kant.

Havneområdet rummer store materielle og immaterielle værdier, herunder en meget rig kulturarv med mange fredede og bevaringsværdige bygninger. Den Blå Kant skal derfor gøre Svendborg Havn og de havnenære arealer robuste over for skybrud og stormflod. Samtidig skal den skabe forbindelse og byliv hele havnen rundt via stier, kajer, promenader og opholdsrum med rekreative aktiviteter og oplevelser.

Kommunens Klimahandleplan identificerer kommende klimaændringer, herunder stigende vandstande, hyppigere skybrud, højere temperaturer og tørke. Dette kræver fokus på byens robusthed, herunder planlægning for håndtering af havvandsstigninger, intens regn og varmeperioder. Havnebassinet ydre forbindelse vil beskytte området mod højvande, men det er vigtigt at integrere løsninger i lokalplanområdet, der forbedrer områdets byklima og reducerer solens indvirkning, samtidig med at det håndterer kraftig regn. Klimahandleplanen sigter mod at opnå dette gennem naturbaserede og innovative løsninger, såsom regnvandsbede, skyggegivende træer og grønne facader og tage. Det overordnede formål med Klimahandleplanen er at skabe et behageligt udendørsklima i byområder under hedeølger samt at øge det grønne og blå element i byen til gavn for borgernes sundhed.

Det betyder, at klimatilpasningsprojekter gennemføres med tanke for samtidig at kunne skabe grønne og rekreative områder. En samtdenkning der, hvor det er muligt, skaber flere kdlige opholdsarealer, som befolkningen kan bruge i varme perioder. Omraderne kan ogsd bidrage til mere biodiversitet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Efter lukningen af Baagøe og Ribers Trælast har kulturmiljøets fremtid været usikker. Svendborg Kommunes Udviklingsstrategi har bl.a. fokus på havnens genanvendelse og for nærværende lokalplan i videst muligt omfang at planlægge for en variation af anvendelsesmuligheder ikke mindst for kulturmiljøets fredede bebyggelse. Lokalplanområdets anvendelse skal støtte op om en aktiv, bæredygtig fremtid ogsd for kulturmiljøet. Planen giver derfor mulighed for at områdets eksisterende bebyggelse kan anvendes til boliger over stueplan, virksomheder og anlæg, der kun påvirker omgivelserne i ubetydeligt omfang, så der kan integreres med boliger. Anvendelsen kan kun være i form af:

- Liberalt erhverv som kontorer i form af administration, advokat, revisor, arkitekt, ingeniør, datarådgivning o.l.
- Kulturelle formål i form af bibliotek, menighedshus, kulturformidling o.l. medborgerhus, museum, udstilling, galleri o.l.
- Sundhedsinstitutioner som klinikker i form af kiropaktor, læge, tandlæge, terapi o.l.
- Hotel / Vandrehjem o.l.
- Publikumsorienteret serviceformål som frisør, ejendomsmægler, rejse-, turist-, billetbureau o.l.

Dog må erhverv ikke indrettes over etager med beboelse.

For at skabe nyt liv i området er der givet mulighed for, at området er offentligt tilgængeligt og der er givet mulighed for en bedre tilgængelighed til området med en broforbindelse over Mudderhullet.

Lokalplanens sydlige område er i dag domineret af store tømmerhaller og planlægningen giver her mulighed for at nedrive hallerne for at give plads til ny bebyggelse i form af helårs boliger evt. med erhverv i stueetagen.

Bebyggelsens omfang og disponering

Planen opdeler lokalplanområdet i tre delområder, med tilpassede bestemmelser til de enkelte delområder jf. kortbilag 2. Mod nord definerer delområde A rammerne for områdets fredet bebyggelse og kulturarv. En mindre del af delområdets bebyggelse, er ikke fredet, men bevaringsværdigt og kan potentielt nedrives, hvilket vil give mulighed for at bygge nyt. Der er defineret et byggefelt 5 herfor jf. kortbilag 3.

Mod syd definerer delområde B rammen for ny bebyggelse henholdsvis mod Kullinggade og mod havnebassinet. Fire byggefelter fastsætter ny bebyggelses højde og tæthed samt afstandskrav til skel. Det er hensigten at ny bebyggelse langs Kullinggade skal have en naturlig sammenhæng til den eksisterende bebyggelse i Kullinggade som byhustypologi. Delområdets øvrige nye bebyggelse kan tillades en yderligere højde centralt på grunden, men skal trappes ned mod havnen i øst.

Mod nordøst er der desuden defineret et delområde C, der giver mulighed for en gangbro forbindelse over søterritoriet.



Visuel forbindelse på tværs af Kullinggade og lokalplanområdet til havnen

Bydelens skala og kontekst

Ny bebyggelse skal arkitektonisk og kvalitetsmæssigt tage udgangspunkt i områdets eksisterende bymiljø, kulturarv og historie og være med til at løfte den samlede oplevelse i en tidssvarende arkitektur, der samtidig forholder sig til områdets kontekst i skala og udtryk.

I delområde B giver planen i højere grad mulighed for at bygge nyt med udgangspunkt i havnekajens store skalaer. Området ligger på første parket i den kystnære del af byzonen og ny bebyggelses påvirkning af kystlandskabet skal derfor jf. Planloven vurderes.

Ny bebyggelse er vurderet i forhold til højde, placering og volumen. Det er kommunens vurdering, at der kan placeres ny bebyggelse indenfor delområdets byggefelt med en maksimal højde svarende til den højeste eksisterende bebyggelse på Gasværkshavnen, der er placeret umiddelbart syd for lokalplanområdet. På Gasværkshavnen er der primært opført længehuse med en max højde på 2½-3 etager og tagryg i kote 17. Der er desuden opført en punktbygning med tagflade i kote 20. Centralt i lokalplanens delområde B gives mulighed for at bygge højere end den øvrige bebyggelse med en maksimal højdekote på 19,8.

For at sikre en sammenhæng til nabokvarteret er det vigtigt, at ny bebyggelse mod Kullinggade i omfang og placering respekterer den eksisterende bebyggelses proportioner og indretning. Det gør den ved at spejle og fortsætte gadens rytme og variationer med lodret opdeling indenfor klassiske proportioner og et klassisk formsprog med husdybder og taghøjder afstemt med kvarterets eksisterende bebyggelse.



Kontekstkort med princip for sammenhæng til omgivelser

Planlægningen af området søger derfor en sammenhæng der spejler nabobebyggelsen, så der kan opføres bebyggelse der i form og placering, forholder sig til den eksisterende bebyggelse langs delområdets kant.



Materiale udarbejdet af Praksis Arkitekter - Visualisering med eksempel på hvordan ny bebyggelse, kunne se ud fra vandet

Bydelens karakter, formsprog og udtryk

Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i lokalområdets eksisterende karakter, formsprog og udtryk. Det betyder ikke at ny bebyggelse skal kopiere den eksisterende, men indgå i samspil med kvarterets bebyggelse ved at gentage former, proportioner, detaljering, materialer og farveskala. Facadernes kompositioner er vigtige for denne sammenhæng, idet fx meget store vinduespartier uden opdeling vil savne lighedspunkter og sans for sammenhæng til stedets karakter og kontekst. Vinduer er bygningens øjne og deres proportioner og placering har en væsentlig indflydelse på bygningens karakter og udtryk, og lokalplanen har fx her til hensigt at sikre et samspil mellem nyt og gammelt. Tage er med til at sikre bebyggelsens sammenhæng i relation til hældninger, kviste, materialer og farver, men også i detaljen, hvor taget møder facaden eller afsluttes mod gavlen. Her er taget en væsentlig del af bebyggelsens samlede udtryk. Det er hensigten at ny bebyggelse skal gives et udtryk, der er tidssvarende, men afstemt med kvarteret i øvrigt og signalere tilsvarende høj kvalitet. Planen stiller derfor krav til bebyggelsens facadeudtryk, taghældninger, stil og materialer.

Et nyt voluminøst byggeri er i en kontekst som i Svendborg bymidte særligt vigtigt at detaljere og nuancere, for at nedbryde skalaen og sørge for at området ikke bliver altdominerende, ensformigt og uinteressant at færdes i. Derfor skal ny bebyggelse udformes med en harmonisk variation af proportioner og af materialer. Proportioner og materialer der understøtter en høj grad af struktur og som formår at gøre overflader levende, samt detaljeret og som kan matche områdets eksisterende detaljering, særligt i stueetagen, ved indgangspartier, opholdsområder mv.

Kvarterets bebyggelse er mod vest karakteriseret ved typiske byhuse, med selvstændige og varierende facadeudtryk. Byhuse er typisk karakteriseret ved flere fælles træk, der adskiller dem fra forstæder eller landlige boliger. Byhusene er overvejende placeret tæt sammen, skulder ved skulder for at udnytte pladsen mere effektivt og mange er bygget i flere etager for at maksimere pladsen på en mindre grund. Det kan omfatte rækkehuse såvel som etageboliger. Byhusene i Kullinggade har foruden baghaver, små forhaver, der giver mulighed for en 'armslængde' til det offentlige rum og gadens trafik. Samlet set er byhuse en integreret del af bymiljøet og tilbyder en livsstil, der er tæt forbundet med Svendborgs byliv og dens tilbud.

Bydelens udtryk er grundlagt i 1800-tallets udvikling af en relativ bred vifte af klassiske stilarter, der udviklede sig gennem århundredet. Det er karakteristisk for disse klassiske stilarter at de fastholder symmetri med et

udtryk præget af harmoni i deres proportioner. Bygningernes proportioner er dannet ved vandrette og lodrette linjer som murpiller mellem vinduer og vandrette bånd som gesimser mm. der til sammen udgør bebyggelsens konstruktive helhedsindtryk. I en harmonisk facaderække vil man kunne se en sammenfaldende opdeling af facadens flader og murhuller, der vidner om dansk traditionelt håndværk.

Bebyggelsen er generelt karakteriseret af holdbare materialer som tegl og sten der bidrager til et solidt og varigt udtryk. Mange bygninger fra 1800-tallet periode var rigt dekoreret med detaljerede ornamentikker, herunder gesimser, karnapvinduer, friser og udskårne detaljer. Dette afspejlede især den sidste del af 1800-tallets smag for overdådighed og rig dekoration.



Materiale udarbejdet af Praksis Arkitekter - Facader mod Kullinggade



Københavnervkist / Rytterkvist

Pultkvist

Hovedgesims

Murpille

Bæltesimser

Frontkvist

Sålbænk

Overvindue

Fyldningsdør

Brystning

Lokalområdets udtryk er siden tilføjet bebyggelse i 1900-tallet, der fortsat karakteriseres af de symmetriske facader domineret af lodrette linjer. Dog blev dekorationer og detaljer mere simple og enkle og 1900-tallets muremestre opførte i højere grad huse med blank mur i flotte stik, der i sig selv var en dekoration. Området er dels præget af 1800-tallets pudsefacader i lyse jordfarver med enkelte bygninger i gul tegl og 1900-tallets blanke mur i rød tegl. Taghældninger er overvejende ca. 45° og ligeledes fortsat karakteriseret af rød tegl. Den primære bebyggelse i Svendborg bymidte er kendetegnet ved ikke at have altaner. Enkelte byggerier har mindre tilbagetrukne altaner. Altaner indenfor lokalplanområdet kan derfor være franske altaner eller indeliggende i tagflader.



Materiale udarbejdet af Praxis Arkitekter - Eksisterende bebyggelse i rød blank mur



Bebyggelsens udtryk og materialitet

Lokalplanområdets fredede bebyggelse skal bevares og respekteres i relation til bygningsfredning, kulturarv og historiske karakteristika. Ny bebyggelses arkitektoniske æstetik og materialitet skal kobles til eksisterende bebyggelses karakter og understøttes af robuste og bæredygtige valg. Lyse boliger med velfungerende indretning inde som ude er bærende for bebyggelsens og stedets kvalitet. En tilpasning af ny bebyggelse til lokalområdets eksisterende skala og kontekst samt karakter, formsprog og udtryk skal tage udgangspunkt i følgende fokuspunkter. Farver, former, stofflighed og lignende sanseindtryk skal søge at være med til at løfte oplevelsen af et byområde med kvalitet. Byhuse langs Kullinggade skal sikres sammenhæng med den eksisterende by i et varieret facadeforløb, med lodrette opdelinger og bearbejdede bygningsdetaljer samt en varieret kantzone. Denne kantzone skal give stueetagens boliger en naturlig og komfortabel overgang fra det offentlige gaderum til den private

bolig. Lokalplanens bestemmelser om ny bebyggelses udtryk søger at sætte rammen for en hensigtsmæssig fremtidig sammenhæng med den eksisterende kontekst.

Kulturarv

Det er Slots- og Kulturstyrelsens vurdering, at de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier for kulturarvsområdets pakhuse, den italienske villa og pladskontor samt pladsen herimellem, er af national interesse som i lige høj grad ligger i bygningernes indre som i det ydre. Styrelsen har derfor besluttet at bevaringen heraf bedst sikres gennem en fredning, som er tinglyst på ejendommen i 2019.

Anekdote:

Navnet optræder første gang i 1677. Navnet stammer fra gammeldansk Kulle, som betyder en afrundet bakketop. En anden forklaring er at navnet er opstået af Kiulling = Kylling, fordi byens fjerkræ havde adgang til de grønne marker ad stien her.

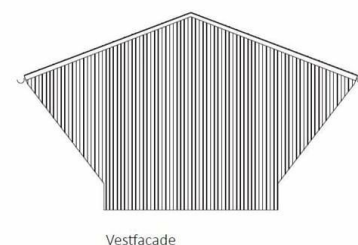
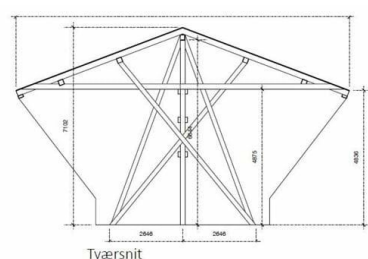
svendborghistorie.dk

Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt og skal holdes i forsvarlig stand. Således at fredningsværdierne opretholdes. Tag, ydervægge, døre og vinduer skal som minimum være tætte og i orden. For fredede bygninger skal der søges om tilladelse til alle ændringer, ud over almindelig vedligehold, f.eks. at pudse en facade, ændre farve, lægge et tag om, udskifte vinduer eller døre eller ændre en plads, fjerne eller ændre på mur- og nagelfast inventar, såsom paneler og fliser. En bygningsfredning regulerer dog ikke anvendelsen af det fredede, men blot de fysiske elementer og genstande, der er omfattet af fredningen.

De to pakhuse placeret vinkelret på havnefronten, pladskontoret og villaen mod Kullinggade og den grusbelagte, lavtliggende plads mellem pakhuse, bolværket og villaen udgør til sammen en fortælling om en periode med handel og transport via de sydfynske vandveje. Den fredede bebyggelse må ikke udbygges yderligere. En mindre del af bebyggelsen i delområde A er ikke fredet og ny bebyggelse kan opføres indenfor byggefeltet jf. lokalplanens bestemmelser og kortbilag 3. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en overdækning, indenfor et centralt placeret areal på pladsen jf. lokalplanens bestemmelser og kortbilag 5. En overdækning kræver dog samtidig en godkendelse af bygningsfredningsmyndigheden. En evt. overdækning skal i sit udtryk genskabe eksisterende tømmerstur placeret længst mod syd som vist på kortbilag 7, da denne har en formgivning og et udtryk i overensstemmelse med pladsens tidligere oplag af tømmer.



Arkiv.dk - Oplag af træ på Baagø og Ribers Plads



Princip for evt. overdækning jf. tømmerstur fra planens delområde b

Materiale fra analyse udarbejdet af ELGAARD ARCHITECTURE for Slots- og Kulturstyrelsen



Eksisterende tømmerlade på grunden mod naboskel i syd

Da formålet med fredning af Baagø og Ribers Plads bl.a. er at sikre pladsens fysiske karakter af havneoplagsplads, kan der i tilfælde af, at der er behov for afmærkninger eller lignende på pladsen, kun gives tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

For de to pakhuse knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til bygningernes ubrudte, pudsede murflader opdelt af døre og lugeåbninger, stående på en pudset sokkel, og dækket af et teglhængt tag med store

ubrudte flader taktfast opdelt af hejsekviste.

For de to pakhuse søges bevaret:

- at murerne er gulkalkede og gesimsbånd hvide
- at originale vinduer, døre og luger bevares og restaureres
- at vinduer er småsprossede med 6 ruder i hvert fag, dog undtaget lunettevindue
- at bræddeskodder bevares og evt. kan søges om at stå åben med nye vinduer bag
- at tagflader er halvvalmede og teglhængt

Hvis der kan opnås godkendelse fra bygningsfredningsmyndigheden, kan det overvejes, at der i tagfladerne kan tilføjes tagvinduer eller afskærmede vinduespartier evt. med indeliggende altaner, hvis de tilpasses pakhusets facader og begrænses i udstrækning.

REGISTRERING OG KORTLÆGNING AF FREDNINGSVÆRDIER



Pakhus mod nord

Materiale fra analyse udarbejdet af ELGAARD ARCHITECTURE for Slots- og Kulturstyrelsen

I sydmuren mod pladsen ses to vinduer mellem hver dør/luge med fast takt: 2-1-2-1-2-1-2. I nordmurer ses næsten samme takt 2-1-2-1-2-1-1 + lunettevindue mod vest



Pakhus nord med lunettevindue (længst til højre)

EKSISTERENDE FØRHOJ
OG KORTLÆGNING AF FREDNINGSVÆRDIER



Pakhus mod syd

Materiale fra analyse udarbejdet af ELGAARD ARCHITECTURE for Slots- og Kulturstyrelsen

Pakhus mod syd: Vinduer, dør- og luger er placeret taktfast efter rytmen: 6-1-6 mod pladsen og seks døre/luger med et vindue imellem mod syd 1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1, hvor der i 1800-tallet har været kajplads.

KORTLÆGNING AF FREDNINGSVÆRDIER



For pladskontoret knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til de grundmurede flader opdelt af dannebrogformede vinduer på en pudset sokkel og dækket af et pyramideformet tag med ubrudte flader og en enkel skorstenspipe i toppen.

Det toetagers pakhus op ad pladskontoret er stærkt fornyet og derfor ikke medtaget i fredningen. Bygningen er dog bevaringsværdig og vurderet til en SAVE værdi 3.

For pladskontoret søges bevaret:

- at murerne er gulkalkede med sort sokkel og afsluttet af en enkel gesims
- at originale murhuller bevares
- at alle originale vinduer og døre bevares og restaureres.
- at taget er med rødt, teglhængt helvalmet tag
- at taget er afsluttet med en spinkel, muret skorstenspipe



Visualisering af pakhuses facader år 1900, af pladskontoret med tilstødende bebyggelse og af den italienske villa er udarbejdet ELGAARD ARCHITECTURE for Slots- og Kulturstyrelsen i forbindelse med styrelsens fredning.

For villaen (Konsul Ribers Villa) mod Kullinggade knytter de bærende fredningsværdier i det ydre sig til den røde blankmur, stukornamenterne, de oprindelige vinduer og de murede skorstenspiber.

Den italienske villas placering vidner om stedets fortælling før Kullinggade blev omlagt i 1960'erne og endnu før Skattergade blev overskåret af jernbanen til Odense i 1876.

Anekdote:

Da Svendborg endelig fik den første Bane til Odense, var det foruden at være noget nyt for Befolkningen tillige af en overvældende Betydning for Byen; thi Banegaarden byggedes paa den gamle Klosterplads, og selve Banelegemet førtes over tre Gader, Langestæde, Skattergade og Brogade. *SVENDBORG BYS HISTORIE, samlet og udarbejdet af Johannes Olsen, inspektør ved Svendborg amts museum.*

Villaen ligger i dag ikke parallelt med Kullinggade, da gaden førhen havde et andet forløb. Villaen var tidligere omkranset af et stort haveanlæg, der karaktermæssigt adskilte den fra de andre bygninger på pladsen.

For villaen mod Kullinggade søges bevaret:

- at murerne er i blank rød mur med facadeelementer i puds, herunder fuget sokkel, rundbuede vinduesindramning, pilastre og hovedgesims.
- at vinduesrytmen er 1-3-1, med bredere vinduer mod øst end mod vest og at kviste følger de tre midterste vinduer lodret
- at taget er skiferklædt og helvalmet



Haveanlæg og vejforløb

Foto fra 1954

Villaen ligger idag ikke parallelt med Kullinggade, da gaden førhen havde et andet forløb. Villaen var tidligere omkranset af et stort haveanlæg, der karaktermæssigt adskilte den fra de andre bygninger på pladsen.

Fotoet viser en tydelig opdeling af pakhusgrunden (også kaldet tømmerpladsen) med de to gule pakhuse, haveanlægget med den karakteristiske villa, og de sammengroede lader og skure.

- Tidligere haveanlæg
- - - Tidligere gadeforløb
- Tømmerpladsen
- Lader og skure

År 1954

Materiale fra Praxis Arkitekters analyse



Haveanlæg og plads

Foto fra 1965-75

Pladsen mellem de to pakhuse blev tidligere defineret af de to pakhuse, villaen, bolværket, pladskontoret samt en tidligere bindingsværksbygning. På billedet ses Kullinggade som den er i dag.

Markering af plads
Markering af haveanlæg



Materiale fra Praxis Arkitekters analyse

Fotoet viser en tydelig opdeling af pakhusgrunden med de to gule pakhuse, haveanlægget med den karakteristiske villa, og de sammenbyggede lader og skure.

Baagøe og Ribers plads blev tidligere defineret af de to pakhuse, villaen, bolværket, pladskontoret samt en tidligere bindingsværksbygning. På billedet ses Kullinggade som den er i dag. Der står i dag blot et takstræ tilbage mod Kullinggade umiddelbart sydvest for den italienske villa.

Infrastruktur

Veje og stier

I T-krydset umiddelbart syd for lokalplanområdet mellem Kullinggade, Valdemarsgade og Færgevej er der en del trafik til havnen og bymidten. T-krydset er et af bymidtens 'ankomstpunkter' og et vigtigt område i forhold til trafikafviklingen i bymidten. Kullinggade har derfor en vigtig rolle for lokalområdets infrastruktur ikke blot for bydelens beboere men også for besøgende.

I forbindelse med Svendborg Kommunes udvikling af Den Blå Kant langs Svendborg er der besluttet at anlægge en forbindelse for gående på en mole langs vandet. Beslutningen om ikke umiddelbart at udvide denne forbindelse til at omfatte cyklister beror på en vurdering af, at det er mest hensigtsmæssigt at cyklister fortsat skal færdes på Brogade og Kullinggade og videre langs cykelrute 8. I forbindelse med udarbejdelse af 'Den blå kant' er der derfor foreslået en opgradering af Brogade og Kullinggade for cyklister.

For at opnå en velfungerende infrastruktur indenfor lokalplanområdet skal der tilvejebringes vej- og stiforbindelser samt parkeringsarealer jf. kortbilag 5. Vejlinje A skal give adgang til områdets fremtidige bebyggelse for alle beboere, brugere og trafikanter inkl. renovation, brand- og redningskørsel. For at kunne indrette delområde A som blandet byrum med pladsdannelse, promenade og gode forbindelser skal områdets trafik fungere i et "shared space" der tillader gående, cykler og motoriseret kørsel på strækningen defineret af vejlinje A samt sideveje hertil. Det er hensigten at trafikken skal foregå på områdets lette trafikanters præmisser. Såfremt at vejlinje B ikke kan realiseres, på baggrund af fredningsinteressen, kan vejlinje A give adgang til parkeringskælder. Områdets stier skal give god forbindelse til vandet jf. kortbilag 5. Bygherre har i forbindelse med planlægningen tilbudt

en udbygningsaftale om en broforbindelse fra Baagøe og Ribers plads til Havnepladsen, som er nærmere beskrevet under redegørelsesafsnit om Infrastruktur.

En vejstrækning syd for pakhusene kan med fordel udformes som klimavej, med håndtering af overfladevand væk fra eksisterende bebyggelse, så pakhuset sikres i forbindelse med kraftige regnhændelser.

Det anbefales at områdets fredede plads renoveres med diskret fastlæggelse af en overgang mellem pladsen og villaen i forbindelse med en vejføring. Vejføringen skal indgå i et 'Shared space' med en indretning, der minimerer adskillelsen mellem trafikanter og ikke anvender traditionel opdeling med fx kantsten. Vejføring fra områdets nordlige indkørsel skal kunne håndtere alle trafiktyper i et område, som trafikanterne skal deles om. Det kræver en god balance mellem tung trafik, cyklister, fodgængere og bilisters adfærd for at lykkedes på en tryk og sikker måde.

Adgang

Overkørsler til lokalplanområdet er fastlagt med udgangspunkt i områdets to eksisterende ind- og udkørsler. Dog giver lokalplanen mulighed for at anlægge en ny, alternativ ind- og udkørsel fra Kullinggade, hvis der ikke gives myndighedstilladelse til ændring af den eksisterende indkørsel ved den italienske villa. En udbygning af området, betyder at trafikmængden ind og ud af området øges, hvilket medfører at ind- og udkørsler fra Kullinggade til lokalplanområdet skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold til Kullinggade for samtlige trafikanter. For at opnå en myndighedsgodkendelse af ind- og udkørsler skal de udformes, så trafikanter kan passere hinanden sikkert og uden risiko for ventende biler på Kullinggade. For at give adgangstilladelse til lokalplanområdet, er det nødvendigt at nedlægge offentlige parkeringspladser på Kullinggade for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold.

I forlængelse af kommuneplan 2021-2033 og efter politisk ønske skal der i forbindelse med lokalplanlægning, sikres offentlig adgang til kysten og Baagø og Ribers Plads i overensstemmelse med de bærende værdier for Udviklingsplanen Fremtidens Havn. Ligeledes skal der arbejdes med offentlig adgang langs kysten, i overensstemmelse med den overordnede planlægning for Den Blå Kant.

Ud mod vandet skal en havnepromenade anlægges for at sikre det maritime miljø sammenhæng mellem Baagøe og Ribers Plads og havnebassinet, samt give mulighed for sammenhæng til en forbindelse for gående nordfra. Områdets afgrænsning mod havnebassinet skal gives en maritim kant afsluttet i sten eller træ i forlængelse af det fredede bolværk. Forbindelser for gående skal være med til at forbinde byens liv med havnen og give kvarterets beboere og gæster adgang til Baagøe og Ribers Plads og områdets blå natur. Langs vandet skal der derfor etableres en promenade der forbinder lokalplanområdet med havnebassinets 'Blå kant' jf. udviklingsstrategien for 'Fremtidens Havn'.

Svendborg Kommune har konkret vurderet, at en offentlig adgang til lokalplanområdet ikke forringer bygherres udbygningsmuligheder af området, da (rest)ejendommen forventelig vil kunne udnyttes på en økonomisk rimelig måde. Det vurderes desuden at områdets veje og stier kan anses for fællesanlæg, der skal betjene flere ejendomme indenfor lokalplanområdet og at den offentlige adgang til stierne ikke medfører overtagelsesforpligtigelse, jf. planlovens §48 stk. 2.

Parkering

Lokalplanområdet to delområder skal hver især kunne håndtere parkering i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm. På den fredede plads kan to definerede områder anvendes til parkering på terræn jf. bilag 5. Det er vigtigt at hele pladsen ikke anvendes som parkeringsplads og dermed ikke kan danne grundlag for et levende byliv. For delområdet mod syd kan der anlægges parkeringskælder, hvis grundens forhold tillader det.

Hvis kommuneplanens foreskrevne parkeringsarealer ikke kan fremskaffes på grund af bestående bebyggelse eller grundens størrelse eller form, kan kommunalbestyrelsen på baggrund af en vurdering af bymidtens rumlighed i særlige tilfælde tillade, at nogen af parkeringspladserne ikke realiseres inden for lokalplanområdet. Det kræver dog at ejendommens ejer finder plads på en anden grund i nærmiljøet og p-pladserne tinglyses på ejendommen eller at ejer yder bidrag til kommunens parkeringsfond. Svendborg Kommunes parkeringsfondsmidler skal anvendes til anlæg af et tilsvarende antal offentlige parkeringspladser i bymidten. Det betyder at realisering af et projektforslag jf. lokalplanen forudsætter, at man enten nedbringer antallet af boliger, opnår dispensation fx ved indbetaling til p-fonden eller finder mulighed for parkering på en anden matrikel. Afstanden til parkeringspladser skal med udgangspunkt i områdets karakter af tæt by have en nærhed, der kan siges at være i rimelig sammenhæng med ejendommens placering.

Fri- og opholdsarealer/ubebyggede arealer og beplantning

For at sikre velfungerende friarealer fastlægger lokalplanen friarealers omfang, anvendelse og vedligeholdelse, herunder terrænregulering, hegnsforhold og beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre færdselsarealer.

Områdets friarealer skal være med til at styrke områdets karakter. Gode åbninger og sammenhæng til havet skal prioriteres bl.a. med en 'udsigtskile' på tværs af lokalplanområdet fra Kullinggade til havnen. Samtidig skal beplantning være med til at give området en mere grøn identitet samt skabe læ og skygge til opholdsarealer. Lokalplanrådets placering ved havnen kan forårsage en del vind mellem bygningskroppene. Bebyggelsens facadespring og drejning skal sammen med friarealernes beplantning imødekomme opholdsarealers mulighed for læ. Nedenstående vejledende principielle vindsimulering viser med gul, hvor det overvejende vil være udfordringer med vind på friarealerne.



Det gule områder vil være mest udsat for vind både fra vandsiden i øst og over tage fra vest.

Overgangszoner mellem eksisterende terræn og nye hævede flader skal udformes, så bebyggelsens plinter ikke stikker visuelt ud. En plint under ny bebyggelse kan hæves til kote 3, men må ikke få bebyggelsen til at fremstå massiv og afvisende, men skal placeres og dimensioneres med en glidende overgang fra top til bund for at skabe en god harmoni og sammenhæng med områdets øvrige bebyggelse og friarealer. Overgangszonen kan udformes i et landskab med trin og/eller beplantning etc. der tilsammen løfter friarealernes herlighedsværdier. Det er vigtigt at en overgangszonen, sammen med bebyggelsens nedtrapning mod havnebassinet såvel som Kullinggade, skal være med til at indpasse bebyggelsen i kystlandskabet, både i forhold til oplevelsen af kystlandskabet på afstand og den nære oplevelse af bebyggelsen fra havnebassinet.

Håndtering af overfladevand

Lokalplanen skal være med til at sikre området mod oversvømmelser fra skybrud. Der stilles derfor krav om et samlet system for lokalplanområdet, der kan håndtere kraftige regnhændelser. Dog kan et system deles i to jf. lokalplanområdets delområde A og B. Løsninger til lokal afledning af regnvand skal i den forbindelse håndtere overfladevand og være et aktivt værktøj for at mindske belastningen af udledningen til havnen. Der skal i den sammenhæng tages højde for områdets høje grundvandsspejl.

Regnvandsløsninger skal primært være synlige og have et rekreativt element. Analysen anbefaler terrænnære løsninger, på den østlige del af lokalplanområdet mod havnebassinet, udenfor et evt. kælderområde. For at give områdets beplantning bedre vækstbetingelser kan regnvand med fordel tilbageholdes og genbruges til vanding.

Planlægningen giver mulighed for at anlægge en plint under bebyggelsen i delområde B. En plint vil hæve terrænet væsentligt og der vil fremtidigt kunne løbe overfladevand fra plinten mod det eksisterende og fredede pakhushold mod syd. Områdets eksisterende forhold, skaber allerede i dag en lavning langs pakhusholdets sydfacade, hvor overfladevand kan opstuve og eventuelt medføre skade på bygning. Afløb for regnvand skal udføres, så bortledning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper. Overfladevand skal holdes på egen grund og afstrømning fra en plint skal håndteres væk fra nabogrunden syd for lokalplanområdet. Det skal derfor sikres at overfladevand ledes væk fra pakhuset og nabogrunden og effektivt mod havnebassinet.

Bynatur

Havneområder kan have beplantning, hvor planter som marehalm, strandasters, strandkål og strand-mandstro kan trives. Disse planter er tilpasset det salte miljø og kan ofte ses langs kystområder. Havneområder kan også inkludere anlagte områder med prydbuske og planter, der er valgt for deres dekorative egenskaber. Dette kan omfatte arter som strandrosen og tamarisk.

Det er muligt at plante fx æbletræer ved kyster, men man skal være opmærksom på saltvandseksposering og vindforhold. Nogle sorter kan håndtere moderat eksposering for salt og kan derfor være mere velegnede til kystområder.

Anbefalinger

Vind kan være en udfordring ved havnen. Overvej at plante træer tilstrækkeligt tæt på bebyggelse for at give dem vindbeskyttelse. Alternativt kan man plante vindbrydende hegn for at mindske vindens påvirkning. I havneområder kan tørke og vind medføre, at jorden tørrer hurtigt ud. Sørg for at sikre tilstrækkelig vandingsforhold, for at understøtte beplantningens vækstforhold. Overvej at tilbageholde regnvand til vanding og anlæg bede med jordforbedring. Tilføj jævnlige organisk materiale eller gødning for at forbedre jordstrukturen og næringsindholdet.

Mod Kullinggade er der i den smalle overgangszone til vejnetet desuden gunstige vilkår for beplantning op ad facader jf. projektforslagets visualisering nedenfor.



Træer på facade
Begrønning af facader



Klatreroser
Begrønning af facader



Klematis
Begrønning af facader



Klatreplanter
Begrønning af facader

Reference fra projektforslag (Praksis Arkitekter)



Græsser og beplantning, Jessens Mole



Eksempel på gradueret og overgange mellem belægning og beplantning



Eksempel på bekæmning og beplantning



Eksempel på sti, bække og beplantning

Beplantning af friarealer. Reference fra projektforslag (Praksis Arkitekter)

Grundejerforening

En grundejerforening skal samle lokalplanområdets ejendomme, varetage dens medlemmers interesser og stå for drift og vedligeholdelse af områdets private sti- og fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg.

Grundejerforeningens vedtægter skal tinglyses når der er mere end én ejer i området.

Hvis den nybyggede del udskilles fra den fredede del kan der i den forbindelse indgås aftale om at etablere 2 grundejerforeninger.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Byudvikling og bosætning

Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse er de bærende værdier, strategier samt den overordnet struktur besluttet i Kommuneplan 2021-2033.

Planområdet er udlagt som en kategori 1 i boligrækkefølgeplanen. Det betyder at området er prioriteret og kan planlægges for.

Svendborg Kommune ønsker at prioritere udviklingen af Svendborg bymidte og specifikt lokalplanområdets attraktive og centrale placering ved havnen. Lokalplanen skal understøtte udviklingen af Svendborg bys:

- udviklingspotentialer og fx planlægge for øget bosætning,
- eksisterende kvaliteter og fx omdanner og udvikler byområdet med respekt for kulturarven
- turisme, erhverv og offentlige service og fx integrere området i udvikling af bydelens infrastruktur.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med områdets aktuelle boligbehov og behov for en blandet boligsammensætning.

Erhverv og Turisme

Turisme

I kommuneplanens afsnit om turisme sættes kommunens stedbundne værdier og potentialer i fokus for arbejdet med turisme. Herunder er det et mål at turisme også skal understøtte det gode liv for kommunens borgere. Lokalplanen skal understøtte udvikling og vækst jf. kommunens turismestrategiske såvel som erhvervspolitiske indsatser. Svendborg Kommune ønsker at understøtte turisme i forbindelse med udvikling af det gode liv for lokalområdets borgere. Bymidten og havnens udvikling skal ske i samspil med kommunens andre indsatser inden for kultur, fritid, det maritime, natur og friluftsliv. Lokalplanen fokuserer på aktiviteter i kyst og lokalområdet som understøtter intentioner om rekreativ anvendelse, oplevelser og aktiviteter jf. områdets kulturmiljø og kommunens udviklingsplan for 'Fremtidens Havn'. Planlægningen giver mulighed for erhverv, der samtidig har fokus på at undgå fremtidige miljøkonflikter i forbindelse med omdannelse af det tidligere erhvervsområde, for at understøtte en god udvikling og synergi mellem erhverv og bosætningen.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionserhverv indenfor en radius af 500 meter fra lokalplanområdet. Omgivende virksomheder med miljøgodkendelse i havneområdet.:

- Petersen & Sørensen Motorværksted A/S på Frederikshavn
- J, Ring-Andersen Værft A/S
- DLG/FAF
- Færgerne
- Busterminal

Øvrige virksomheder er ikke underlagt miljøgodkendelse og udøver en begrænset miljøpåvirkning.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet vurderes ikke at ville begrænse virksomheders drift og produktion.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger umiddelbart udenfor afgrænsning af bymidtens detailhandelsstruktur og lokalplanområdet kan ikke anvendes til detailhandel.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af Planlovens §16, Stk. 5. I redegørelsen til lokalplanen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor. Herunder skal bygningshøjder vurderes med henblik på

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen,
- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havnen, og at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ny bebyggelse er vurderet i forhold til højde, placering og volumen. Det må forventes at ny bebyggelse vil fremstå med et mere massivt udtryk end områdets eksisterende bebyggelse i forhold til højde og volumen. Det er Svendborg Kommunes vurdering, at der kan placeres ny bebyggelse indenfor delområde Bs byggefelt med en maksimal højde svarende til højeste eksisterende bebyggelse på Gasværksgrunden, der er placeret umiddelbart syd for lokalplanområdet. På Gasværksgrunden er der primært opført længehuse med en max højde på 2½-3 etager og tagryg i kote 17. Der er desuden opført en punktbygning med tagflade i kote 20. Pakhuset på Havnepladsen mod nord har ligeledes tagryg i kote 20 og lokalplanområdets bebyggelse placeres mellem Havnepladsens pakhus og gasværksgrundens silo kontorbygning. Lokalplanen giver mulighed for at ny bebyggelse kan skabe en ny byfront mod havnebassinet.

Havnebassinet er et mindre havnerum og det er vigtigt at ny bebyggelse ikke kun vurderes i forhold til byens overordnede skyline, men også relaterer sig til Søndre Havns lille skala.

For at opbløde bebyggelsens skala og sikre sammenhæng til det nære kystlandskab stiller lokalplanen krav til bebyggelsens nedtrapning mod havnen og mod Kullinggade for at sikre en glidende overgang til bebyggelsens omgivelser.

Bebyggelse mod havnen skal derfor, ud over at trappe ned, have spring i sin facadelinjer for at give bebyggelsen et opbrudt forløb. Bebyggelsens plint kan hæves til kote 3, men skal bearbejdes med en maksimal 45° afslutning, for at fremstå mindre voluminøs og med en skala, der er tilpasset havnebassinets skala og menneskelige dimensioner.

Havnebassinet med eksisterende tømmerlader



Et broanlæg i delområde C vil, fra sundet, kun i ringe grad blive synligt i kystlandskabet. Fra kysten vil et anlæg primært få en visuel betydning for strandgrundene i Kullinggade og kan i et vist omfang hæmme udsynet til havnebassinet alt efter hvilken placering der vælges. Et broanlæg placeret tæt ved strandgrundenes kystlinje i kote1-2 vil i mindre grad være synlig fra kysten, mens et anlæg placeret væk fra kystlinjen har behov for en højere bro, der vil være mere synlig fra kysten.

Geologi og grundvand

Det geologiske underlag for lokalplanområdet er moræneler. Området ligger lavt, hvilket betyder at grundvandet er tæt på eksisterende terræn.

Planen er ikke i konflikt med grundvandsinteresserne. Aktiviteter indenfor planområdet skal derfor ikke tage særlig hensyn til grundvandet, derudover er formålet med planen at muliggøre boligbyggeri, offentligt og kulturelle formål herunder i de fredede pakhuse. Disse aktiviteter udgør som udgangspunkt ikke en risiko for forurening af grundvandet.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer og bestemmelser

Anvendelse og miljø

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til blandet erhvervs- og boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Der gives mulighed for tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse jf. kommuneplanens principper for boliger. Lokalplanen specificerer den nærmere erhvervsanvendelse. Butikker kan ikke tillades, da lokalplanområdet ligger udenfor bymidtens afgrænsning af detailhandel. For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med miljøklasse 2, som omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres og indrettes så beboerne og brugerne i nødvendigt omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafikanlæg,

virksomheder, tekniske anlæg mv.

Arkitektur og skiltning

I Svendborg bymidte stilles der krav til lokalplanlægningen om vurdering af hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning for ny bebyggelse.

Udgangspunktet herfor er skilte- og facade lokalplan nr. 001. 290 for Svendborg by, der fortsat vil omfatte lokalplanområdet for den bebyggelse, der vender mod Kullinggade. Herunder byggefelt 1 og 5 jf. kortbilag 3.

Lokalplanen skal desuden sikre kommuneplanens generelle bestemmelser om skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig. Skiltning skal være diskret og må ikke ændre områdets karakter af beboelse. Skilte skal placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må gå ud over matrikelgrænsen.

I øvrigt henvises til skilte- og facadelokalplan nr. 001. 290.

Fri- og opholdsarealer

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der udlægges fælles friarealer. Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegne og have rekreative karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold.

Ved nybyggeri og ombygninger til boligformål skal lokalplanen fastlægge et udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer. Ved indretning af opholdsarealer gælder, at jo mindre opholdsarealer der udlægges, jo større vægt skal der lægges på de kvalitative krav i form af tilfredsstillende lys- og læforhold.

Parkerings

Lokalplanområdets fællesarealer skal i forbindelse med nybyggeri, samt ændret anvendelse, give mulighed for parkeringspladser i overensstemmelse med parkeringsnormer i tillæg 2021.17 til kommuneplan 2021-2033. Parkeringsnormen for boliger ændres heri på baggrund af analyser, og fastsættes for boligbebyggelse til 1 p-plads pr. bolig, dog 0,8 parkeringsplads pr. bolig under 85 m² bruttoareal.

Klimatilpasning

Svendborg Kommune skal vurdere hvordan klimaforandringer vil påvirke lokalplanområdet og give mulighed for udvikling af området ud fra at mindske risiko for klimapåvirkninger mest muligt for lokalplanområdet.

Temperaturstigninger i byen bør undgås, da de igangsætter en kontinuerlig ophobning af varme. Højere temperaturer kan føre til fysisk ubehag og et stort energiforbrug til mekanisk køling. Områder med mange belagte overflader absorberer varmen i løbet af dagen, og temperaturen stiger

derfor, sammenlignet med omkringliggende land- og vandområder, så byen vil fremstå som en varmeø. Varmeøeffekten kan sammen med flere og varmere hedeølger medføre forringelser af menneskers livskvalitet og kan resultere i øgede private og offentlige udgifter til energiforbrug og sundhed. Temperaturstigninger kan reduceres med bynatur.

Øget nedbør og ekstremregn samt havvandsstigning og hyppigere stormfloder vil i stigende grad udfordre Svendborg bys fysiske miljø. Prognoser fra Kystdirektoratet viser, at der er forventning om, at havet stiger op til 56 cm i løbet af de næste 100 år for det sydlige Fyn og Klimatilpasningsindsatser skal helhedsvurderes, med henblik på at sikre samspil mellem kloakker, vandløb, søer og havet.

I analyse af Svendborg by for lokalplanområdet er der fokus på havvandsstigninger og lokalplanen skal bl.a. være med til at sikre at servicemålene for kloak systemet overholdes. Der er udarbejdet en samlet plan for håndtering af havvandsstigninger i Svendborg havn jf. udviklingsplanen 'Fremtidens Havn'.

Svendborg Havn er dog udsat for oversvømmelse både fra højvande og fra kraftig regn. Svendborg Kommune har derfor gennem flere år arbejdet med at finde de rette løsninger, der samlet kan beskytte byens værdier og samtidig bevare den nære kontakt mellem land og vand.

Områderne i den sydlige del af havnen er lavtliggende og derfor i særlig høj risiko for oversvømmelse ved højvandshændelser. Det drejer sig om arealer omkring Havnepladsen, Brogade, Kullinggade, havnebassinet og Gasværkskajen.

Projektet højvandsbeskyttelse for havnebassinet vil beskytte lokalplanområdet mod havvandsstigninger i forbindelse med en ydre moleløsning mod Svendborg Sund jf. Svendborg Kommunes *Stormflodsbeskyttelse af Søndre Havn i Svendborg*.



Projektet for havnebassinet har til formål at forebygge fremtidige oversvømmelser fra havet op til kote 2,5m og på sigt 3m for et samlet geografisk område ved Gasværkskajen, Kullinggade, Havnepladsen og Brogade.

Det betyder at der ikke er behov for at lokalplanen stiller yderligere krav til højvandsbeskyttelse. Den ydre højvandsbeskyttelse vil være en kombination af moler og en sluseport over havnebassinet ydre værker. Projektet forventes realiseret i 2027.

I forbindelse med Den Blå Kant projektet har det været påpeget at anlæg til højvandsbeskyttelsen samtidig skal skabe en bedre tilgængelighed til havnens områder og bagland inkl. Baagøe og Ribers Plads, som skal åbnes op for offentligheden jf. områdets kommuneplanramme i Kommuneplan 2021-2033. Derfor giver lokalplanen mulighed for, at der kan anlægges en fodgængerforbindelse i form af en bro over vandet fra Havnepladsen via matrikel/litra 7000z til Baagøe og Ribers Plads samtidig med forbindelsen via højvandsbeskyttelsen til Gasværkskajen. Denne forbindelse indgår ikke i højvandsbeskyttelsen.

Overfladevand

Lokalplanområdet ligger med faldende terræn mod havnebassinet mod øst. Det skal sikres at en udledning af overfladevand ikke skaber en ophobning af miljøfremmede stoffer i havnebassinet. Områdets overfladevand kan udledes til havnen under forudsætning af, at der kan opnås en udledningstilladelse fra Svendborg Kommune. Områdets bebyggelse skal derfor undgå miljøskadelige stoffer, der kan aflejres til bebyggelsens omgivelser.

Svendborg Vand & Affald A/S står for kommunens vandforsyning, spildevandshåndtering og affaldshåndtering og tekniske anlæg og forsyning administreres efter kommunens til hver en tid gældende planer herfor.

Knap 80 % af lokalplanområdets arealer er i dag befæstet. Der er samtidig, grundet beliggenheden tæt på havet og områdets lave terræn, registreret et terrænnært grundvand indenfor det meste af lokalplanområdet. Mod havnebassinet er grundvandet registeret mindre end en meter under terræn og det vurderes derfor ikke muligt at nedsive overfladevand. Bygherrers rådgiver har udført en vandhåndteringsanalyse i forbindelse med lokalplanprocessen, som vurderer, at der frem mod år 2100 vil være en stigning af grundvandsstanden, så afstanden fra terræn til grundvand vil blive mindre. Analysen vurderer at en fremtidig parkeringskælder vil være placeret delvis under normal grundvandsstand. I forbindelse med etablering af parkeringskælder, skal man derfor være opmærksom på opdriftssikring og vandtætning af kælderen, da der ikke kan forventes tilladelse til lokal sænkning af grundvandet. Grundet områdets ringe nedsivningsevne og det terrænnære grundvand, vil der sandsynligvis også skulle etableres omfangsdræn omkring sokler for at holde disse og gulve i stueplan tørre.

Bynatur er med til at håndtere byens klimaudfordringer, både i forhold til fordampning af overfladevand, forebyggelse af overophedning, reduktion af støv og støj samt løft af byens rumlige og visuelle forhold. Planloven tilsigter at understøtte biodiversitet samt forebygge udledning af drivhusgasser, forurening af luft, vand og jord samt støjulemper. Bynatur spiller her en vigtig rolle og lokalplanen skal sikre at området vil komme til at rumme mere

bynatur. Bynatur kan med fordel samtænkes med områdets håndtering af overfladevand.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen ift. maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjder og parkeringsnorm. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg 2021.17 som sikrer, at der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Tillægget indarbejdes i Kommuneplanen ved revision heraf.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 001.290 Facade og skilte lokalplan. Lokalplan 290 stiller krav om en bygningsdybde på 10 m mod Kullinggade, men i denne lokalplan er der givet mulighed for byggeri langs Kullinggade på op til 11,0 meter.

En fremtidig broforbindelse over Mudderhullet i lokalplanens delområde C vurderes at kunne indeholdes indenfor havnebassinets kommuneplanramme, 01.01.R3.816 - Rekreativt område Mudderhullet/Træskibshavn. Rammen giver mulighed for rekreative formål i form af lystbådehavn.

Ophævelse af lokalplan

Eksisterende lokalplan 283– For et område syd for Havnepladsen er fra 1996 og er gældende for havnebassinet. Lokalplanen blev udarbejdet i forbindelse med etableringen af en sejlskibsbro.

Med Kommunalbestyrelsen vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 689, ophæves lokalplan nr. 001.283 for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 689, delområde C.

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 ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Følgende 13 servitutter er tinglyst på matr. nr. 544a Svendborg Bygrunde:

1. 09. 1902 Dok om benyttelse mv.
2. 02. 1905 Brandmur.
3. 10. 1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 544 b.
4. 12. 1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv. Vedr. 544b.
5. 03. 1997 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

6. 04. 1997 Dok om tilslutningspligt til fjernvarme.
7. 10. 1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
8. 02. 1998 Lejekontrakt med A/S Baagøe & Riber til 1/4 2010 se akt lyst påtegn. om ny hal 8/9
9. 04. 2009 Dok om benyttelse mv.
10. 10. 2013 Deklaration om vilkår for lystbådeanlæg.
11. 05. 2015 Deklaration om vilkår for lystbådeanlæg
12. 12.2019 Bygningsfredning med omgivelser
13. 08.2017 Deklaration om vilkår for bade- og bådebro (Kullinggade 27)
14. 01.2021 Deklaration om vilkår for bade- og bådebro (Kullinggade 25)
15. 04.2014 Deklaration om vilkår for bade- og bådebro (Kullinggade 23)
16. 02.2014 Deklaration om vilkår for bade- og bådebro (Kullinggade 21)
17. 02.2013 Deklaration om vilkår for bade- og bådebro (Kullinggade 19)

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter.

Der er ikke servitutter, der er vurderet uforenelig med denne lokalplan, men der er servitutter der er vurderet overflødige og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 13.

Servitut 1, 2 og 3 aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Ad 1. Vedrører tilladelse til beboelse i et loftsrum på matr.nr. 546. Matr.nr. 546 er inddraget under matr.nr. 544a og den omtalte bygning indeholder ikke beboelse i dag. Servituten bortfalder ved vedtagelse af planens bestemmelser.

Ad 2. Vedrører en mur i skel mellem matr.nr. 545 og matr.nr. 546. Begge matr.nr. er inddraget under matr.nr. 544a. Servituten bortfalder ved vedtagelse af planens bestemmelser.

Ad 3. Vedrører eksisterende spildevandsanlæg. Påtaleberettiget Svendborg Spildevand A/S. Servituten er ikke i strid med lokalplanen. Svendborg Spildevand A/S har påtaleretten. Der kan efter nærmere forhandling med grundejer evt. tinglyses dispensationsaftale i forhold til deklARATIONEN, så der kan tillades at der bygges nye boliger og parkeringskælder.

Ad 4. Vedrører fjernvarmeledning til forsyning af matr.nr. 547, Kullinggade 27, intet tinglysningsrids. Påtaleberettiget Svendborg Fjernvarme A.m.b.a. Servituten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad 5. Vedrører medlemskab af Svendborg Fjernvarme A.m.b.a. Påtaleberettiget Svendborg Fjernvarme A.m.b.a. Servituten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad 6. Vedrører tilslutningspligt til Svendborg Fjernvarme. Påtaleberettiget Svendborg Fjernvarme A.m.b.a. Servituten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad 7. Vedrører pumpestation til kloakanlæg. Påtaleberettiget Svendborg Spildevand A/S. Servituten er ikke i strid med lokalplanen. Deklarationen skal ved ændring af kloakledninger erstattes af en ny vedr. en evt. fremtidige kloakledning over grunden, som skal etableres i forbindelse med, en midlertidige pumpestation på ejendommen.

Ad 8. Vedrører lejekontrakt forhold mellem ejere af matr.nr. 544a og A/S Baagøe & Riber omhandlende hal. Påtaleberettiget A/S Baagøe & Riber.

Servitutten kan slettes af påtaleberettigede.

Ad 9. Vedrører ret til at benytte areal på matr.nr. 544a for ejeren af matr.nr. 547, Kullinggade 27, samt tilladelse for ejeren af matr.nr. 547 til at benytte adgang til bådebro. Påtaleberettiget ejeren af matr.nr. 544a. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad 10. Vedrører vilkår for tilladelse til lystbådeanlæg. Påtaleberettiget Kystdirektoratet. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad 11. Vedrører vilkår for tilladelse til lystbådeanlæg. Påtaleberettiget Kystdirektoratet. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad. 12 Vedrørende fredning af Pakhus mod syd, Pakhus mod nord, Pladskontor og Villa. Hertil kommer tilhørende plads med bolværk. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Ad. 13-17 Vedrørende vilkår for private bådebroer. Ændringer kan medføre indgreb i ejendomsretten.

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig til, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Svendborg Kommune ønsker med sit medlemskab af Cittaslow, at skærpe opmærksomheden omkring de mere bløde værdier af vores tilværelse, ved at vægte parametre som livskvalitet, eftertænksomhed, nærvær og fordybelse. Det er desuden hensigten at Svendborg Kommune ved at satse på en miljømæssig, social og økonomisk bæredygtig udvikling sikrer, at kommunen er og forbliver et attraktivt sted for nuværende og kommende borgere samt erhvervsliv og turister.

Bæredygtig byfortætning og strategi for overgang mellem bymidte og havn (2010)

I udvikling af Svendborgs centrale bymidte samt omkringliggende nærområder er det vigtigt at vægte behovet for rekreative og grønne rum, som bymidten i dag er underforsynet med. Lokalplanen skal være med til at styrke bymidtens byrum med fokus på den rekreative anvendelse, oplevelser og aktiviteter. Hvilket bl.a. kan ske via begrønning og ved at skabe nærhed til

vandet.

Generelt har tilgængeligheden og nærheden til natur og naturoplevelser stor betydning for bosætning og sundhed. Natur og naturoplevelser giver borgerne et sundere og rigere liv i form af motion og rekreation. Byens grønne og blå strukturer udgør byens mønster og havnen byens omdrejningspunkt. Sammen skal de skabe en robust og klimatilpasset by, fremme et sundt og aktivt hverdagsliv og være et levested for dyr og planter.

Lokalplanen skal bidrage med at understøtte sammenhængende havneområder, skabe sammenhængende frirum og etablere grønne og blå korridorer i form af havnepromenade, træer, grøfter, regnbede og grønne stier. Lokalplanen skal desuden være med til at forbedre forholdene for gående og cyklende. Den skal derfor prioritere nemt og sikker transport til fods, på cykel og i bil - og at det er nemt at skifte mellem de enkelte transportformer ikke mindst i samspil med udviklingsplanen for 'Fremtidens havn'.

Forbindelser i og mellem bydele får byen til at hænge sammen fysisk, socialt og visuelt. Et område, der er fysisk opkoblet med andre områder, giver mulighed for møder på tværs af sociale og kulturelle skel. Her inviteres alle til at gøre brug af området, samtidigt med at der skabes en forbindelse for beboerne i området til andre bydele. Ved at kombinere stiforbindelser med andre funktioner som fx klimatilpasning og attraktive udearealer, kan der opnås merværdi i forbindelse med byudvikling, samt arbejdes for at mindske bilafhængigheden, ved at sikre gode cykel- og gangforbindelser for at sikre fremkommelighed og tilgængelighed.

Bæredygtighedsstrategi 2020:

"Svendborg Kommune prioriterer offentlig transport, cykelstier og etableringen af landsbyklynger, som kan styrke infrastrukturen og bidrage til attraktive og mere bæredygtige lokalområder med kvalitet i boliger og friarealer."

Lokalplanens planlægning for og godkendelse af parkeringspladser skal ske med udgangspunkt i parkeringsstrategi 2020 og kommuneplanens parkeringsnormer.

Bosætningsstrategi 2020

En blandet boligmasse giver borgere med forskellig baggrund mulighed for at mødes i nærmiljøet, hvilket kan være med til at øge sammenhængskraften i området. Det giver også mulighed for at flytte indenfor samme område, når boligbehov ændrer sig, så fx børnefamilier kan blive boende indenfor samme bygning eller område ved familieførøgelse. Bygherre ønsker at give mulighed for etageboliger for både ejer og lejer. Svendborg Kommune stiller ikke krav om almene boliger i området.

Natur- og friluftsliv strategi 2019-2030

Langs Kullinggade løber den nationale cykelrute Østersøruten – rute 8, der indenfor kommunen strækker sig over 77km. I samme linje løber lokale rekreative cykelruter Svendborg Rundt og Frugtruten på 22 km.

Rekreativ vandresti Øhavsstien løber indenfor kommunegrænsen 33 km fra Fjællebroen over Egebjerg bakker gennem Svendborg forbi

lokalplanområdet. Syd for lokalplanområdet ved Færggården ligger en kommunal badestrand på knap 1000 m². Øhavsstien forbinder lokalplanområdet med stranden.

Grønne og blå områder i byen og beplantning i tæt tilknytning til boligernes friarealer kan have en rekreativ værdi for området, og bidrage til byens skybrudssikring, sænke temperaturen i byen og styrke biodiversiteten.

Lokalplanområdets friarealer skal opfylde en række nære funktioner, der er med til at understøtte kommunens natur- og friluftsstrategi. Der skal indtænkes mødesteder med sol og læ i kombination med øvrige understøttende funktioner som fx tilgængelig cykelparkering. Attraktivt placerede udearealer bidrager til, at flere opholder sig i byens rum, hvilket samtidig kan medvirke til at øge trygheden i byen. Endelig giver nære friarealer med mødesteder og plads til leg og ophold mulighed for lokale fællesskaber, og der opstår nemmere ejerskab og ansvarsfølelse til friarealer, der har gode adgangsforhold for brugerne.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000- områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Thurø Rev er placeret 6 km mod sydøst fra lokalplanområdet og udgør det Natura 2000 område der ligger tættest på lokalplanområdet. Natura 2000 området vurderes ikke at blive påvirket af udviklingen indenfor lokalplanområdet.

Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets placering og hidtidige anvendelse som erhverv er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Fredede- og naturbeskyttede områder

Svendborg havn udgør et byreservatområde med natur- og vildtreservater og er oprettet for primært at undgå jagt i bynære områder. Lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke byreservatet.

Lokalplanområdet har på den modsatte side af Svendborg Sund udsigt til

Skansen, som er et særligt værdifuldt kommunalt naturområde. Lokalplanområdet vil ikke påvirke Skansen, der samtidig udgør en herlighedsværdi for lokalplanområdets fremtidige beboere og brugere.

Kirkebeskyttelseslinjer

Fra Sankt Nicolai Kirke går en 300 m kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen som er tilknyttet Naturbeskyttelseslovens § 19, har til formål at beskytte kirker, mod at der opføres bebyggelse, som hindrer indblik og udsyn til kirken.

Da karakteren af bebyggelsen omkring kirken, er defineret af tæt bymiljø vurderer Svendborg Kommune at et kommende byggeri indenfor kirkens 300 m beskyttelseslinje er undtaget.

Havplan

Lokalplanens delområde C indgår i Danmarks Havplan under Natur- og Miljøbeskyttelsesområde (N) – N85, hvor Svendborg Sund er udpeget som vildtreservat. Vildtreservater oprettes ved bekendtgørelse med hjemmel i jagt og vildtforvaltningslovens § 33, stk. 1. for at beskytte og ophjælpe landets vildtbestande og sikre raste- og fødesøgningsområder for trækkende fugle. Formålet med afgrænsningen af vildtreservatet er at sikre Svendborgsund, Thurø Sund og Thurø Bund som jagtfrit område af hensyn til rastende vandfugle og områdets bynære beliggenhed.

Det vurderes ikke, at en ny broforbindelse i Mudderhullet over havnebassinet vil have indvirkning på havplanens udpegning som jagtfrit område, da det er bynært. Det vurderes ikke at en mindre broforbindelse i Mudderhullet vil have en påvirkning på fuglene, grundet det mindre areal som broforbindelsen vil udgøre.

Miljøforhold

En gangbro i delområde C over havnebassinet vil blive udført som en åben konstruktion, som kun vil få ringe indflydelse på havnens eksisterende strøm. Det vurderes ikke at en mindre broforbindelse over havnebassinet vil have en påvirkning på vandmiljøet.

Jordforureningsloven

Der er registreret et mindre olieudslip i den nordvestlige del af grunden. Området ligger udenfor de områder, hvor der opføres ny bebyggelse.

Skal der foregå andre bygge- og anlægsarbejder, herunder gravearbejder for kloak eller lign. Skal der forinden indhentes en vurdering af om arbejdet udløser pligt om § 8 tilladelse.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ved opstart af et byggeprojekt må det forventes, at der skal udføres yderligere forureningsundersøgelser.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, 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.

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.

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.



Drikkevandsinteresser

Planområdet ligger i et område ud mod Svendborg Sund, som er udlagt som område med begrænsede drikkevandsinteresse. Der er ingen reelle drikkevandsinteresser så tæt på Sundet. Nærmeste vandværksboring ligger omkring 1 km inde i land. Der er omkring 340 m til område med særlig drikkevandsinteresse, OSD og omkring 710 m fra planområdet til et indvindingsopland til vandværket.

Kulturmiljø

Kulturmiljø

Kulturmiljøer er af stor værdi for Svendborg by og kulturmiljøet Købmandsgården Baagøe & Riber i Kullinggade indgår som et delement, der er med til at give Svendborg Havn den store bredde i de bevarede kulturmiljøer.

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet 'Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade'. Området omfatter havnebassinets tilstødende matrikler med den tidligere Baagøe & Ribers Plads og området omkring Det Gule Pakhus i nord. Mod syd grænser området op til gasværket, og mod vest er det afgrænset af Kullinggade. Mod nord grænser det op til Brogades baghuse. Baagøe & Ribers Plads huser både pakhuse, lagre,

administrationsbygning/ villa samt bolværk og havnepladsareal, der tidligere var privat havn for Baagøe & Riber. Det gamle træbolværk er overvejende inddækket af en stenkastning, men langs områdets fredede havneplads er der stadig en mindre del af det oprindelige bolværk. Længst mod nord omfatter miljøet Det Gule Pakhus, en nyere bygning, der er bygget i samme stil som pakhuset, og den bagvedliggende parkeringsplads.

Lokalplanen skal være med til at bevare og synliggøre byens unikke købstadsmiljø med fokus på kulturmiljøet og kulturarven i området. Det er Svendborg Kommunes overordnede mål, at:

- de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade bevares og synliggøres som eksempel på kornpakhuse fra 1800-tallets kornsalgstid og den efterfølgende transformation til købmandsgård og trælasthandel,
- kulturmiljøet, hvis de oprindelige aktiviteter afvikles, kan overgå til nye byfunktioner under hensyntagen til områdets bevaringsværdier,
- den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares,
- udviklingen indenfor kulturmiljøet sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet

Kulturarv

I 2018 blev de to pakhuse, pladskontoret, villaen og den tilhørende plads med bolværk på Baagøe og Ribers plads fredet. Formålet med fredningen er at sikre opretholdelsen af Baagøe & Ribers Plads som et hovedværk i dansk erhvervsbyggeri, et vidnesbyrd om en købmandshandel af national betydning og i særdeleshed om en innovativ storkøbmands virksomhed under den såkaldte kornsalgsperiode i 1800-tallet.

Bebyggelsens værdi er bl.a. dokumenteret ud fra en lokal synsvinkel i Svendborg Museums dokumentationsprojekt og bog Østers og havregrød, Købmandsgården Baagøe & Riber i med- og modgang gennem 265 år fra 2011. Herudover ud fra en regional synsvinkel i Langelands Museums bog Fem Havne - Den industrialiserede havns opkomst og udvikling på Sydfyn og Øerne fra 2005, samt ud fra en national synsvinkel i form af registreringsprojektet og bogen Industrisamfundets havne 1840-1970, bygninger, miljøer og bevaringsværdier på danske havne fra 2008 udført af Odense Bys Museer for Slots og Kulturstyrelsen; bekræftet og understreget af Det Særlige Bygningssyns indstilling i forbindelse med områdets fredningsforslag i 2017.

Pladsen mellem pakhusene på Baagøe og Riber-grunden har historisk set været brugt til oplag. Historiske billeder og tegninger viser tømmerstabler formet som omvendte pyramider.

Brugen af pladsen bør tage hensyn til den historiske brug og indrettes, så pladsens åbne karakter stadig er tydelig, men i overensstemmelse med ovennævnte kan der være mulighed for et let og yderst begrænset byggeri i skala og materialitet som tømmerstablerne eller træladerne. Ændringer kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden.

Formålet med fredning af Pladsen med bolværk, er derfor at fastholde karakteren af havneoplagsplads på området mellem villaen, de to pakhuse og havnefronten og at bevare bolværket i træ. De bærende fredningsværdier er derfor knyttet til bolværket og grusbelægningen, så områdets fysiske karakter af havneoplagsplads sikres.

Lokalplanen har til hensigt at bevare bydelens lokale kulturmiljø, fredet område og sammenhængskraft, som vurderes at være med til at understøtte byens fællesskab og identitet, som et levende, maritim kulturmiljø. Lokalplanen giver i delområde C mulighed for en broforbindelse for gående fra Havnepladsen (litra 7000z) til Baagøe og Ribers plads. Delområdet er placeret i umiddelbar forlængelse af kulturmiljøet og en forbindelse skal have en positiv indvirkning på området med mulighed for at binde det sammen, skabe liv og fremkommelighed til Købmandsgården Baagøe og Riber.

Planlægningen sikrer at ny bebyggelse i arkitektoniske virkemidler skal hente inspiration fra de linjer, udtryk, farver og materialer, der findes i eksisterende bebyggelse i kvarteret.

Bygningsfredningsloven

Indenfor lokalplanområdet er der fredet bebyggelse og anlæg, som bygningsfredningsloven varetager.

Loven har til formål at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejdes-, og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Ved lovens administration lægges der vægt på, at de bygninger, der er fredet, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt. Der er i lokalplanen defineret rammer for bebyggelsens anvendelse og fredningsværdier, som skal varetages jf. bebyggelsens fredning. Lokalplanen vurderes ikke at svække de fredet bygninger, men giver mulighed for at tilføre nyt liv til dem, via ændret anvendelsesmuligheder.

Kulturministeriet vejleder med henblik på at sikre, at bygningsfredningsinteresser tilgodeses i administrationen af planloven, byfornyelsesloven og tilsvarende lovgivning og Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende arbejder på områdets fredede bygninger og anlæg.

Støj

Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig- og erhverv i kommuneplanen og betragtes som et område til blandede byfunktioner hvorfor Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 finder anvendelse. Bestemmelsen forudsætter, at støjpåvirkningen ikke skal vurderes i skel, men alene indendørs og på udendørs arealer, og at der skal ske isolering mod støj af ny boligbebyggelse.

Beregninger der ligger til grund for vurdering af områdets støjforhold, er foretaget ved hjælp af programmet SoundPLAN ver. 9.0. Der er for de enkelte virksomheder og alle færger udført beregning i punkter ved forventede bygningsfacader og udendørs opholdsareal i lokalplanområdet.

Der er fastlagt to beregningspositioner, valgt ud fra en vurdering af, hvor støjbidraget fra virksomheder og færger vil kunne være kritisk i forhold til facader og udendørs opholdsarealer i lokalplanområdet.

Støjniveaukonturer er summeret for alle virksomheder og færger.

Trafikstøj

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Konkret må grænseværdien for vejtrafikstøj på 58 dB overskrides under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Beregninger af lokalplanområdets påvirkning af støj konkluderer, at det hovedsageligt er trafikstøj, der kan overskride den tilladte støjgrænseværdi. Bebyggelsen mod Kullinggade skal derfor sikres mod overskridelse af det tilladeligt støjniveau.

Støj fra vejtrafik vil, ved facaden langs Kullinggade, potentielt være ca. 60 dB og dermed højere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi for boliger (58 dB). Facader langs Kullinggade skal derfor indrettes med særlig støjisolering, så der sikres et tilladeligt støjniveau indendørs, også med åbne vinduer.

Støjbidraget fra færgerne, når disse ligger ved kaj, vil jf. bygherrens udarbejdede støjanalyse være ca. 36-40 dB på hverdage i dag-, aften- og natperioden. Støjbidraget vil være lidt mindre lørdag og søndag, også i aften- og natperioden.

Det er en forudsætning for at få en ibrugtagningstilladelse, at det dokumenteres at de til enhver tid gældende støjgrænser overholdes.

Virksomhedsstøj

Erhvervsområdet (01.01.E1.114) umiddelbart syd for planområdet, er et område udlagt til erhverv og med specifik anvendelse til kontor og serviceerhverv. Området omfatter et kajområde (gasværkskajen), som benyttes af to virksomheder Svendborg Bugser og Rederiet Helle Stevns. Ved kajen ligger 2-4 slæbebåde fortøjet, som er meget sjældent i brug. Brug af området vil fremover forekomme som i dag, og forventes i fremtiden, ikke at udgøre en væsentligt støjkilde.

Støjbidraget fra de enkelte virksomheder på havnen vil i alle perioder (dag, aften og nat) på såvel hverdage som lørdag og søndag være lavere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi gældende for anvendelse til blandet bolig og erhverv. Dette gælder ved såvel bygningsfacader som på udendørs områder omkring bebyggelsen.

Indenfor lokalplanområdet må erhverv ikke påføre boligernes facader eller udendørs opholdsarealer en støjbelastning, der overstiger 55/45/40 dB(A)

for hhv. dag/aften/nat.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi gældende for anvendelse til blandet bolig og erhverv vurderes at kunne overholdes alle steder i lokalplanområdet.

Det skal sikres, at erhverv i stueetagen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj. Grænseværdien skal være overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer og ved facaderne ud for alle etager.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Der er udarbejdet en trafikanalyse af bygherres rådgiver, der har undersøgt kapaciteten i områdets to kryds med udgangspunkt i 100 nye boliger indenfor lokalplanområdet. I trafikanalysen er det undersøgt hvordan trafikken i de to kryds vil blive påvirket af en udbygning. Det er i analysen vurderet at belastningsgraden ligger under det niveau som betegner begyndende trængsel i vejkryds og lokalplanområdets udbygning må forventes at give en øget trafik i lokalområdet. Ligeledes vil en aktivering af lokalområdets eksisterende pakhuse med bolig- eller erhvervsformål være med til at skabe en øget og blandet trafik i lokalområdet.

Internt i lokalplanområdet forventes vejkapaciteten at kunne håndtere en blandet trafik ved at indrette området efter Shared Space princip jf. lokalplanens bestemmelser.

Hvis området udbygges maksimalt, vurderes det ikke muligt at overholde kommuneplanens parkeringsnorm.

Hjemlen til at fravige et af kommunen fastsat parkeringskrav på egen grund følger af byggelovens § 22, stk. 6. Bestemmelsen fastsætter kommunalbestyrelsens mulighed for at fravige kravet om etablering af parkeringsarealer på egen grund. Parkeringskravet kan dog kun fraviges ved, at der enten sker indbetaling til en parkeringsfond, eller, at der foreligger et andet forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres.

Der er derfor i lokalplanen givet mulighed for at bygherre kan søge om dispensation fra lokalplanens krav om udlæg af p-pladser inden for lokalplanområdet og enten placere p-pladser på anden matrikel i nærmiljøet eller indbetaling til Svendborg Kommunes parkeringsfond jf. Svendborg kommunes regler herfor.

Lokalplanen giver mulighed for en gangbro over Mudderhullet samt en promenade langs Baagøe og Ribergrunden, for at skabe en samlet forbindelse i Svendborg havneområde.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg (offentlige anlæg mv.), der er nødvendige for realisering

af grundejers projekt. Grundejer af matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, Svendborg har anmodet Svendborg Kommune om at indgå en udbygningsaftale, og der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale mellem parterne.

Formålet med udbygningsaftalen er at sikre mulighed for en forbindelse over havnebassinet, der giver adgang til lokalplanområdet, i forbindelse med omdannelse af området til blandet bolig- og erhvervsformål. Ejendommen vil få mulighed for en bedre og højere udnyttelse og den fremtidige anvendelse vurderes at kunne sikre offentlighedens adgang til kysten jf. kommuneplanens krav til områdets udnyttelse.

Bygherre har tilbudt at indgå en frivillig udbygningsaftale, for at opnå en højere kvalitet af lokalplanområdets adgang og infrastruktur og opfylde kommuneplanens rammebestemmelser.

Svendborg Kommune vil stå for den fremtidige drift og vedligehold af en forbindelse over havnebassinet.

Et udkast til udbygningsaftalen offentliggøres samtidigt med lokalplanens offentliggørelse og godkendes samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Svendborg Kommune vurderer, at en offentlige tilgængelig stiforbindelse langs vandet vil bidrage positivt til at binde havnen, vandet og byrummene sammen og skabe liv i lokalområdet. Offentligheden skal sikres adgang til området jf. kommuneplanens bestemmelser.

Det er vigtigt at sikre den fysiske tilgængelighed på veje og stier, til boliger og erhverv og andre steder, hvor også handicappede borgere bør kunne færdes uden hindringer. I lokalplanområdet skal der desuden sikres et passende antal handicapparkeringspladser efter en konkret vurdering. Kravene til handicapparkeringspladser og bygningernes handicapegnethed er selvstændigt lovgivet i Bygningsreglementet. Kravene stilles i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelser og indgår således ikke i lokalplanen.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er placeret indenfor 350 meter i gåafstand fra Svendborg Station og defineres som stationsnært.

Skole og institutioner

Området er tilknyttet Ørkildskolen og Nymarkskolens skoledistrikter.

Svendborg er forsynet med dagtilbud i form af Dagplejen Svendborg. Derudover har Svendborg Kommune driftsoverenskomst med 4 selvejende dagtilbud og endelig er der i Svendborg Kommune et bredt udbud af private dagtilbud, både vuggestuer, børnehaver og integrerede børnehuse.

Nærmeste børnehave er børnehaven Nicolai, der sammen med Svendborg hospital ligger godt 400 meter fra lokalplanområdet i gå afstand.

Forsyning

Vandforsyning 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.

Ifølge kommunens regulativ, er bygherrer forpligtet til at tilmelde ny bebyggelse til Vand og Affalds renovationsordninger. Lokalplanområdet skal sikres plads til affald og adgangsforhold, så renovationen kan komme til placering af beholdere med en skraldebil mv. Hvilket stiller krav til adgangsvejes bredde, underlag og minimum frihøjde samt vendeplads og niveauer mv.

Renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt

Lokalplanområdet er placeret indenfor Svendborg Fjernvarmes forsyningsområde, som derfor også har forsyningspligt. Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmeforsyning i gældende varmeplan. Der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse.

Overordnet set sigter Svendborg Kommune, med vedtagelsen af Klimahandleplan 2022, efter at være klimaneutral senest i 2050. Varmeplan 2030 skal være med til at understøtte flest mulig af klimahandleplanens mål.

Det er ikke længere muligt i lokalplanen at pålægge ny tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, men eksisterende tilslutningspligter er fortsat gældende. Der er dog tinglyst tilslutningspligt på Matr.nr.: 544a Svendborg Bygrunde, Svendborg i 1997. Det betyder at lokalplanområdet som udgangspunkt er underlagt tilslutningspligt.

Hvis nybygninger opføres som Lavenergiklasse iht. BR18, skal myndighederne som udgangspunkt give dispensation for tilslutningspligten til de pågældende bygninger. Der kan samtidig være mulighed for et blokvarmecentral afhængigt af bygningernes, og varmeanlæggets udformning.

En blokvarmecentral vil medføre aftagepligt (hvis man er tilsluttet fjernvarmen), og vil medføre krav om projektforslag iht. projektbekendtgørelsen, hvis man ønsker at etablere anden

opvarmningsform. Det er varmeinstallationens udformning og omfang der er afgørende for om der er tale om en blokvarmecentral eller ej.

Regn- og Spildevand

Spildevand

I byerne handler klimatilpasning i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede. Området er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune. Lokalplanområdet er spildevandskloakeret og bibeholdes som dette.

Der ligger en hovedkloakledning ned over lokalplanområdet og langs kysten. Af deklaration fra 1997 fremgår det, at der ikke må bygges nærmere end 2,5 m fra ledninger og brønde, uden tilladelse fra Svendborg Vand og Affald. Der ligger desuden en deklaration fra 1989 vedr. forholdene. Svendborg Vand og Affald skal kontaktes for nærmere aftale om nødvendige foranstaltninger i forbindelse med bebyggelse af grunden samt med planlægning, eventuel omlægning og projektering af kloakledninger.

Havvand

Der er generelt vurderet stor risiko for stigende havvandsstand. Der planlægges derfor for en samlet havvandssikring af havnebassinet til kote 2,5 og det vurderes at denne risikostyring og klimatilpasning af området dermed sikrer at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke bliver væsentligt påvirket af havvandsstigninger.

Overfladevand

Da lokalplanområdet udelukkende er spildevandskloakeret ledes der ikke overfladevand til Vand og Affalds afløbssystem. Idet der ikke er vurderet mulighed for nedsivning eller et behov for en større forsinkelse af overfladevand er der ikke defineret en befæstelsesgrad eller et samlet forsinkelsesbassin for lokalplanområdet. Der skal dog fortsat afsættes plads til håndtering af overfladevand på områdets friarealer, som kan sikre et styret udløb til Svendborg Sund for hvad der svarer til en 10-års regnhændelse.

Placering af specifikke udledningssteder for overfladevand skal afklares med Svendborg Kommune, Svendborg Havn og Kystdirektoratet. Da området overvejende er befæstet, skal der tages højde for kontrolleret afstrømning af vand ved kraftig nedbør.

Der skal indtænkes LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) som kan indrettes til at håndtere regnvandet. Der bør anlægges flest mulige permeable belægninger indenfor lokalplanområdet, for at optage overfladevand men samtidig for at sænke risiko for overophedning i forbindelse med varme perioder.

Lokalplanen stiller krav om en grundejerforening, hvor grundejerne i fællesskab bl.a. varetager vedligeholdelsen af et fælles system til afledning

af overfladevand indenfor lokalplanområdet.

Afløb fra overfladevand fra parkeringsplads må ikke ledes til havnebassinet. Overfladevand fra parkeringsplads skal håndteres på matriklen, derfor stiller lokalplanen krav om at parkeringspladser på terræn skal fremstå uden belægning eller med en permeabel belægning.

Det er først og fremmest grund- og anlægsejernes eget ansvar at sikre, at regnvand, der falder på egen ejendom, ledes forsvarligt væk og uden gene for naboer. Dette gælder samtlige ejere f.eks. boligejere, erhverv og boligselskaber.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for bymidteafgrænsningen og giver ikke mulighed for detailhandel, såsom dagligvare- og udvalgswarebutikker. Lokalplanområdet er samtidig indenfor kort afstand serviceret med bymidtens tilbud.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Slots- og Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

For at undgå en sådan situation, skal der foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet. Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, skal bygherre, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivarisk kontrol og

mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgifter til større arkæologisk forundersøgelse samt en eventuel efterfølgende egentlig undersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Indenfor lokalplansområdet ligger Svendborgs middelalderlige købstad, der er registreret som Kulturarvsareal af national betydning. Indenfor kulturarvsarealet har Svendborg Museum øget bevågenhed. Købstaden er kendetegnet ved op mod 5 meter tykke middelalderlige kulturlag og gode bevaringsforhold. Indenfor lokalplansområdet ligger dele af købstadens middelalderlige forsvarsværker. Tidligere arkæologiske registreringer har påvist velbevarede kulturlag både indenfor såvel som udenfor forsvarsværkerne – således også udenfor kulturarvsarealet.

Bygningsfredningslov

Der er fredet fredede bygninger og friarealer indenfor lokalplanområdet og bygningsarbejder og anlæg kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

Kystbeskyttelsesloven

En broforbindelsen, i delområde C, vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet jf. kystbeskyttelseslovens § 16 a.

Vandløbsloven

Der må ikke bygges eller foretages ændringer ovenpå vandløb. Der kan søges tilladelse efter vandløbsloven, til at bygge eller foretage ændringer oven på vandløb. I forbindelse med en tilladelse kan det kræves at vandløb forlægges eller flyttes til anden placering.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som kan skabe afvandingsmæssige problemer for nabogrunde såvel indenfor som udenfor lokalplanområdet jf. Vandløbslovens § 6.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62. Hvis der er tale om en adgang ud til en vej med gennemgående trafik, kræves også politiets samtykke. I forbindelse med tilladelsen kan der blive stillet krav om tinglysning af oversigtsarealer.

En privat fællesvej er en vej, der er færdselsareal for flere ejendomme beliggende på vejen (når ejendommene ikke har samme ejer). Dvs. at en privat fællesvej benyttes af flere ejendomme. Ved udstykning af et område, hvor der bliver tale om private fællesveje/stier, skal udlæg, anlæg og ibrugtagning godkendes af vejmyndigheden jf. privatvejslovens §§ 27 og 41.

Lokalplanen stiller krav om en grundejerforening ved flere end to ejere, hvor grundejerne i fællesskab bl.a. varetager vedligeholdelsen af veje og stier

indenfor lokalplanområdet.

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selv om lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at:

- sikre tilpasning af ny bebyggelse til lokalområdets eksisterende skala og kontekst
- sikre tilpasning af ny bebyggelse til lokalområdets eksisterende karakter og udtryk
- bevare og respektere områdets kulturarv
- sikre, at der udlægges arealer til fysiske og visuelle forbindelser fra Kullinggade til og langs vandet
- sikre indretning af lokalplanområdets byrum med velfungerende friarealer
- sikre offentlig adgang til lokalplanområdet, herunder at der udlægges arealer til en broforbindelse for gående langs kysten, over havnebassinet

Formålsparagraffen giver lokalplanens brugere et overblik over, hvad kommunalbestyrelsen vil opnå med de bestemmelser, der fastsættes i lokalplanen og er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§2 - Område og status

Lokalplanens afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter et umatrikuleret areal af havnebassinet, hele matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, Svendborg samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 For delområde C er bestemmelser kun gældende for landfaste anlæg.

Zone

2.3 Lokalplanområdets delområde A og B ligger i byzone og skal forblive i

byzone.

2.4 Det landfaste broanlæg i delområde C skal gives samme status som det omgivende områdes zonestatus - byzone. Den øvrige del af lokalplanområdet forbliver havnebassinet.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv, offentlige formål og helårsboliger. Erhverv må kun være i form af:

- Liberalt erhverv som kontorer i form af administration, advokat, revisor, arkitekt, ingeniør, datarådgivning o.l.
- Kulturelle formål i form af bibliotek, menighedshus, kulturformidling o.l. medborgerhus, museum, udstilling, galleri o.l.
- Sundhedsinstitutioner som klinikker i form af kiropraktor, læge, tandlæge, terapi o.l.
- Hotel / Vandrehjem o.l.
- Publikumsorienteret serviceformål som frisør, ejendomsmægler, rejse-, turist-, billetbureau o.l.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. Delområde A, Delområde B og Delområde C, som det fremgår på kortbilag 2.

- Delområde A må kun anvendes til erhverv og boliger. Stueetager må kun anvendes til erhverv, mens der på de øvrige etager desuden må indrettes boliger.
- Delområde B må kun anvendes til boliger i form af etage- og tæt-lav byggeri til helårsbeboelse, dog må der desuden indrettes erhverv i form af kontor- og serviceerhverv i stueetager. Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde eller klynge huse.
- Delområde C's må kun anvendes til offentlige formål, herunder lystbådehavn samt til rekreative formål og må kun anvendes til faste anlæg i form af bade-, gang- og badebroer.

Planlægningen giver kun mulighed for at området kan anvendes til virksomheder og anlæg, der kan integreres i området under hensyn til boligerne.

§4 - Udstykning

4.1 Der må foretages udstykning inden for lokalplanens område. Udstykning skal følge delområdernes afgrænsning og må desuden hver især udstykkes yderligere. Matrikler til veje og stier må placeres på tværs af delområder.

4.2 Grunde til tæt-lav boliger skal sikres, at der for hver boligenhed er et grundareal på minimum 250 m². Kravet kan også opfyldes med en gennemsnitlig grundstørrelse på 250 m², dog skal den enkelte grund minimum være 200 m². Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.3 Ved udstykning af tæt-lav boliger, må boligen placeres i to skel, mens der min. skal være 2,5 m til to modsatstående skel.

Da planlægningen skal sikre en samlet plan for udstyknings-, bebyggelses- og trafikforholdene i området giver lokalplanen mulighed for udstykning.

For at afhjælpe en hensigtsmæssig administration af delområdernes muligheder skal evt. udstykning ske så nye skel er sammenfaldende med delområdernes opdeling og ikke placeres på tværs af delområder med forskellige bebyggelsesprocenter mm.

Opdeling i ejerlejligheder kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vej- og stiadgang til lokalplanområdet kan kun ske som vist på kortbilag 5.

5.2

Vej adgang til lokalplanområdet skal ske fra Kullinggade via eksisterende overkørsel til lokalplanområdet mod nord samt adgangsgivende indkørsel midt på lokalplanområdet. Der kan ikke etableres yderligere overkørsel fra Kullinggade.

Dog er der mulighed for at anlægge en ny alternativ ind- og udkørsel (til vej C) mod syd, hvis der ikke gives myndighedstilladelse til ændring af den eksisterende indkørsel ved den italienske villa.

For at ændre på den eksisterende adgangsgivende vejføring jf. vej B på kortbilag 5 kræver det en tilladelse fra bygningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen, idet området er omfattet af fredning. I tilfælde af, at der ikke opnås tilladelse til ændring af vej B kan der alternativt anlægges en ny adgangsgivende vej C jf. kortbilag 5.

5.3

Adgangsgivende overkørsel B og C til kørende færdsel skal etableres med en fast belægning.

Overkørsler skal være brede nok til at trafikanter kan passere hinanden så trafikken på Kullinggade ikke generes af ventende biler, der skal ind i området.

Fysisk konkretisering af vej- eller stibaner samt parkeringsarealer med anlæg i det fredet område skal godkendes af bygningsmyndighed, Slots- og Kulturstyrelsen.

Veje og stier

5.4

Veje og stier kan kun gives et forløb som vist på kortbilag 5.

5.5

Vejlinje A skal udlægges med vendepladser. Ved projektering af veje og vendepladser skal det sikres, at de dimensioneres og har tilstrækkeligt manøvrerum for eksempelvis renovations-, flytte- og beredskabskøretøjer.

En vendeplads skal sikre mulighed for at store biler, som fx flytte- eller skraldebiler skal kunne vende og de skal som udgangspunkt være minimum 15 x 15 meter.

5.6

Vej A samt arealerne mellem den fredet bebyggelse skal indrettes som "shared space" efter et gå- og cykelgadeprincip, der tillader motoriseret kørsel på strækningen defineret af vejlinje A samt eventuelle sideveje til vejlinje A.

Det er hensigten at området indrettes med fokus på lette trafikanter og med mulighed for kørende trafik samt indretning af parkering.

5.7

Vej B skal gives et forløb som vist på kortbilag 5 fra Kullinggade. Dog kan en adgangsvej alternativt gives et forløb som Vej C +/- 10 meter, vist på kortbilag 5.

Samlet må der dog kun udlægges vej-adgang til lokalplanområdet fra Kullinggade to steder.

Da Vej B er placeret indenfor et fredet område kræver en indkørsel eller nedkørsel til en evt. parkeringskælder tilladelse bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen. Alternativt gives der mulighed for en indkørsel i vej C's linjeføring. For at undgå u hensigtsmæssigt mange ind- og udkørsler fra lokalplanområdet må der maksimalt anlægges to indkørsler fra Kullinggade, altså enten indkørsel til vej A og B eller vej A og C.

En evt. adgang til Vej C skal placeres ca. 50 meter fra anden sidevej. Den nøjagtige placering skal vurderes af og kræver myndighedsgodkendelse. Den vil desuden berøre de offentlig parkeringspladser på Kullinggade.

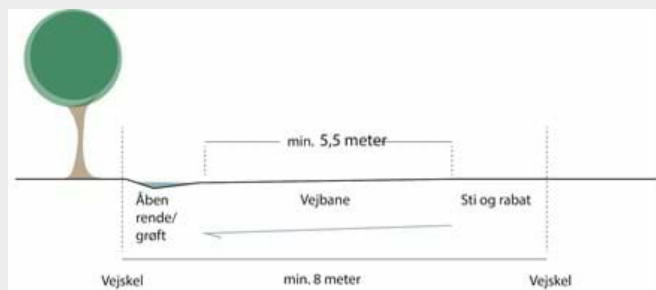
5.8

Veje skal udlægges i en bredde på mindst 8 meter og sikres et køreareal med en bredde på mindst 5,5 meter.

5.9

Veje kan udformes så de indgår i områdets håndtering af overfladevand. Veje der indgår i håndtering af overfladevand skal udlægges med en vejprofil som klimavej med åbne render og trug jf. princip nedenfor.

Princip for 'klimavej' som en del af lokalplanområdets samlede lokale håndtering af overfladevand



Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende evt. anlæg indenfor det fredede område.

5.10

Adgang for gående skal sikres fra a1 til a2 og fra a3 til a4 med forbindelse syd om den eksisterende villa mod Kullinggade. Der kan desuden anlægges en forbindelse nord om den fredede villa (a3) til a4, fra Kullinggade til den fredede havneplads.

Stien b udlægges fra b1 til b2 langs lokalplanområdets kajkant.

Adgang fra a1 til a2 og a3 til a4 indgår i områdets 'Shared Space'.

5.11

Sti b anlægges med belægning i en bredde på mindst 3 meter

5.12

Offentligheden skal sikres adgang til delområde A samt forbindelserne a1-a2, a3-a4 og b1-b2, som ikke må afspærres.

Alle stier skal udføres så de er tilgængelige og god tilgængelighed kan med fordel sikres med naturlige ledelinjer i belægninger, med god belysning langs ganglinjer samt ved at undgå terrænspring i ganglinjer etc.

Bilparkering

5.13

Der skal som minimum etableres bilparkering som angivet:

- 1 p-plads pr. bolig, dog 0,5 parkeringsplads pr. bolig under 55m² og 0,8 parkeringsplads pr. bolig under 85 m² bruttoareal
- 1 p-plads pr. 75 m² etageareal klinikker
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal kontor
- 1 p-plads pr. 4 værelser hotel eller vandrehjem
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser restaurant eller cafe

Dog kan bygherrer søge om dispensation fra lokalplanens krav om udlæg af parkeringspladser inden for lokalplanområdet og enten placere det manglende antal parkeringspladser på anden matrikel i nærmiljøet eller indbetaling til Svendborg Kommunes parkeringsfond jf. Svendborg kommunes regler herfor. Parkeringspladser der er etableret på anden matrikel, skal tinglyses som en deklaration.

Hvis det ikke er muligt at etablere et tilstrækkeligt antal private parkeringspladser inden for lokalplanområdet, kan kommunalbestyrelsen tillade indbetaling til kommunens p-fond, hvis kommunen vurderer det muligt at etablere parkering inden for en rimelig afstand fra lokalplanområdet.

Der kan desuden alternativt findes mulighed for parkering på en anden matrikel. Afstanden til parkeringspladser skal dog med udgangspunkt i områdets karakter af tæt by have en nærhed, der kan siges at være i rimelig sammenhæng med ejendommens placering. Det er i dette tilfælde ejendommens ejer, der skal anlægge det manglende antal parkeringspladserne for egen regning. Da forpligtelsen følger ejendommen, er det, i tilfælde af, at ejendommen sælges, nødvendigt at tinglyse parkeringspladserne både på den ejendom, hvor parkeringskravet fraviges og på den ejendom, hvor parkeringspladserne i stedet etableres.

5.14

For hver bilparkeringsplads i delområde B skal parkeringspladsen forberedes med infrastruktur til el-ladestander.

5.15

Parkering på terræn skal udføres med permeable og jævn belægning, der kan opfylde krav til tilgængelighed som fx slidlagsgrus.

5.16

Parkering kan ikke regnes for opholdsareal og skal placeres uden for disse.

5.17

Bilparkering inden for delområde A må kun forekomme inden for de på kortbilag 5 definerede felter P1 og P2. En evt. overdækning må kun forekomme inden for defineret felt P1 på kortbilag 5 og skal gives et udtryk i overensstemmelse med tidligere tiders oplag på havnepladsen og tømmerskure jf. § 7.11.

Områdets fredede plads må samlet set ikke fremstå som parkeringsareal, men skal kunne benyttes som fri- og opholdsareal for de aktiviteter, der

forekommer i delområdet bebyggelse. Især skal pladsens arealer mod havnebassinet friholdes for at fremtidssikre en bedre sammenhæng fra Svendborg historiske centrum og til vandet og give muligheder for ophold omkring vandet. Eventuel overdækning samt ændringer af belægninger, skiltning og belysning skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

Områdets veje, stier og parkeringsarealer skal være med til at håndtere områdets overfladevand jf. §§ 9.21-23

Cykelparkering

5.18

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kommuneplanens krav om

- 2 stativer/100 m² etageareal boliger
- 1 stativ/100 m² etageareal kontor- og serviceerhverv
- 2 stativer/100 m² etageareal for Række-, kæde-, klyngehuse o.l.

Et stativ er lig med en plads til en cykel på ca. 0,5 meter.

5.19

Cykelparkeringspladser skal placeres i tilknytning til bygninger, på terræn, eller hvor der kan sikres adgang med elevator eller ramper.

Mindst 50 % af de cykelparkeringspladser som etableres, skal placeres på terræn og 50 % af de cykelparkeringspladser som etableres på baggrund af etageboligerne, skal være overdækket.

5.20

Cykelparkeringspladser skal placeres i tilknytning til bygninger, på terræn, eller hvor der kan sikres adgang med elevator eller ramper.

Cykelparkering skal sikres en hensigtsmæssig placering i tilknytning til områdets boliger, dvs. maksimalt 25 meter fra boligernes opgangshoveddør. Placering af cykelparkering bør forebygge cykelparkering på offentlige arealer som fortov eller andre uhensigtsmæssige placeringer.

5.21

Vejbelysning og -belægninger skal gives et ens udtryk i samme materiale og udformning indenfor hvert delområde.

5.22

Indenfor lokalplanens fredede område må der kun anlægges belægning eller

afmærkning med tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

Bebyggelse, belysning og belægninger skal tilpasses kulturmiljøets fredning og afstemmes med Slots og Kulturstyrelsens vurdering af det fredede områdes fredningsværdier og muligheder. Alle ændringer af belægninger, skiltning og belysning skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

Placering

6.1

Bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltene vist på kortbilag 3. Dog kan parkering på terræn gives en overdækning jf. § 5.23

Da der ikke er afstandskrav til skel i bygningsreglementet for etageboliger, er det lokalplanens byggefelt, der definerer afstanden til skel mv.

Alle ændringer af belægninger, skiltning og belysning skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen indenfor det fredede området.

6.2

Fra Kullinggade til søterritoriet, skal der være frit udsyn i skæring mellem delområde A og B på tværs af lokalplanområdet svarende minimum til udsigtslinje i 5 meters bredde jf. kortbilag 5. For at sikre god visuel forbindelse til havnebassinet skal udsigtslinjen fra Kullinggade til havnebassinet friholdes for beplantning, anlæg og bebyggelse over kote 3. Dog skal det eksisterende træ, placeret i udsigtslinjen på hjørnet af villaen, bevares medmindre bygningsfredningsmyndigheden tillader det fjernet.

Træet er omfattet af fredning og må ikke fjernes eller beskæres uden tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen

6.3

Altaner skal holdes inden for skellinjer.

Da der ikke er afstandskrav til skel i bygningsreglementet for etageboliger, er det lokalplanens byggefelt, der definerer afstanden til skel mv.

Omfang

6.4

Bebyggelsen i delområde A må samlet ikke overstige 3500 m² etageareal foruden kælder.

6.5

Bebyggelsen i delområde B må samlet ikke overstige 9500 m² etageareal foruden parkeringskælder.

6.6

Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Delområde A

6.7

For byggefelt 5 gælder at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2,5 etage og at bygningshøjden ikke må være højere end 11,5 meter.

Ny bebyggelse skal jf. lokalplanens formål tilpasses lokalområdets eksisterende skala og kontekst.

Delområde B

6.8

For byggefelt 1 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 3 etager foruden kælderplan, i 12,5 meters højde fra gadeplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bygningshøjden forøget til en bygningshøjde i maksimalt 13 meters højde, når bestemmelser for tagets udformning i § 7.22 er overholdt og på baggrund af en konkret vurdering.

6.9

For byggefelt 1 gælder at facadehøjden mod Kullinggade målt fra eksisterende terræn til skæring mellem murkrone og tag maksimalt må være 8 meter.

6.10

For byggefelt 1 gælder at bygningsdybde ikke må overstige 11 meter fra yderside af ydervæg til ydervæg. Hvis en boligdybde overstiger 10 m skal der sikres vinduer mod både øst og vest for hver bolig. Der er desuden mulighed for bygningsfremspring på op til 3 m mod øst, som maksimalt må udgøre 50 % af facaden.

Indgangspartier mod Kullinggade skal markeres visuelt via fremspring i eller tilbagetrækning af facaden.

Bygningsdybder skal tilpasses områdets eksisterende boligbebyggelse jf. lokalplan nr. 001.290 for Facader og Skilte og boliger skal gives en rimelig dybde af hensyn til dagslysforhold og opholdsrummenes komfort og kvalitet.

6.11

For byggefelt 1 gælder, at der efter hver bygningsenhed, skal være et facadespring. Facadespring skal være på mindst 0,6 meter i gennemsnit for byggefeltets husrække som helhed. Tagkonstruktionen skal følge facadespring.

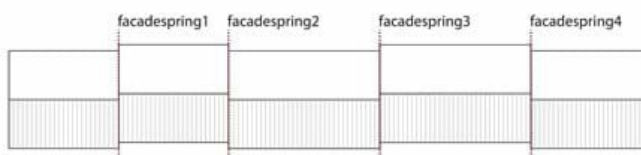
Indgangspartier mod Kullinggade skal være tilbagetrukket fra vejskel med minimum 1 meter.

Bygningsenheder defineres ud fra bebyggelsens inddeling i opgange inklusiv fx st. tv. og st. th.

Kullinggades byhuses eksisterende karakter med en opbrudt kantzone skal videreføres med en kantzone der varierer i bredden, så der opnås en facadelinje med forskydninger langs Kullinggade.

Princip for facadespring

Gennemsnit for byggefeltets husrække som helhed =
$$\frac{\text{facadespring1} + \text{facadespring2} + \text{facadespring3} + \text{facadespring4}}{4} > \text{eller} = 0,6 \text{ m}$$



6.12

For byggefelt 2-4 gælder at der for minimum 3 ud af 4 facader for hver bygning skal være et eller flere facadespring på mindst 0,6 m.

Bebyggelsen i byggefelt 2-4 skal refererer til områdets eksisterende laders sammensatte udtryk, med frem- og tilbagespring og med bygningskroppe og store tagudhæng der relaterer ny bebyggelse til stedets historiske kontekst; ligesom de eksisterende bygningers knopskydning, asymmetri og retningsløs struktur skal danne udgangspunkt for ny bebyggelses udformning.

6.13

For byggefelt 2 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 4 etager foruden kælderplan svarende til maksimal kotehøjde 19,3 (højdesystem DVR90).

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bygningshøjden forøget til en bygningshøjde i maksimalt kote 19,8 (DVR90), når bestemmelser for tagets udformning i § 7.23 er overholdt og på baggrund af en konkret vurdering.

6.14

For byggefelt 3 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 4 etager foruden kælderplan svarende til kotehøjde 18,15 (højdesystem DVR90). Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bygningshøjden forøget til en bygningshøjde på maksimalt kote 18,65 (DVR90), når bestemmelser for tagets udformning i § 7.23 er overholdt og på baggrund af en konkret vurdering.

6.15

For byggefelt 4 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 3 etager svarende til kotehøjde 15 (højdesystem DVR90). Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bygningshøjden forøget til en bygningshøjde på maksimalt kote 15,5 (DVR90), når bestemmelser for tagets udformning i § 7.23 er overholdt og på baggrund af en konkret vurdering.

Bestemmelser om kotehøjde betyder at man skal overholde hhv. kote 19,3; 18,15; 15. Der kan kun dispenseres fra de maksimale koter med 0,5 meter, hvis der er problemer med at overholde lokalplanens bestemmelser om tag jf. § 7.22.

6.16

For byggefelt 3 og 4 gælder at overkant af færdigt gulv maksimalt må placeres i kote 3 (DVR90).

Gulvkoten skal være i overensstemmelse med områdets maksimale kote for plint/terræn og sikre områdets nedtrapning og sammenhæng.

6.17

Bygningsdele som elevatorårn, tekniske installationer og lignende må ikke overskride byggefelternes kotehøjde, men skal integreres i bebyggelsen, så de er indarbejdet i bebyggelsen og tilpasset bebyggelsens udtryk. Gælder dog ikke mindre, integrerede tagelementer som taghætter eller lignende udluftning.

Delområde C

6.18

Sti-, kaj- og broanlæg i delområde C skal have en bredde på minimum 3 meter og må maksimalt gives en højde på 3 meter over kote 0 (DVR90)

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Inden for hele lokalplanområdet må facadematerialer, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes materialer med en glansværdi over 7. Dog kan der opføres drivhuse.

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014, som er Dansk Standards bestemmelse af glansværdier. For malinger og lakker bestemmes glansværdi ved 20°, 60° og 85°. Da bebyggelsen ligger ved kysten, er det ekstra vigtigt at overholde glansværdier, der skal forebygge refleksionsgener.

Delområde A

7.2

For fredet bebyggelse i delområde A gælder at alle ændringer skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

I tilfælde af at bebyggelsen af-fredes skal byggearbejder på eksisterende bebyggelse fortsat udføres med bevaring af bebyggelsens fredningsværdier for hver fredet bygning jf. følgende punkter.

- For de to *pakhuse* knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til bygningernes ubrudte, pudsede murflader opdelt af døre og lugeåbninger, stående på en pudset sokkel, og dækket af et teglhængt tag med store ubrudte flader taktfast opdelt af hejsekviste.
- For *pladskontoret* knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til de grundmurede flader opdelt af dannebrogformede vinduer på en pudset sokkel og dækket af et pyramideformet tag med ubrudte flader og en enkel skorstenspipe i toppen.
- For *villaen* knytter de bærende fredningsværdier i det ydre sig til den røde blankmur, stukornamenterne, de oprindelige vinduer og de murede skorstenspiber.

Bebyggelse og belægninger skal tilpasses kulturmiljøets fredning og alle ændringer af den fredede bebyggelse eller anlæg kræver tilladelse af bygningsfredningsmyndigheden, Slots og Kulturstyrelsens.

Bevaring

7.3

Det toetagers pakhuis i bindingsværk i byggefelt 5, er bevaringsværdig jf. kortbilag 7 og må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Dog kan tilføjede uoriginale

bygningselementer fjernes.

Bevaringsbestemmelsen omhandler bebyggelse der er af særlig arkitektonisk/historisk betydning for kulturmiljøet. Bebyggelsen ønskes bevaret i i overensstemmelse med bebyggelsens originale arkitekturstil. Det betyder ikke, at bebyggelsen ikke kan ændres, til- eller ombygges, men blot, at hvis der skal laves væsentlige ændringer skal bebyggelsens klimaskærm renoveres med særligt fokus på og i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur og byggeskik.

I områdets kulturmiljø er det toetagers pakhus i bindingsværk udpeget som rumdannende bygning i områdets bebyggelsesmønster.

7.4

For det toetages pakhus i forlængelse af pladskontoret gælder:

- at murerne skal være gulkalkede med sort træværk
- at taget skal være rødt og teglhængt

7.5

For ny bebyggelse i byggefelt 5 gælder:

- at facader skal gives et udtryk med udgangspunkt i enten pladskontoret eller villaens arkitektur og tilpasses enten pladskontoret eller villaens proportioner og facaders rytme, så de udføres med en lodret og vandret flugtende opdeling af murhuller og bånd jf. visualiseringer i redegørelsen.
- at facader udføres i
 - muret byggeri i blank rød teglmur eller beklædt med hængetegl
 - filtset eller vandskuret teglmur i hvide, røde eller gule nuancer jf. jordfarveskalaen med farvekode: S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R og S2540-Y20R jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farver.
- at vinduer skal være af typen dannebrogsvinduer i højformat med brystning. Dog kan der tillades andre formater i bebyggelsens stueetage, hvis bebyggelsen anvendes til erhverv, med behov for udstillingsvindue.
- at tag udformes som saddeltag med helvalm samt minimum 30 graders hældning
- at tage udføres i natur skiffer eller rød tegl

Farve illustration

Farvebetegnelse	NCS farve-kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

7.6

Der er i delområde A mulighed for at opføre en overdækning, indenfor felt P1 vist på kortbilag 5 . En evt. overdækning på pladsen skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og kulturstyrelsen og gives et udtryk i overensstemmelse med pladsens tidligere oplag af tømmer og med udgangspunkt i det tidligere eksisterende tømmerstur placeret længst mod syd som vist på kortbilag 7.

I redegørelsesteksten under lokalplanens indhold, kulturarv er tømmersturet visualiseret.

Alle ændringer af den fredede bebyggelse eller plads kræver tilladelse af bygningsfredningsmyndigheden, Slots og Kulturstyrelsens.

Delområde B

7.7

Ny bebyggelse skal, inden for hvert byggefelt være ens med hensyn til formgivning og materialer og med en fremhævet bygningsstruktur med lodrette og vandrette gennemgående linjer.

Bebyggelsen skal refererer til lokalplanområdets eksisterende laders konstruktion og udtryk, med frem- og tilbagespring og forbundne bygningsvolumener og formsprog med en overordnet struktur der

fremhæves i lodrette og vandrette linjer, så der opstår et hierarki i facadernes opbygning.

7.8

Facader

For byggefelt 1 gælder at facader skal fremstå i:

- blank rød mur, pudset, filtset, vandskuret eller med hængetegl
- hvid eller lyse, grå nuancer samt jordfarveskalaen med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.
- at facader skal udføres med en konstruktiv sammenhæng fra terræn til tag med lodret gennemgående facadeelementer, (som pille, vindue, pille, vindue) der afsluttes med gennemgående gesims ved husets murkrone
- at facader skal gives ornamentik med recesser og lignende, der giver skyggevirkning i facaden
- at facader samlet set skal gives et varieret udtryk fra bygningsenhed til bygningsenhed i form af varierede overflader og farver

For at tilpasse ny bebyggelses proportioner og udtryk til den eksisterende bebyggelse i Kullinggade, skal facader fremstå som byhuse med selvstændige og varierende facadeudtryk samtidig med at de er afstemt og fremstår homogene. For at tilpasse ny bebyggelse til kvarterets eksisterende bebyggelse skal ny bebyggelse gives farve indenfor jordfarveskalaen og i lyse nuancer ikke mindst mod Kullinggade.

Bygningsenhed defineres her som opgangsfællesskab.

Reference: facade udtryk (Praksis Arkitekter)



Praksis Arkitekter - Ny Østergade

7.9

For byggefelt 2,3 og 4 gælder at facader skal fremstå i:

- sten, blank mur, pudset, filtset eller vandskuret i hvid eller lysegrå nuancer
- varme- eller ubehandlet træ eller træ i den røde jordfarveskalaen med farvekode: S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

Farveskalaen på bygningerne omkring Baagøe og Ribers Plads er lyse, foruden den italienske villa med facade i blank mur. For at tilpasse ny bebyggelse til lokalplanområdets eksisterende bebyggelse skal ny bebyggelse gives farve indenfor jordfarveskalaen og i lyse nuancer.



Farvebetegnelse	NCS farve-kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

7.10

For byggefelt 2,3 og 4 gælder:

- at facader skal udføres med en sammensat materialitet, så bebyggelsens stueetage udføres som sten, blank mur, pudset, filtset eller vandskuret og øvrige etager udføres med facader af træ. Dog kan en mindre del på maksimalt 30% af bebyggelsens 1. sal udføres som sten, blank mur, pudset, filtset eller vandskuret i samme udtryk som stueetagen
- at facader skal udføres med en konstruktiv sammenhæng fra terræn til tag med lodret gennemgående facadeelementer og gentagelser, og med en sammenhæng i form, ved hjælp af gennemgående fremspring, rytmer og mønstre, der refererer til det oprindelige udtryk i de eksisterende tømmerhaller.

Bebyggelsen skal arkitektonisk være med til at balancere mellem et samlende og samtidig varieret udtryk. Det er hensigten at ny bebyggelse skal forankres i Svendborgs historie og bidrage til områdets identitet og atmosfære. Dette indebærer at skabe ny bebyggelse, der genbruger de eksisterende tømmerladers udtryk i respekt for områdets kulturarv og tømmerladerens historiske karakteristika. For at skabe en harmonisk balance mellem gammelt og nyt betyder det, at ny bebyggelse får et udtryk med udgangspunkt i eksisterende laders tag- og facadeelementer og bygges på tunge elementer i stueetage og kælderplan, der refererer til pakhusenes grundmurede facader.

De tre eksisterende typologier indenfor lokalplanområdet er repræsenteret i

1. Grundmurede kornpakhuse og havnekontor
2. Villaen i historicistisk renæssancestil
3. Træbygninger for tømmer - Tømmerskur

Reference billede tømmer-skure (Pralsis Arkitekter)

Fotos fra de nuværende røde træ-lader

Reference billede fra projektforslag - se referere til det oprindelige udtryk i redegørelsestekst under Bydelens karakter, formsprog og udtryk. Områdets oprindelige udtryk omhandler bl.a. markante tagformer med sadeltag og udhæng og (lodret) træbeklædning, der refererer tilbage til de gamle røde lader, pudsede facader og relieffer og detaljering i facaden, der refererer tilbage til de gamle pakhuse og naboejendomme.



Facadeudsnit - Vejledende illustration.
 Detaljering af facaderne med frem/tilbagetrækninger og beplantning er med til at bryde vinden og skabe gode opholdsarealer.

Sokkel

7.11

Sokler skal fremstå pudset eller i sten og må maksimalt have en højde på 0,4 m over færdigt terræn. Er sokler højere end 0,4 m skal den øvrige del af soklen udføres med samme materiale som facaden.

Vinduer og udvendige døre

7.12

Vinduer og døre i facader skal udvendigt udføres i træ eller metal.

7.13

Hel eller delvis tilklæbning og blænding af vinduer, altandøre og lignende må ikke finde sted.

7.14

Vinduer med spejlglas eller farvet glas må ikke anvendes. Dog kan solafskærmende glas tæt på farvenutral benyttes.

7.15

For byggefelt 1 gælder:

- At alle murhuller skal proportioneres i højformat (højere end de er brede)
- At stueetagens murhuller mod Kullinggade undtaget hoveddøre skal gives en brystning på mindst 0,7 meter over færdigt gulvniveau
- At vindues- og døråbninger for hvert bygningsenhed skal placeres regelmæssigt og taktfast, lodret over hinanden i bygningens facade
- At vinduers ruder skal proportioneres i højformat
- At vinduer skal udføres som sidehængte vinduer i to fag
- At vinduers karm og ramme tilsammen maksimalt må være 10 cm i bredden

7.16

For byggefelt 2,3 og 4 gælder:

- At murhuller skal proportioneres ens for hver bygning og placeres lodret over hinanden. Dog gives der mulighed for at murhuller kan skaleres med højde-bredde forhold og proportioneres i dobbelt eller halv bredde.
- At alle murhuller skal proportioneres i højformat (højere end de er brede)

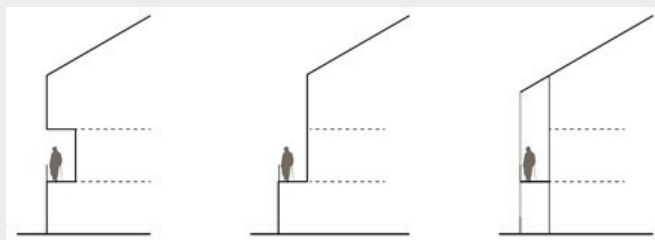
Overordnet strukturer skal fremhæves, så der opstår lodrette og vandrette linjer samt et naturligt hierarki i facader. Facaders struktur kan fremhæves med deres opdeling af murhuller i moduler, der enten kan fordobles eller halveres. Fx kan et modul være inddelt i 60 cm og murhuller opskales til 120 cm eller nedskales til 30 cm.

Altaner

7.17

Altaner og tagterrasser skal inkorporeres og være indeliggende i bebyggelsen så den ikke fremstår påhængt. Dog kan der på østsiden indenfor byggefelt 1, være påhængte altaner. Altaner indgår i bygningens samlede dybde.

Principillustration af indeliggende åbne altaner/tagterrasser



Altaner og tagterrasser skal udføres så de fremstår som indeliggende åbne altaner eller tagterrasser på udkragende bygningsdele. Se også projektforslagets illustration i note under §7.11 med tilbagetrukket altaner og facadelinje, der refererer til de gamle røde laders varierende udformning.

7.18

Altaner indeliggende i tagflade mod Kullinggade skal afsluttes minimum tre teglsten fra tagfod.

7.19

Altaners værn skal være ens for hvert byggefelt og udføres med værn i lodret balustre i sort- eller hvidmalet metal. Dog kan værn også gives samme farve som facaden i øvrigt.

Altaner skal fremstå med lette værn.

Tage

7.20

For byggefelt 1 gælder:

- At tage skal udformes som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag med taghældning på maksimalt 60°. Mod Kullinggade skal taghældningen være minimum 45° og mod havnen skal taghældning være minimum 10°.
- At tagflader mod Kullinggade skal udføres i rød vingetegl.
- At tagflader med en hældning under 25° skal være udført med tagpap

med listedækning, sedum beplantning, beklædes med rød tegl eller metal med fals, dog ikke zink eller kobber.

- At tage skal udføres med opret gavl uden valm
- At tage skal udføres uden tagudhæng, så tagfoden afsluttes med tagrende ved facadens murkrone.

Bebyggelsen skal baseres på byhuse udtryk og tagflader mod Kullinggade skal tilpasses gadens eksisterende karakter og bymidtens eksisterende bebyggelse. Tag og facader skal derfor udføres i overensstemmelse med lokalplan nr. 001.290, som har til formål at regulere bymidtens facade ændringer samt skiltning. Mod havnen kan taget gives en hældning, der er for lav til vingetegl. Her skal tagflader med lister eller falssamlinger give tagfladen en opdeling og en rytme.

7.21

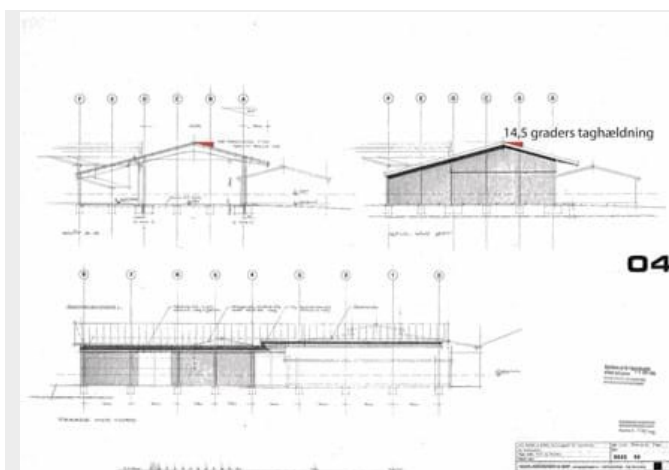
For byggefelt 2,3 og 4 gælder:

- At tage skal udformes som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag med taghældning på mindst 15°, dog kan en mindre del på maksimum 50% af taget gives en hældning på minimum 10°
- At tagflader skal udføres med skiffer, tagpap med listedækning, sedum beplantning eller metal med fals, dog ikke kobber eller zink
- At tage skal udføres med opret gavl uden valm
- At tage skal udføres med tagudhæng på minimum 50 cm, målt vinkelret på facaden, med synlig konstruktion uden underinddækning. Det omfatter også overdækninger integreret i bygningskroppen.
- Såfremt at vindskeder opsættes skal de være i træ
- Sekundær bebyggelse skal udføres med samme tagformer

Ny bebyggelse skal set fra havnen trække tråde til stedets historie i konstruktion, farvevalg og materialer, hvorfor ny bebyggelse skal referere til lokalplanområdets tømmerlader og deres byggeteknik. Det er karakteristisk for laderne at de har dybe tagudhæng uden inddækning på undersider og med synlige tagbrædder og spær afsluttet i en skarp, smal kant med tagrender og vindskeder i træ.

Referencefoto: af tømmerlader





7.22

Indenfor hele lokalplanområdet må tage, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 7.

Bestemmelsen om en mat overflade skal sikre minimering af blændingsgener for omkringboende og forbipasserende ikke mindst på søterritoriet. Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014.

7.23

Solceller og solfangere på tagflader skal integreres i tagbeklædningen. Solceller og solfangere skal inkl. rammer fremstå helsort og med en mat overflade og skal overholde krav om en glansværdi under 7.

7.24

Solceller og solfangere skal lægges parallelt med og i tagfladen og må maks. være hævet 7 cm over tagfladen.

Tagvinduer

7.25

Et tagvindues bredde inklusive vinduesrammen må ikke overstige 0,8 m.

Kviste

7.26

Kvistes samlede bredde ikke må overstige halvdelen af tagfladens længde.

7.27

Kviste skal have saddeltag vinkelret på hovedtagets ryg.

Kviste skal gives saddeltag som rytterkvist for at sikre en formmæssig sammenhæng til kvarterets eksisterende klassiske arkitekturstil.

7.28

Kvistflunker (kvistens sidevægge) skal fremstå i skifer herunder skiffereternit eller metalinddækning, dog ikke zink eller kobber.

7.29

Hvis der placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens. Dog kan en tagflades kviste suppleres med frontkviste.

Tagrender

7.30

Tagrender og nedløb skal udføres i metal. Dog må de ikke udføres i (indeholde) kobber, nikkel, zink, bly og cadmium.

Miljøstation

7.31

Fælles renovationsskure/miljøstationer/byttestationer skal i form af overdækket affaldssortering, placeres med adgang fra fælles vej og være lukkede konstruktioner med facader og tag. Dog kan den øverste tredjedel af facaden konstrueres åben af hensyn til udluftning.

Der skal jf. kommuneplanen sikres et areal til brug for overdækket affaldssortering for samlede bebyggelser. For at tilpasse fælles renovationsskure/miljøstationer/byttestationer mv. til områdets karakter af boligkvarter, skal de udformes med tagkonstruktion og sikres ly for regn og sol.

Broforbindelse

7.32

Et broanlæg skal udformes i åben konstruktion i træ- og/eller mørklakeret stål med brodæk i træ og med gelænder i træ eller mørklakeret stål med

håndliste i træ.

Der må ikke monteres belysning på broen.

En gangbro skal tilpasses områdets maritime kulturmiljø og sikres tilgængelig jf. byggelovgivning. Et broanlæg kræver tilladelse fra bygningsfrednings- og kystbeskyttelsesmyndighed.

To eksempler på skitseforslag til en gangbros udtryk:



NB På illustration er medtaget en sejlboat og motorbåde som sandsynligvis ikke vil kunne passere under en broforbindelse.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Brug af belysning, skilte og flag i delområde A skal godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og kulturstyrelsen.

I delområde A kræver belysning og skiltning tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

Skiltning

8.2

Der må kun opsættes

- skilte (navn, logo, adresse samt åbningstider) for de virksomheder som aktuelt drives i lokalplanområdet
- henvisnings- og oversigtsskilte samt
- relevante færdselsskilte i forbindelse med parkerings- og kørearealer

I delområde A kræver skiltning tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

8.3

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

8.4

Lysskilte på facader er ikke tilladt

8.5

Skiltehighøjden på fritstående skilte må maksimalt være 1 meter. Gælder dog ikke færdselsskilte.

8.6

Skilte på facader må maksimalt have en størrelse på 1 meter i bredden 0,5 meter i højden.

8.7

Der må ikke opsættes skilte på tage.

8.8

Ved opsætning/placering af skilte skal oversigten fra/til vejadgange bevares.

8.9

Fritstående skilte må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 meter. Gælder dog ikke færdselsskilte

Belysning

8.10

Belysning skal udføres som ophængt armatur, master eller som pullerter.

8.11

Lyskilder skal være nedadrettet og være afskærmet så der ikke lyses over armaturets placering.

Belysning må ikke være generende for områdets beboere og skal derfor gives en nedadvendt retning væk fra boligens vinduer.

8.12

Lyspunktshøjden for master må ikke overstige 4 meter, målt fra terræn.

8.13

Lyspunktshøjden for pullerter må ikke overstige 1,2 meter, målt fra terræn.

8.14

Lyspunktshøjden for vægmonteret armatur må ikke overstige 1,8 meter, målt fra terræn.

Lysstyrken må ikke være til gene for naboer, trafikanter m.fl.

8.15

Brug af belysning i delområde A skal godkendes af Slots- og kulturstyrelsen.

8.16

Ledninger til belysning af veje, stier, adgangsarealer og parkeringspladser må kun udføres som jordkabler.

§9 - Ubebyggede arealer

Generelt

9.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne eller ikke indregistrerede køretøjer samt trailere og både.

Hegning i delområde A er ikke tilladt uden tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden.

Hegn

9.2

Hegn mod skel, vej, sti eller fællesarealer skal være levende hegn i maksimalt 1,6 m. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn. Dog må der

etableres faste hegn på maksimalt 1,2 meters højde omkring private terrasser og maksimalt 1 meters højde mod Kullinggades vejssel.

9.3

Levende hegn langs vej- og sti skal placeres mindst 0,3 meter fra vej- eller stiarealet. Fast hegn mod vejssel skal placeres mindst 0,2 meter indenfor skellet.

9.4

Hegn om private terrasser skal være ens for hvert byggefelt og udføres med værn i lodret balustre i sort- eller hvidmalet metal. Dog kan balustre/værn også gives samme farve som facaden i øvrigt.

Fælles opholdsareal

9.5

Der skal i delområde A afsættes areal til fælles opholdsarealer på terræn for brugere af bebyggelsen. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Brugere kan være ansatte eller beboere m.fl. alt efter hvilken anvendelse delområde A får.

Udformning af friarealer i delområde A kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

9.6

Anlæg i delområde A skal overholde Slots- og Kulturstyrelsens fredningsværdier for områdets plads og bolværk. De bærende fredningsværdier er knyttet til bolværket og grusbelægningen og områdets fysiske karakter af havneoplagsplads skal fastholdes og alle ændringer kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

Formålet er at fastholde karakteren af havneoplagsplads på området mellem villaen, de to pakhuse og havnefronten og at bevare bolværket. Eventuelle projekter skal fremsendes til Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

9.7

Der skal i delområde B indrettes fælles opholdsarealer på terræn for boliger svarende til mindst 10% af delområdets samlede antal brutto etagemeter. Dog medregnes parkeringskælder ikke.

9.8

Fælles opholdsarealer i delområde B skal overvejende etableres med græsflader og kan rumme beplantning i form af solitære træer eller træer i mindre grupper. Der må desuden indrettes lege- og aktivitetsplads samt bænke, byrumsinventar eller fælles drivhus i de fælles opholdsarealer.

Området skal indrettes med god tilgængelighed til veldisponerede fælles fri- og opholdsarealer jf. kommuneplanens retningslinjer - gennemtænkt disponeret med god adgang til affaldshåndtering, cykel- og bilparkering mv. så også brand- og lastbiler kan komme til og fra.

9.9

Ny afgrænsning mod søterritoriet ved delområde A og B's afgrænsning skal gives en maritim kant i sten eller træ i forlængelse af det fredede bolværk.

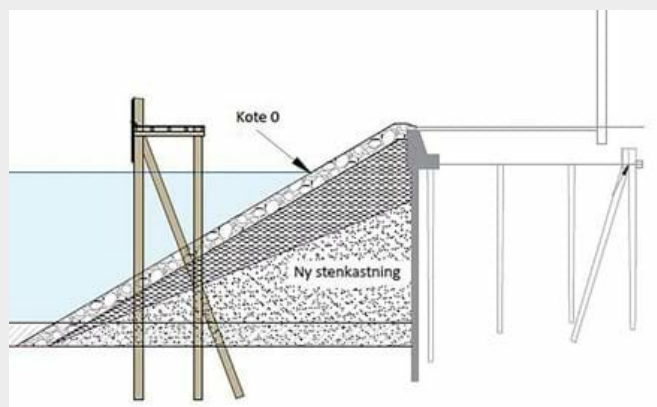
Alle ændringer indenfor det fredede område kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

9.10

Delområde A og B's afgrænsning mod søterritoriet skal defineres af en kajkant og udformes med enten

1. spuns dækket af bolværk i træ jf. udtryk ved fredet bolværk i delområde A, eller
2. stenkastning med overkant gennem kote 0 i matrikelskel.

Eksempel på stenkastning med linjeføring gennem kote 0 i matrikelskel:



Alle ændringer indenfor det fredede område kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

Beplantning

9.11

Der skal indenfor delområde B tilplantes med en blanding af træer, buske, stauder, græsser og regnbede, svarende til mindst 10% af delområde B's

samlede grundareal.

Lokalplanen fastsætter krav til minimum procentdel af området med grønne arealer. I delområde A er pladsen fredet og det er her stort set kun muligt at beplante området ud mod Kullinggade. I delområde B skal lokalplanen sikre mere begrønning jf. Kommunens Klimahandleplan.

Nogle beplantede arealer er egnet til ophold. Der gælder græsarealer med eller uden træer, som kan inkluderes i de fælles opholdsarealer. Arealer med buske, stauder og regnvandsbede kan ikke defineres som opholdsareal, men kan med fordel placeres i tilknytning til de fælles opholdsarealer. Der er derfor et overlap mellem arealer til beplantning og fælles opholdsarealer der skal defineres nærmere i en byggeansøgning.

9.12

Der skal tilplantes med minimum 10 træer i delområde B. I fuldt udvokset tilstand skal træernes art have en mindstehøjde på 5 meter.

Træer og en høj grad af biodiversitet skal være med til at sikre gode og attraktive opholdsarealer til livet mellem husene, og forbinde området imellem husene med de kvarterets træer i Kullinggade.

9.13

Til beplantningen skal anvendes egnskarakteristisk beplantning egnet til kystområder jf. Naturstyrelsens anbefalinger og beplantningen skal gives gode vækstbetingelser.

For at give områdets beplantning gode vækstbetingelser kan regnvand med fordel tilbageholdes og genbruges til vanding.

9.14

Træer skal sikres gode vækstbetingelser med et tilstrækkelig rodvenlig areal på minimum 10m² pr træ. Der skal tages højde for både vertikal og horisontal plads, så rødderne kan vokse både nedad og sidelæns. Hvis træer beskadiges eller går ud, skal de erstattes.

9.15

Træer skal placeres med tilstrækkelig afstand til vej- og stibaner, ledninger, rør og fundamentstrukturer til at undgå skader på grund af træerødder. Træer skal placeres minimum 1,5 meter fra vejbaner.

9.16

Inden for lokalplanområdet må der ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur eller som er registreret som invasive.

Terrænforhold

9.17

Det må inden for delområde A ikke terrænreguleres. Dog kan der ske terræntilpasning inden for det fredede område med tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

9.18

Det er inden for delområde B kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn jf. kortbilag 4. Dog kan terrænet indenfor felt 2 jf. kortbilag 4 reguleres til maksimum kote 3.

Der er i delområde B mulighed for at opbygge en plint rundt om huse mod havnebassinet jf. kortbilag 4.

Plint

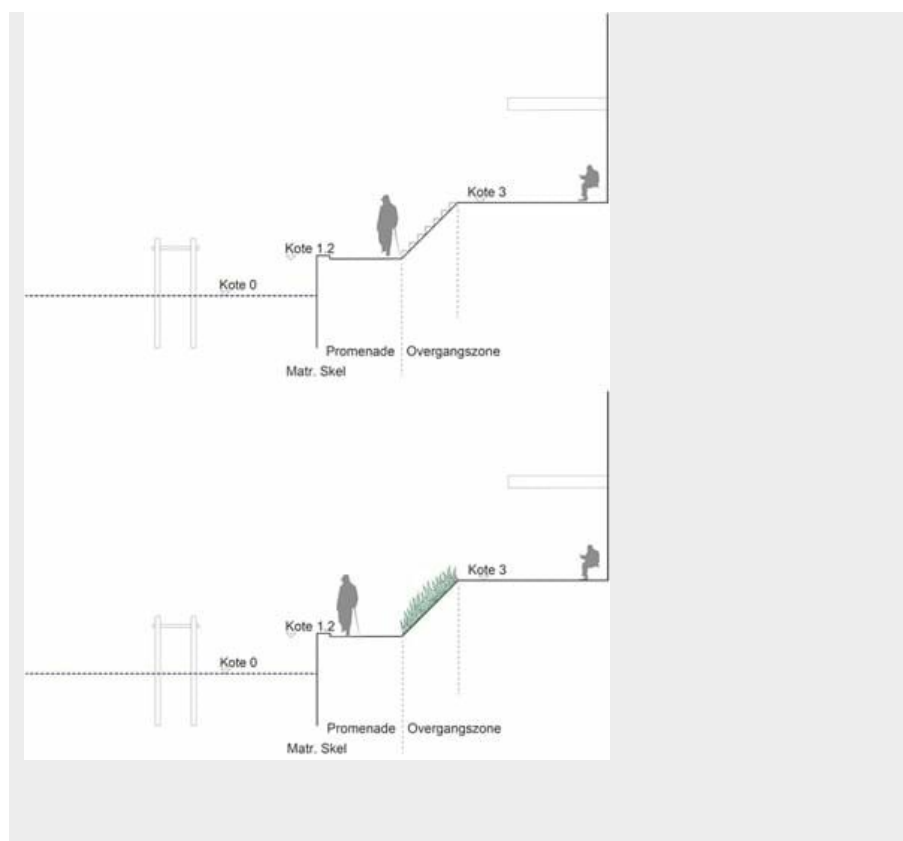
9.19

Bebyggelsens terræn/plint skal nedtrappes over en vandret afstand på minimum 1,5 meter fra plintens ydre afgrænsning i en overgangszone med en samlet hældning på maksimal 45 grader (1:1) som vist i felt 1 på kortbilag 4. Overgangszonen skal beplantes og/eller udføres som trappesering i fast materiale.

Dog kan bebyggelsesplinten maksimalt 2 steder overskride en hældning på maksimalt 45 grader i en længde på maksimal 5 meter (2 x 5 meter i alt), hvis der her indrettes med byrumsmøbler til ophold.

For at undgå at en bebyggelses plinten stikker visuelt ud og får bebyggelsen til at fremstå massiv og afvisende i kystlandskabet, skal dens placering, dimensionering og elementer gives en glidende overgang og trappe ned fra top til bund for at skabe en god harmoni med områdets øvrige bebyggelse og friarealer. Bestemmelsen fastlægger hvordan bebyggelsens plint skal udformes. Nedtrapningen skal ske over en afstand på mindst 1,5 m fra plintens bund – og den samlede hældning må ikke være mere end 45 grader. Overgangszonen kan udformes i et landskab med trin eller beplantning etc.

Principillustration af plintskråning



9.20

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

Terrænbearbejdning skal indeholde en tydelig skelnen mellem karakteren af lokalplanområdet høje niveau mod Kullinggade (den tidligere privat have) og havne- og tømmerpladsens niveau, som er et historisk kendetegn for kulturmiljøet.

Ved eksisterende terræn, forstås det oprindelige terræn som fastsat af lokalplanens kortbilag 4 ved lokalplanens vedtagelse.

Regnvandsbassin

9.21

Overfladevand skal bortledes i ét samlet system for hele lokalplanområdet eller i to for henholdsvis delområde A og B.

Der kan ikke etableres regnvandsbassin inden for det fredede område uden tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.

9.22

Overfladevand skal sikres afstrømning ved kraftige regnhændelser syd for områdets pakhus mod syd.

9.23

Håndteringen af regnvand skal ske lokalt via render og på overflader, som veje, stier og parkeringsarealer, for at bidrage til områdets byklima og rekreative kvalitet.

Der skal indhentes en udledningstilladelse til at lede overfladevandet til træskibhavnen. Hvis berørte myndighed giver udledningstilladelse, kan den have en tidsbegrænsning, grundet evt. ophobning af miljøfremmede stoffer ved havnebassinet.

Idet terrænet mod syd kan hæves væsentligt af en 'plint', vil der fremtidigt kunne løbe overfladevand fra området og ned mod det eksisterende pakhus mod syd. Områdets eksisterende forhold, skaber allerede i dag en lavning langs pakhusets sydfacade, hvor overfladevand kan opstuve og eventuelt give skade på bygning. Området skal derfor sikres mod overfladeafstrømning fra den nye plint og ledes effektivt mod Svendborg Sund.



§10 - Miljø/klima

Støj

10.1 Støjdæmpende foranstaltninger skal, sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes for boliger på både indendørs og udendørs opholdsarealer.

Støjberegning viser, at støjpåvirkningen fra vejtrafikstøj overstiger 58 dB på bebyggelse med facader mod de omkringliggende gader. Hvis boliger opføres som gennemgående med mindst ét opluk til en ikke-støjbelastet facade, skal facader på disse ikke udformes med støjdæmpende løsninger. For boliger, der ikke har mindst ét opluk til en ikke-støjbelastet

facade, skal facader på disse opføres med støjdæmpende løsninger.

§11 - Tekniske anlæg

11.1 Bebyggelse må ikke placeres over spor- og ledningsanlæg med mindre berørte myndigheder har godkendt en løsning herfor.

11.2 Master, paraboler og antenner må ikke placeres på bygningers facader.

11.3 Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

11.4 Tekniske anlæg som ventilationssystemer skal inkorporeres i bebyggelsen og må ikke placeres ovenpå tagflader.

11.5 Ved fælles miljøstationer skal der etableres bolignær, overdækket kildesortering, med gode tilkørselsforhold og kort gåafstand for renovationsarbejderne såvel som beboere.

11.6 Der kan kun opføres tekniske anlæg som transformerstationer indenfor byggefelterne.

Det er Kommunalbestyrelsens mål, at der sikres en balance mellem udbygning af telekommunikationsmulighederne og bevaring af de landskabelige kvaliteter, herunder de kulturhistoriske værdier. Antenner må som udgangspunkt ikke placeres indenfor lokalplanafgrænsningen af hensyn til kystlandskabet og områdets kulturmiljø. Hvis det bliver nødvendigt, skal en antenne placeres, så den er mindst mulig synlig fra havnebassinet såvel som gadeplan.

For at sikre kort afstand til affaldsbeholdere skal containere eller spande maksimalt placeres 25 meter fra vej og maksimalt 75 meter fra beboere. Der skal jf. kommuneplanen sikres et areal til brug for overdækket affaldssortering for samlede bebyggelser og der henvises i øvrigt til kommunens affaldsplan samt Vand og Affald, Svendborg vejledninger.

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal for lokalplanområdet oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området, herunder erhvervsejere og eventuelle andelsboligforeninger, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg inkl. system til håndtering af overfladevand, fælles opholdsarealer, veje og stier. Hvis delområde A og B udskilles, kan der i den forbindelse indgås aftale om at etablere 2 grundejerforeninger.

12.2 En grundejerforeningen skal oprettes senest når der er to grundejere i lokalplanområdet eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af kommunalbestyrelsen i Svendborg Kommune.

12.3 Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, fælles regnvandsløsninger, evt. støjdæmpende foranstaltninger, belysning, veje og stier, samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i

forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

12.4 Fællesarealer mellem flere ejere fordeles proportionelt baseret på størrelsen af hver ejers ejendom.

12.5 Grundejerforeningerne kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningernes opgaver. Bestemmelser herom skal fastsættes i foreningernes vedtægter.

§13 - Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend:

13.1 adgangsforhold, veje, stier og parkeringspladser er anlagt, som nævnt i §§ 5.1, 5.2, 5.11, 5.13, 5.14 og 5.19

13.2 fælles fri- og opholdsarealer er anlagt, som nævnt i §§ 9.5, 9.7, 9.9, 9.11, 9.12, 9.18, 9.19 og 9.21

13.3 der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, den konkrete bebyggelse skal forsynes.

13.4 det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes. Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som "Miljømåling – ekstern støj" af en godkendt rådgiver.

13.5 en udbygningsaftale jf. planlovens § 21 b er opfyldt.

Hvis et broanlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelsen om en udbygningsaftale, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

§14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

14.1 Ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplan nr. 698 ophæves lokalplan 283 Syd for havnepladsen for den del der er dækket af lokalplan nr. 698

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

14.3 De to overflødige gjorte servitutter '08.09.1902-908089-36 Dok om benyttelse mv.' og '20.02. 1905-908090-36 om brandmur' bortfalder ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

§15 - Lokalplanens varige retsvirkninger

15.1

Efter endelig 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.

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 Kommunalbestyrelsen 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.

§16 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Planens status

Forslag

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 25. juni 2024 og er i offentlig høring i 11 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 2. juli 2024 til og med 17. september 2024.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens 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 Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen 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.

Bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan,

inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Når Kommunalbestyrelsen 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?

Kommunalbestyrelsen 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.

Høringssvar

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven, indebærer at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

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

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Følgende miljøparametrene er vurderet som værende relevante og har indgået ved screeningen:

By- og kulturmiljø

Delområde A

Planlægningen sikrer at ny bebyggelses arkitektoniske virkemidler skal hente

inspiration fra de linjer, udtryk, farver og materialer, der findes i eksisterende bebyggelse på havnen. Planlægningen vurderes ikke at svække de fredede bygninger, men giver mulighed for at tilføre nyt liv til dem, via ændret anvendelsesmuligheder.

Delområde B

Kommuneplantillægget giver mulighed for at bygge med en maksimal højde på 18,3 m, hvilket svarer til maksimal kote 19,8 (DVR90). Der gives mulighed for at bygge højere end de 12 m, der hidtil har været mulighed for. Det vurderes, at en forøget højde vil virke dominerende i området. Den maksimale højde fastsættes til kun at gælde for det midterste byggeri og højden skal aftrappe mod vandet til henholdsvis 17,4 m over eksisterende terræn, svarende til maksimal kote 18,65 (DVR90). Boligerne ud mod Kullinggade må maksimalt være 13 m over gadeplan, hvilket ikke vurderes at være væsentligt over hvad eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for. Der forventes en større tæthed samt et højere byggeri, som forventes at tage udsigten fra boliger vest for Kullinggade 29. Der bygges i en tæt by og rammerne giver forud for planlægningen mulighed for bebyggelse op til 12 m, som ligeledes vurderes til at tage udsynet til vandet. Der fastsættes bestemmelser om en udsigtskile, der skal give et åbent udsyn til vandet fra Kullinggade for at skabe en åbenhed ind til området og ud til havet.

Ny bebyggelse vil give skyggesider for intern nabobebyggelse. Det vurderes dog ikke at give væsentlig skygge udenfor planområdet. Der vil i løbet af dagen i de nederste etager af bebyggelsen ikke være lysindfald, på grund af en skygge fra foranstående bebyggelse. Bebyggelsen skal overholde byggelovens krav til dagslysberegninger.

Delområde C

I delområde C gives der mulighed for en broforbindelse for gående fra Havnepladsen (matr.nr. 7000z) til Baagøe og Ribers plads. Det vurderes ikke at en mindre broforbindelse i Søndre Havn med bropiller i vandet vil have en påvirkning på vandmiljøet, da byggeriet sker i et begrænset omfang og i inderhavnen. Der gives mulighed for to forskellige løsninger (linjeføringer), henholdsvis A og B.

Løsning A: Gangbroen kan sammenbygges med boligatriklernes bådebroer (matr.nr.: 547, 548, 549, 550, 551, 552 og 553, Svendborg Bygrunde) eller lægge tæt opad, så både fortsat kan fortøjes på ydersiden af en offentlige broforbindelse.

Det vurderes, at denne løsning vil give en visuel påvirkning af boligernes baghave, som munder direkte ud i vandet, kaldet mudderhullet. Broens nærhed til baghaverne vil medføre, at gående på broen vil komme nærmere skelgrænsen. Det vurderes at være mindre påvirkninger som kan tåles for oplevelsen af kulturmiljøet og den tættere adgang til baghaverne.

Såfremt der ikke kan gives plads til bådene langs løsning A, vurderes det at være en større påvirkning af eksisterende brug.

Løsning B: Ved denne løsning trækkes gangbroen 20-25 meter ud i søterritoriet og placeres min. 45 meter fra boligbebyggelsen. Løsningen

udføres med en højde, der centralt på anlægget tillader mindre joller og små både uden mast at sejle under.

Det vurderes, at denne løsning mindsker den visuelle reminiscens af kulturmiljøets strandgrunde ved Mudderhullet, da broen trækkes min. 45 m væk fra boligbebyggelsen.

Ved denne placering vil det afskære visse bådtyper og både med mast at komme helt ind til Mudderhullet og lægge til. Dette vurderes som en påvirkning af boligerne med baghaver til Mudderhullet, da det fjerner en mulighed for både over en vis højde, forventeligt 1,8 - 2 m, at indsejle og ligge til der. Det vurderes som et begrænset antal pladser der vil blive indskrænket i forhold til havnens størrelse, men en påvirkning af boligejernes muligheder for bådtyper. Bådebroerne vil stadig kunne anvendes og boligernes vandadgang afskæres ikke.

Landskab

I delområde A, gives der mulighed for flere anvendelsesmuligheder, men der gives kun mulighed for en begrænset ny bebyggelse, hvorfor der fra kystsiden ikke ændres i landskabet og dermed ikke forventes, at være en væsentlig visuel påvirkning.

I delområde B, skal ny bebyggelse trappe ned mod vandet. Men der vil, set både fra Kullinggade og vandsiden, være en ændring af kystlandskabet i form af et byggeri, der vil gå fra store træhaller til etagehuse i en højere og mere varierende højde, end hvad der ellers har været. Det vurderes at den fremtidige bebyggelse kan indpasses i den kystlandskabelige helhed, da det indpasses i et bebygget nærområde, hvor de maksimale højder vil flugte med enkelte af de eksisterende større bebyggelser der er i området. Tårnbygningen på pakhuset på Havnepladsen mod nord og Silo kontorbebyggelsen på gasværksgrunden mod syd som vil være med til at rammesætte den fremtidige bebyggelses kontekst.

Bebyggelse mod havnen skal, ud over at trappe ned, varieres i bebyggelsens grundplan for at give bebyggelsen et opbrudt facadeforløb. Påvirkningen af kystlandskabet vurderes som begrænset uanset at byggeriet sker tæt på havnefronten, hvis der arbejdes med ny bebyggelses plint/terræn og tilpasning til grunden. Da planområdet grænser op til eksisterende bebyggelse der ligeledes har front mod vandet.

Forurening

Til planlægningen er der udarbejdet en støjredegørelse af bygherres rådgiver for den forventede fremtidige bebyggelse. Det konkluderes, at støjbidrag fra virksomheder og færgerne i havn kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi gældende for anvendelse til blandet bolig og erhverv.

Støjen for vejtrafik vil ved facaden af ny bebyggelse langs Kullinggade resultere i en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj. Det fastsættes i bestemmelserne i lokalplanen, at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod Kullinggade, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj kan overholdes. Støjen stammer fra vejtrafikken, hvorfor det ikke vurderes at opholdsarealer mod havnen bag, bebyggelsen, langs Kullinggade, vil være udsat for forhøjet

støjgener, da boligbebyggelse skærmer det øvrige område. Overskridelsen vurderes ikke at være væsentligt overskredet og det vurderes, at der med mindre tiltag kan støjisoleres, således at boligerne indendørs og med åbne vinduer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj.

Trafik

En udbygning af op til 100 boliger, vurderes at give en øget trafikal påvirkning indenfor lokalplanområdet, langs Kullinggade og de omkringliggende veje, som vil opleve en større trafikmængde. Der er udarbejdet en trafikanalyse af bygherres rådgiver, med fokus på omkringliggende trafikkrøds. Det vurderes samlet at kapacitetsberegningerne i vejkrydsene ligger under det niveau som betegnes for begyndende trængsel.

Trafikanalysen har ikke behandlet forhold vedr. den fremtidige belastningen af planområdet og det omkringliggende vejnet kendes ikke. En konsekvens ved en øget trafikmængde, kan nødvendiggøre fremtidige trafiktiltag langs de offentlige veje for at sikre trafiksikkerheden, herunder eksempelvis nedlæggelse af kantstensparkeringer og ændring af kørselsmønstre.

Ligeledes vurderes en aktivering af det fredede område med bolig- og erhvervsformål at være med til at skabe en øget trafikmængde til og i området. Lokalplanen giver mulighed for ny adgangsvej til planområdet, for at sikre oversigtsforhold forventes nedlæggelse af op til 6 offentlige parkeringspladser. Det vil påvirke den nuværende brug af området og reducerer antallet af offentlige parkeringspladser i nærområdet. For at minimere påvirkningen, bør der etableres offentlige erstatningsparkering i nærområdet.

En offentlig gangbro over Mudderhullet og promenade langs havnebassinets kajkant, vil skabe en forbindelse til havneområderne og forventes at bidrage positivt til at binde havnen, vandet og byrummene sammen.



