



Svendborg  
Kommune

# Lokalplan 686

## Svendborg Bycenter



Forslagsdato: 25. juni 2024

Høringsperiode start: 28. juni 2024

Høringsperioden slut: 01. september 2024

Vedtagelsesdato: 26. november 2024



# Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden lovgivning og planlægning	24
Bestemmelser	38
Miljøvurdering	64
Planens status	69
Hvad er en lokalplan?	70
Høringssvar	71

# Redegørelse

## Om lokalplanen

### Lokalplanens baggrund

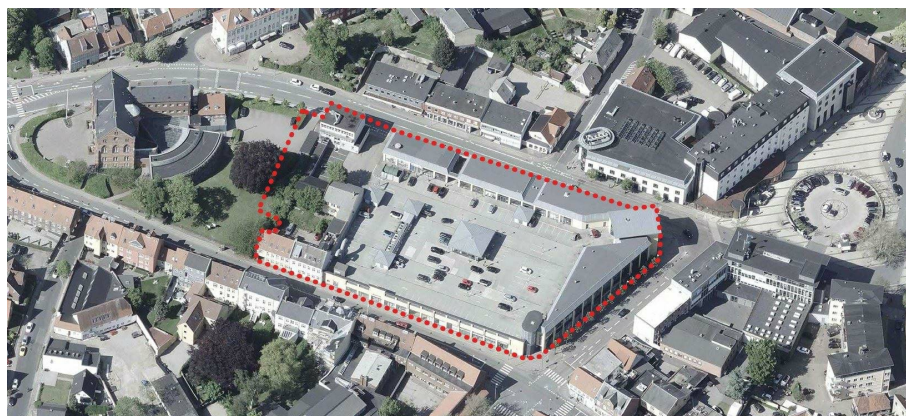
Svendborg Bycenter blev bygget i 1997, på en grund hvor der indtil da lå et Kvickly varehus. Bycenteret er en del af bymidtens detailhandels forsyning og tilbud, beliggende lige uden for gågadenettet og fungerer som en afrunding på bymidtens detailhandelsudbud. Antallet af butikker og spisesteder har varieret over tid - pt. er der 9 butikker og spisesteder i Svendborg Bycenter. I 2009 vedtog det daværende byråd en ny Lokalplan (Lokalplan 527) for bycenteret, der gav mulighed for, at bycenteret blandt andet kunne udvide med endnu flere butikker. Mulighederne i Lokalplan 527 er ikke blevet realiseret.

Nærværende lokalplan 686 er udarbejdet med henblik på at muliggøre omdannelse og fortætning af området ved og omkring det nuværende Svendborg Bycenter.

Lokalplanen er igangsat efter initiativ fra den private ejer, som har forestået udvikling af det projektmateriale, lokalplanen tager afsæt i. Ejeren ønsker at modernisere Svendborg Bycenter og skabe mere liv i bycentret og i bymidten.

Formålet med planlægningen er at kunne om- og tilbygge bycentret, så det kan rumme det eksisterende butikscenter i stueplan, konvertere eksisterende parkering på taget til et integreret parkeringsanlæg, udvide detailhandlen med ny dagligvarebutik mod Tinghusgade til føre nye etageboliger ovenpå bebyggelsen samt fastholde erhvervsareal i Vestergade 24 og 26.

Planlægningen understøtter kommuneplanens mål om at skabe attraktive byområder med en alsidig blanding af byfunktioner samt fastholde et udbud af udvalgsvarebutikker i bymidten.



*Lokalplanområdet vist på luftfoto*

### Lokalplanens område



Lokalplanen omfatter et område på ca. 8.500 m<sup>2</sup> beliggende i umiddelbar forlængelse af byens gågadenet mod øst. Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af Tinghusgade, mod sydøst af Voldgade og mod sydvest af Vestergade. Mod nordvest afgrænses området af den privatejede erhvervsejendom med Tinghuset og Tinghushaven. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Området er beliggende i bymidtens centrale handels- og kulturcentrum omgivet af handeleggader med udvalgs-, special- og dagligvarebutikker, blandede byfunktioner som hotel og restauranter, biograf, liberale erhverv mv. Den omgivende bebyggelse er opført i 2-4 etager og er kendetegnet ved stor variation i alder, arkitektur og byggestil.

Lokalplanens område har et skrånende terræn – kote 21.5 ved nordligst punkt ved Tinghusgade jævnt faldende til kote 16.5 langs Voldgade, mens terrænet stiger igen op ad Vestergade til kote 19 ved Vestergade 26. Fra toppen af Tinghusgade er der en fin udsigt gennem bymidten til Sankt Nicolai Kirkes tårn og spir.

Størstedelen af lokalplanområdet udgøres af det eksisterende Svendborg Bycenter, som er en ubrudt randbebyggelse, hvis sluttede facade i gul puds strækker sig over ca. 100 m mod Tinghusgade, ca. 70 m mod Voldgade og ca. 80 m mod Vestergade. Centerbebyggelsen er i to etager mod Tinghusgade og Voldgade og i én etage mod Vestergade, hvor facaden dog er forhøjet for at skjule parkeringspladsen på bycentrets tag. Der er adgang til den åbne parkeringsplads på bycentret tagflade fra Tinghusgade. Bycentret er anlagt, så det ikke følger områdets terræn, hvilket også medfører at butikkerne i stueetagen er beliggende lavere end gadeniveau i Tinghusgade. Adgang til butikscntret for gående sker derfor fra Voldgade og Vestergade med den primære indgang på hjørnet Tinghusgade og Voldgade.

I lokalplanens nordlige hjørne indgår erhvervsejendommen Tinghusgade 35a, b, c og d (nuværende Sparekassen Fyn), bestående af et forhus mod gaden i 3 etager med fladt tag opført omkring 1967 samt lavere baghuse opført nogle år tidligere. Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig.

I lokalplanens sydvestlige hjørne indgår Vestergade 24 og 26, som udgøres af to byhuse i to etager med udnyttet tagetage. Bygningerne rummer i dag bla. en kunstscole, kunstatelier og forskellige småerhverv.

Vestergade 24 er opført i 1850 og Vestergade 26 i 1880, mens et baghus til Vestergade 26 er fra 1953. Ejendommene fremstår med pudsede facader og saddeltag med teglsten. Begge bygninger fremstår med klassicismeinspireret arkitektur og detaljering og er begge registreret med en SAVE-bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi). De er begge tilladt nedrevet i den eksisterende lokalplan 527, som er gældende for område ved denne plans udarbejdelse.

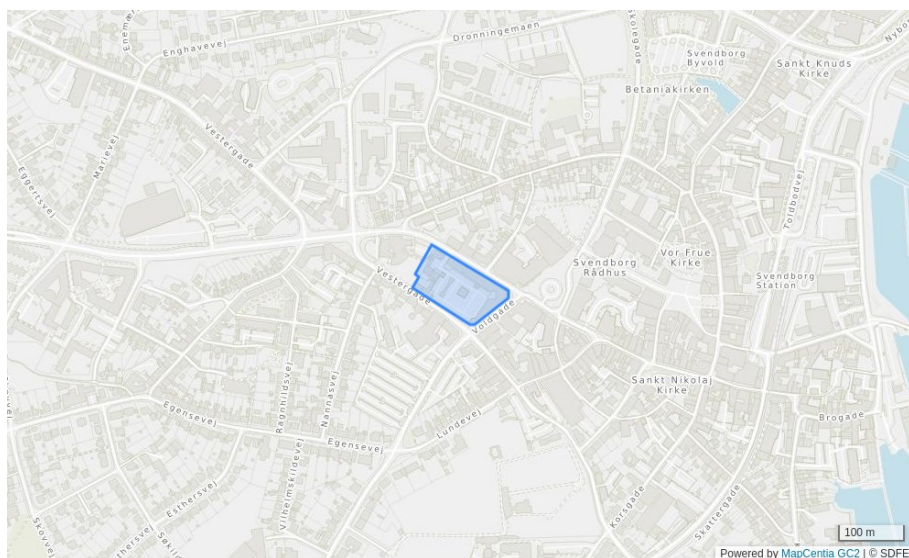
Herudover indgår ca. 425 m<sup>2</sup> ubebygget areal i Tinghushaven i lokalplanområdet samt mindre dele af de tilstødende offentlige vejarealer omkring bebyggelsen.

Arealet i Tinghushaven har en bredde på 6-9 m langs skel mod Tinghusgade 35a, b, c og d med en udstrækning på ca. 50 m. Omtrent halvdelen af arealet udgøres af Tinghusets nuværende indkørselsforhold fra Tinghusgade, mens det øvrige areal omfatter et græsklædt område samt et tætbeplantet areal

langs skel.



Lokalplanområdet vist på luftfoto



# Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 686 er at muliggøre en modernisering og revitalisering af Svendborg Bycenter ved at tilføje flere/nye funktioner og derved og skabe mere byliv i lokalplanområdet og bymidten generelt.

Lokalplan 686 skal give mulighed for dels at nedrive dele af det eksisterende bycenter, bebyggelsen på Tinghusgade 35a, b, c og d samt baghusene til Vestergade 24 og 26 – og dels at opføre bebyggelse til ny dagligvarebutik, etageboliger på niveauerne over stueetage samt integreret parkeringshus fælles for den samlede bebyggelse. Herudover muliggør lokalplanen at der kan opføres mindre erhvervsarealer mod Tinghusgade.

Lokalplanen muliggør, at der i området kan opføres bebyggelse i 3-4 etager og punktvis op til 5 etager. Herudover sikrer lokalplanen, at de bevaringsværdige forhuse Vestergade 24 og 26, som er tilladt nedrevet i den gældende lokalplan 527, bliver bevaret.

Området ved og omkring bycentret er præget af monofunktionalitet, hvor der uden for udvalgsvarebutikkernes åbningstid er begrænset aktivitet og byliv. Bycentret er en funktion som besøges af folk med et ærinde – mens få hører til eller har hjemme i området.

En levende, aktiv og tryk bymidte forudsætter at der er mennesker til stede principielt hele døgnet. Ved at fjerne tomme butikssarealerne på centrets første sal og tilføje etageboliger og ny dagligvarebutik ændres området til en multifunktionel bydel, som befolkes både af besøgende og egne beboere.

Samtidig vil de nye etageboliger, der muliggøres i lokalplanen, medvirke til at imødegå efterspørgslen efter boliger med central beliggenhed – til glæde for både nye tilflyttere til kommunen og for borgere fra oplandet, som ønsker en bolig med gåafstand til bymidtens mange tilbud.

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om:

- Placering, omfang og udformning af ny bebyggelse
- Vejadgang, parkering og stiadgange
- Omfang, indretning og beplantning af etageboligernes private opholdsarealer og fælles gårdrum

En realisering af lokalplanen medfører desuden trafikale ændringer og nyindretning af Tinghusgade, i forbindelse med hvilken der er indgået en frivillig udbygningsaftale med bygherre om afholdelse af udgifter til omlægning.

## Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål med mulighed for detailhandel, privat og offentlig service, liberale erhverv, administration, undervisning, restauranter, kulturelle formål samt etageboliger.

Svendborg Kommune kan give tilladelse til andre anvendelser, såfremt de miljøteknisk og i karakter ikke afviger fra de nævnte.

Den samlede detailhandelsramme fastsættes til maks. 7.200 m<sup>2</sup> fordelt på:

- Maks. 7.200 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer med en maks. butiksstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup>
- Maks. 4.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer med en maks. butiksstørrelse på 1.800 m<sup>2</sup>

Det er intentionen at kunne etablere en stor dagligvarebutik i området. De maksimale antal kvadratmeter er dog fastsat efter, at der er mulighed for, at butikker i et vist omfang over tid kan konverteres mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Detailhandel må kun etableres inden for eksisterende bycenter samt i stueetage med adgang fra Tinghusgade.

Etageboliger må alene etableres på etager over gadeniveau og der må maks. etableres 110 boligenheder.

Herudover må der inden for området etableres parkeringsfaciliteter, stiforbindelser og opholdsarealer

Lokalplanen er opdelt i to delområder – delområde I og delområde II.

Delområde I udgør langt størstedelen af lokalplanens område og omfatter det eksisterende bycenter samt nye byggemuligheder til detailhandel, etageboliger og parkeringsanlæg mv.

Delområde II omfatter forhusene til Vestergade 24 og 26, som er udpeget som bevaringsværdige i kategori 3 jf. SAVE-registrering. SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) kortlægger og registrerer bevaringsværdierne for bygninger opført før 1940, og værdisætter bygningerne efter en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for de to bygninger og minimale muligheder for om- og tilbygning.

Anvendelsen af delområde II er fastlagt til erhverv i form af liberale erhverv, serviceerhverv, administration, undervisning og kulturelle formål. Der må ikke etableres detailhandel eller boliger inden for delområde II.

## Overordnet disponering af området og byggefelter

Lokalplanområdets disponering tager afsæt i en vision om at

- fastholde de bygninger og funktioner, som er velfungerende,
- fjerne de bygninger og funktioner, som er utidssvarende
- nytænke parkeringsløsning og optimere anvendelse af tagfladen
- Tilføje efterspurgte funktioner med henblik på multifunktionalitet og bedre byliv

På den baggrund tager områdets disponering udgangspunkt i følgende elementer:

### **Nedrivning/fjernelse af:**

- centrets første sal
- parkering på centrets tag
- Tinghusgade 35a, b, c og d
- baghuse til Vestergade 24 og 26



**Bevaring af:**

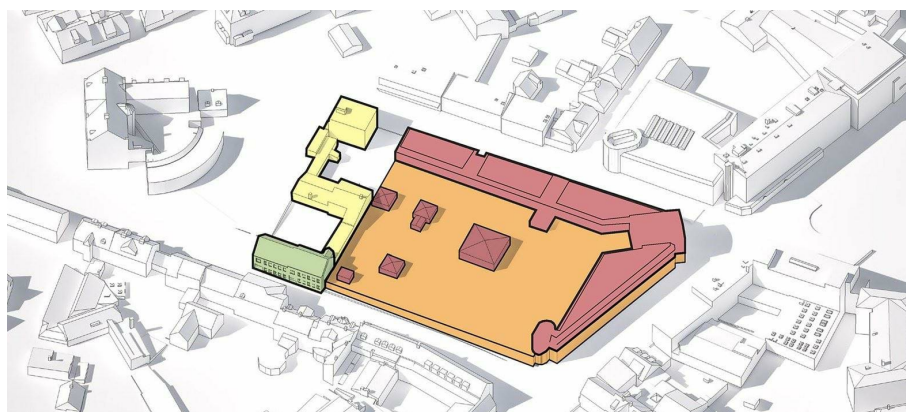
- Forhuse Vestergade 24 og 26

**Genanvendelse af:**

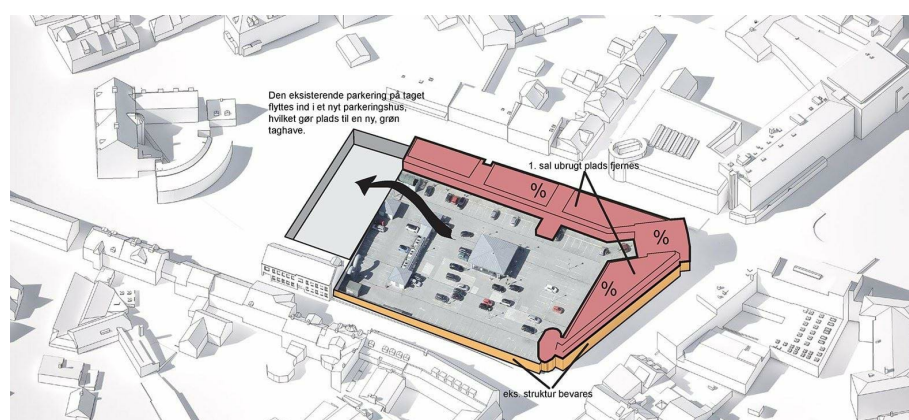
- Stueetage af eksisterende bycenter

**Nyopførelse af:**

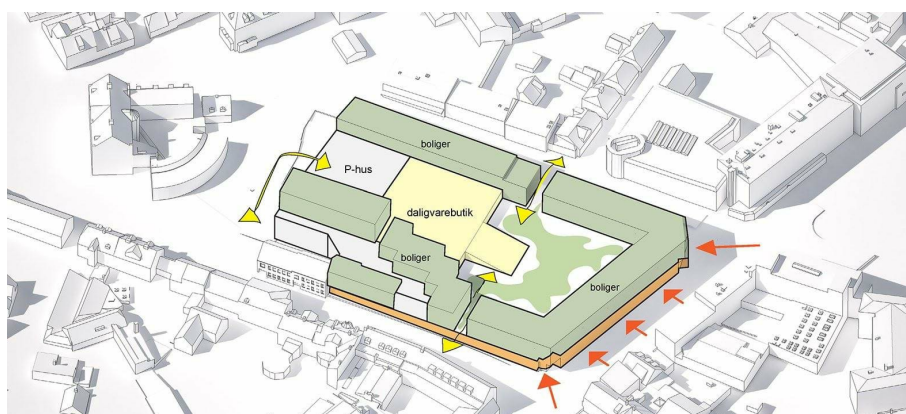
- Detailhandel mod Tinghusgade
- integreret parkeringshus
- etageboliger oven på bycenter
- opholdsarealer i et indre gårdrum på tagfladen



*Figur 1 - eksisterende forhold: Bycentrets butiks niveau mod Voldgade er vist med orange og bycentrets øvre etage med rødt. Bygninger vist med gult og rødt tillades fjernet med lokalplanen.*

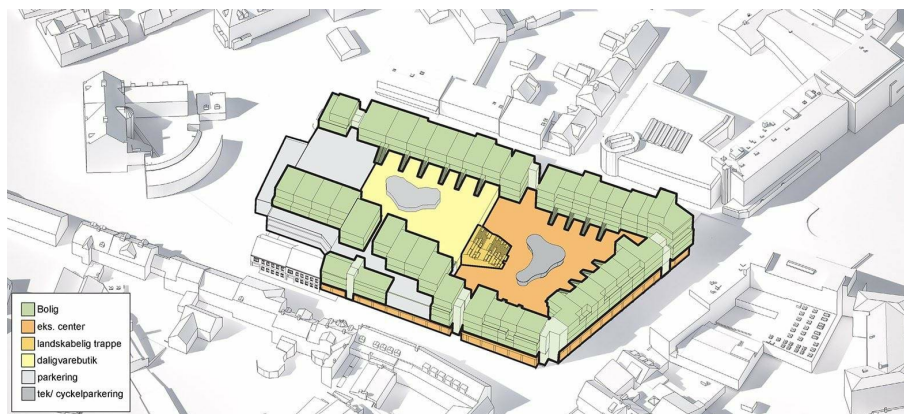


*Figur 2 - Omdannelse trin 1: Parkering fjernes fra bycentrets tagflade og placeres i nyt parkeringsanlæg inkl. parkeringsdæk under terræn.*



Figur3 - Omdannelse trin 2: Bycentrets stueetage (orange) genanvendes og forhuse Vestergade 24 og 26 bevares. Der er opført parkeringsanlæg (grå) mod vest, dagligvarebutik (gul) oven på den vestlige del af bycentret, og etageboliger øverst (grønne). Der dannes et indre gårdrum oven på tagflader i to niveauer, som bindes sammen af et trappelandskab og anvendes til opholdsarealer.

Der etableres to åbne forbindelser til det indre gårdrum fra henholdsvis Tinghusgade og Vestergade, samt en rekreativ adgang fra Tinghushaven.



Figur 4: Skitseprojekt der danner grundlag for nærværende lokalplan.

Lokalplanen fastlægger byggefelter til placering af ny bebyggelse i princippet som vist på ovenstående illustration - Figur 4.

De skrånende terrænforhold, som bla. fremgår af snittegninger i det følgende afsnit, er styrende for områdets indretning og disponering, hvorfor lokalplanen indeholder to kortbilag til beskrivelse af de fremtidige forhold

På kortbilag 2 – Fremtidige forhold, Bycenter niveau (Voldgade) vises:

- Omfang og placering af eksisterende bycenter samt mulighed for underjordisk parkeringsanlæg

På kortbilag 3 – Fremtidige forhold, niveau over bycenter (Tinghusgade og Vestergade) vises:

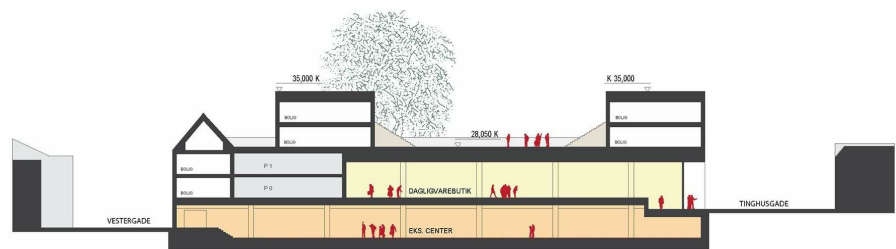
- Byggefelt B1 til parkeringshus og detailhandel mod Tinghusgade
- Byggefelt B2, B3, B4, B5 og B6 til etageboliger

Byggefelt B3 og B4 er beliggende direkte oven på det eksisterende bycenter, mens byggefelt B2, B5 og B6 er beliggende oven på byggefelt B1 til parkeringsanlæg og detailhandel mod Tinghusgade.



Længdesnit gennem bebyggelsen set mod nordøst/Tinghusgade. Som det fremgår af snittet, er detailhandel og Tinghusgade (gul) og boliger beliggende

oven på det eksisterende bycenter (orange), som er i niveau med Voldgade.



Tværsnit gennem bebyggelsen set mod nordvest/Tinghushaven. Som det fremgår af snittet, er Vestergade beliggende lavere end Tinghusgade, hvilket medfører at bycentret har facade mod Vestergade, men er beliggende under gadeniveau i Tinghusgade. I baggrunden ses den store blodbøg i Tinghushaven.

## Bebyggelsens omfang, højde og etageantal

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal kote og etageantal for bebyggelsen i de enkelte byggefelt. Bebyggelsen må overordnet fremstå i op til 4 etager mod de omkringliggende gader – punktvis op til 5 etager på hjørnet mod Centrumpladsen. Ligeledes vil bebyggelsen inden for byggefelt B4 og B5 ligeledes kunne fremstå i 5 etager, som det fremgår af ovenstående tværsnit. Redegørelsen er udfoldet for de enkelte delområder herunder.

På bilag 5 ses et eksempel på udformning af facader herunder også sammenlignet med højde og udformning af områdets eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for delområde I er fastsat til 230% for området under ét i overensstemmelse med det kommuneplantillæg, der følger lokalplanen. Omfang af ny bebyggelse er desuden reguleret ved placering inden for byggefelt, bestemmelser om maksimalt etageantal og maksimale højdekoter.

Der er i forbindelse med planprocessen udarbejdet skyggediagrammer til illustration af forventet skyggepåvirkning som følge af en realisering af byggemulighederne muliggjort i lokalplanen. Skyggediagrammer fremgår af lokalplanens bilag 6. Der er udarbejdet skyggediagrammer på udvalgte tidspunkter de følgende datoer: 21. marts (forårsjævndøgn), 21. juni (solhverv), 21. september (vintersolhverv), 21. december (efterårsjævndøgn). Ligeledes er der udarbejdet skyggediagrammer af eksisterende bebyggelse ved forårsjævndøgn og efterårsjævndøgn kl. 16. Af skyggediagrammerne fremgår det, at den primære skyggepåvirkning vil ske internt i lokalområdet og på bebyggelsen på modstående side af Tinghusgade.

### Delområde I

#### Byggefelt B1

Den primære anvendelse af byggefelt B1 er parkeringsanlæg og detailhandel – herudover må der mod Tinghusgade i mindre omfang opføres andre anvendelser herunder maks. 2 boliger.

Parkeringsanlæg inden for B1 skal etableres med vejadgang fra Tinghusgade som angivet på kortbilag 3. Parkeringsanlæg skal opføres integreret i den øvrige bebyggelse således, at parkeringsanlæg ikke får facade mod Tinghusgade. Der må også opføres parkeringsdæk under terræn.

Der må inden for byggefeltet opføres detailhandel herunder dagligvarebutik med placering i stueetage med indgang fra Tinghusgade. Der må i stueetagen mod Tinghusgade desuden opføres et areal til renovation med afhentning fra Tinghusgade. På etagen over må der opføres enten erhverv og/eller maks. 2 etageboliger. Ved etablering af dagligvarebutik kan bebyggelse opføres i én etage, mens den ved bolig/erhverv kan opføres i 2 etager, idet etagehøjden ved denne anvendelse er tilsvarende lavere – se også tværsnit i forudgående afsnit.

#### Byggefelt B2, B3, B4, B5 og B6

Anvendelsen af byggefelterne B2, B3, B4, B5 og B6 er fastlagt til etageboliger til helårsbeboelse.

Inden for byggefelt B2, B3, B4 og B5 gælder at der må opføres etageboliger i maks. 3 etager, mens der punktvis på hjørnet mod Centrumpladsen inden for byggefelt B3 må opføre etageboliger i op til 4 etager. Idet byggefelterne er beliggende dels oven på det eksisterende bycenter og dels oven på parkeringshus og detailhandel mod Tinghusgade vil bebyggelse samlet nå en højde på 4 etager og 5 etager på hjørnet mod Centrumpladsen. Den øgede højde på hjørnet mod Centrumpladsen medvirker til at markere indgangspartiet og skaber et samspil med Centrumpladsens øvrige markante bebyggelse.

For etageboligerne B2, B3, B4 og B5 gælder, at disse skal opføres med fladt tag at bygningsdybden ikke må overstige 12,5 m. Etageboligerne inden for B2, B3, B4 og B5 skal udføres med direkte adgang fra det indre gårdrum på tagflade oven på henholdsvis eksisterende bycenter og oven på byggefelt B1. En mindre del af boligerne må etableres med adgang fra elevator-/trappetårn.

For byggefelt B6 gælder etageboliger må opføres i maks. to etager og at bygningsdybden ikke må overstige 8 m. Den del af byggefelt B6 som grænser op til Vestergade 24 skal opføres med saddeltag, for at skabe en harmonisk overgang mellem den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og den nye bebyggelse.

For alle byggefelterne er fastlagt maks. højdekoter for ny bebyggelse som anvist med rødt på kortbilag 3. For byggefelt B2 og B3 gælder desuden særlige bestemmelser om, at dele af bebyggelsen skal opføres med tilbagetrukket facade med henblik på at bebyggelsen opleves mindre dominerede fra gaden.





*Visualisering: Byggefelt B3 – Indgangsparti hjørnet Voldgade/Tinghusgade*



*Visualisering: Byggefelt B3 – Indgangsparti hjørnet Vestergade/Voldgade*



*Visualisering: Forhuse til Vestergade 24 og 26 bevares. Facader mod Tinghushaven etableres med begrønning i samspil med det rekreative rum i Tinghushaven.*

## **Delområde II**

Delområde II omfatter forhuse for Vestergade 24 og 26, som skal bevares, mens de nuværende baghuse til ejendommene må nedrives.

Der må ikke opføres ny bebyggelsen inden for delområde II. Det nuværende etageareal for de to forhuse er anslået til 309 m<sup>2</sup> for Vestergade 24 og 297 m<sup>2</sup> for Vestergade 26. Eksisterende etageareal må kun øges ved at tilføje frontkviste over portåbninger. Kviste skal udføres som rytterkviste.

## **Bebyggelsens udseende**

### **Variation og opdeling i mindre enheder**

Det nuværende bycenter fremstår med lange ensartede facader mod Tinghusgade, Voldgade og Tinghusgade, hvilket medvirker til, at bebyggelsen virker tilpasset til den omkringliggende bebyggelse bestående af mindre enheder med forskelligt udtryk.

Et væsentligt parameter i udformningen af den nye bebyggelse har derfor været at opdele det samlede bygningsvolumen i mindre enheder og sikre variation i bebyggelsens udtryk. Dette kommer til udtryk ved skift i facadematerialevalg, varierende bygningshøjder og forskydninger i facaden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om et minimum antal af skift i facadematerialer for bebyggelsen med facade mod de omkringliggende gader. Disse materialeskift suppleres med bestemmelser om minimum antal fremrykninger og tilbagetrækninger i facaden for at sikre, at facaden får reliefvirkning med kanter, der afkaster skygge og giver facaden et mere levende udtryk.

Lokalplanen fastlægger en facadebyggelinje for placering af bebyggelse langs Tinghusgade, Voldgade og Vestergade. Facadelinjen følger facader på eksisterende bebyggelse og medvirker til at fastholde et klart defineret gaderum flankeret af bebyggelse. For bebyggelsen inden for byggefelt B2 og B3 på kortbilag 3 gælder desuden bestemmelse om, at dele af den øverste etage skal opføres i henhold til en tilbagetrukket facadelinje placeret 1,5 m bag facadebyggelinjen. Denne tilbagetrukne facadelinje medvirker til at den relativt høje bebyggelse vil syne lavere og fremstå mindre massiv oplevet fra gaden.

Ligeledes indeholder lokalplanen krav om, at bebyggelsen skal udføres med to åbne gennembrud. Gennembruddene medvirker til at opdele bebyggelsen i mindre enheder og giver gående adgang fra henholdsvis Tinghusgade og Vestergade til det hævede indre gårdrum på bycentrets tagflade, hvorfra der er adgang til etageboligerne.

Gennembruddene er vist med principiel placering på kortbilag 3.

På bilag 5 ses et eksempel på udformning af bebyggelsens facader.

### **Åbenhed i stueetagen**

I byudviklingen lægges der vægt på åbne og aktive stueetager mod gaden

for at sikre et godt byliv i de omkringliggende gader. Facader i stueetagen skal derfor udformes med en høj grad af visuel kontakt mellem de indvendige funktioner og det omgivende byrum.

Mod Tinghusgade gives mulighed for etablering af en detailhandelsbutik og et mindre erhvervsareal, som også vil kunne anvendes som serviceerhverv eks. frisør eller en mindre butik.

Lokalplanen stiller krav om, at facader i niveau med gaden på bebyggelse inden for delområde I skal opføres med minimum 50% klart glas. Vinduer må ikke blændes med eks. film eller folie.

### **Materialevalg**

Bebyggelsens materialevalg tager udgangspunkt i en tilpasning og nyfortolkning af den eksisterende bebyggelse i Svendborg midtby.

De gennemgående facadematerialer på facader i facadebyggelinjen samt på gavle mod Tinghushaven er mørk puds, rødt tegl og skifer i forskellige farver. Som overordnet princip skal bebyggelsens base og stueetage udføres med mørk puds, mens de overliggende etageboliger overordnet gives en anden materialitet, der enkelte steder føres ned over stueetagen.

Alle øvrige facader, herunder også facader opført i henhold til den tilbagetrukne facadelinje, skal udføres med træ som facademateriale. Træ skal have sin naturlige farve og materialitet evt. med en behandling af lasur, olie eller lign. så træet bevarer en naturlig, gylden farve.

Træfacader kan suppleres af mindre partier udført i cement eller metal i lyse, gyldne eller grålige farver som matcher træfarven.



*Materialer på facader langs gader - mørk puds, rødt tegl, skifer i forskellige farver*



*Materialevalg på tilbagetrukne/indvendige facader – træbeklædning suppleret med cement og metal.*





*Reference: Eksempel på byggeri med ophængte tegl på hovedfacaden, mens de tilbagetrukne facader er beklædt med træ (Balders Have, Ishøj).*

Parkeringshuset inden for byggefelt B1 vil få facade mod Tindhushaven. Lokalplanen stiller krav om at facade på parkeringshuset mod Tindhushaven skal udføres som en beplantet stålfacade for at sikre bebyggelsen et grønt og levende udtryk, der kan fungere som et grønt bagtæppe til det rekreative haverum. Stålfacaden må udføres eks. som forskellige former for strækmetal og/eller profilerede plader. Beplantning skal udføres i ophængte kummer på facaden og som klatreplanter, der gror fra terrænen.

Som del af facaden mod Tindhushaven skal etableres en sti/gang, i form af en trappe, fra terrænen til det indre gårdrum på parkeringshusets tagflade. Trappen skal udføres som ophængt på facaden uden understøtninger af hensyn til rodnettet for den bevaringsværdige blodbøg i Tindhushaven.

Parkeringshuset vil ligeledes få facade mod Vestergade svarende til en strækning på ca. 15 m. Facade skal udføres i mørk puds, rød tegl eller skifer som den øvrige bebyggelse mod Vestergade, men må gives et anderledes facadeudtryk med eksempelvis mindre vinduesåbninger.

For alle parkeringshusets facader gælder, at facader skal udføres, så parkeringshusets indvendige belysning og lyskegler fra billygter ikke oplyser rummet uden for eller medfører andre former for lysgener.



*Reference: Eksempel på parkeringshus udført som stålfacade med beplantning samt ophængt trappe uden understøtninger (Pak 'n'Play, Nordhavn/Kbh og Carpark, Roskilde)*

## Skiltning



Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning herunder

- Facadeskiltning ved butikker
- udhængsskiltning
- færdsels- og henvisningskilte

Generelt gælder, at skiltning i omfang og udseende skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer. Ved bycentrets indgangspartier på de to hjørner kan skiltningen undtagelsesvis strække sig over flere etager og udføres som lodret skiltning.



*Eksempel på udformning af skiltning på hjørnet ved Tinghusgade og Tinghaven.*

## Opholdsarealer

Der skal inden for området etableres udendørs opholdsarealer til de kommende beboere. Opholdsarealerne skal dels bestå af mindre, private opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig og dels af fælles opholdsarealer til brug for den samlede bebyggelses beboere.

Opholdsarealerne skal primært indrettes på tagfladen på henholdsvis parkeringshus og detailhandlen mod Tinghusgade og på tagfladen af det eksisterende bycenter – omtales i lokalplanen som 'det indre gårdrum'.



### *Eksempel på indretning af det indre gårdrum.*

#### Private opholdsarealer

På indgangssiden af boligbebyggelsen, der vender mod det indre gårdrum, skal der etableres privat opholdsareal i form af en indgangszone med en dybde på min. 5 m eksempelvis som vist på illustrationsplanen kortbilag 4.

Denne zone skal være åben og kan eksempelvis anlægges som terrasse med flisebelægning og/eller trædæk og må kun indrettes/afskærmes med plantekasser eksempelvis som vist på nedenstående visualisering. Faste hegn må kun placeres vinkelret på boligbebyggelsen til afgrænsning af de enkelte boligers indgangszoner.

For etageboligerne beliggende på de øverste etager må der etableres udendørs opholdsarealer i form af tagterrasser.



*Visualisering: Eksempel på indretning af privat opholdsareal mod det indre gårdrum dels på tagfladen af bycentret og dels som tagterrasser på de øvre niveauer.*

#### Fælles opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om, at det indre gårdrum mellem boligerne i byggefelt B2, B3, B4 og B5 og disses indgangszoner skal indrettes til fælles opholdsarealer svarende til et samlet areal på min 1700 m<sup>2</sup>. Arealer til teknik/ventilation, cykelparkering og renovation må ikke medregnes i areal til fælles opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal indrettes, så de er sammenhængende, og arealerne må ikke opdeles eller aflukkes af hegn eller lignende.

De fælles opholdsarealer vil være fordelt på 2 niveauer på henholdsvis tagfladen af det eksisterende bycenter og på tagfladen af detailhandlen mod Tinghusgade/parkeringshuset. Niveauforskellen vurderes at blive op til 6,5 m, hvorfor lokalplanen stiller krav om, at niveauerne skal forbindes med et trappelandskab, som udover at forbinde niveauerne også kan anvendes til ophold og leg. Trappen skal anlægges med en samlet bredde på min. 7 m og anlægges med dobbelthøje siddetrin, skrånende flader og beplantning på

dele af trappen.

Inden for de fælles opholdsarealer skal der etableres min. 145 m<sup>2</sup> gummibelagte arealer til legeplads og/eller udendørs fitness.

Herudover skal der etableres områder med beplantning svarende til min. 500 m<sup>2</sup>.

Der må inden for området desuden etableres stiforbindelser og eks. vandrender til opsamling af regnvand.

Eksempel på indretning af fælles opholdsarealer kan ses på kortbilag 4, illustrationsplan.

## Beplantning

Lokalplanen indeholder krav om etablering af beplantning, der skal medvirke til at realisering kommunens vedtagne udviklingsstrategi om mere bynatur "Fra mere til bedre". Udviklingsstrategiens målsætning er at sikre bedre vilkår for natur i byen ved at stille flere krav til bynatur, sikre flere bytræer og gøre naturen til en del af hverdagen i byen.

I forlængelse heraf forventes de nye muligheder for at stille krav til omfang, kvalitet og vækstbetingelser i planlægningen jf. seneste planlovsændring at blive indarbejdet i det kommende forslag til Kommuneplan 2025.

For at sikre den grønne kvalitet af bynaturen indeholder lokalplanen krav om etablering af beplantning fordelt på beplantning i det indre gårdrum oven på bebyggelsen, samt beplantning af facade mod Tinghushaven.

Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser omkring beskyttelse af det bevaringsværdige træ i tinghushaven, hvis krone og rodnet går ind over lokalplanområdet.



*Reference: Eksempel på et grønt byrum oven på bebyggelse. Her Budolfi Plads i Aalborg, hvor der under pladsen er et underjordisk parkeringsanlæg.*

### Beplantning i det indre gårdrum

Lokalplanen stiller krav om etablering af beplantning på opholdsarealer i det indre gårdrum.

Der skal inden for fælles opholdsarealer etableres grønne områder og plantebede svarende til samlet minimum 500 m<sup>2</sup>.

Beplantningen for min. 50% af arealet skal være en variation af stauder,

prydgræsser, urter og mindre buske mens den resterende del må etableres som græsflader. Herudover skal der indplantes minimum 10 opstammede træer af arten glansbladet tjørn.

For trappen der forbinder de to niveauer i det indre gårdrum, stiller lokalplanen krav om, at trappen skal udformes med integrerede plantebede svarende til minimum 25% af trappens samlede areal. Trappens plantebede skal beplantes med en variation af stauder, prydgræsser, urter og eventuelt mindre buske.

Langs facader på tekniskhuse, renovations- og cykelskure, der etableres i det indre gårdrum, skal der reserveres areal i en bredde på 0,5 m langs facaden til etablering af løvfældende klatreplanter som eks. vildvin, træmorder, sølvregn, blåregn, skovranke, kaprifolie og klatrehortensie for at sikre, at bygninger får et udtryk, der medvirker til at gårdrummet får en grøn og rekreativ karakter.

Lokalplanen indeholder krav om etablering af vækstslag på mellem 10-100 cm afhængig af beplantningstypen. Ligeledes stilles krav om, at træer ved plantning skal have en størrelse på min. 16-18 cm i stammeomkreds målt i 1 m højde og at hvert træ skal have et vækstvolumen på min. 4 m<sup>3</sup>.

#### Beplantning facade, parkeringshus

Lokalplanen stiller krav om, at parkeringshusets facade mod Tinghushaven skal begrønnes, med henblik på at facadebegrønningen bidrager til oplevelsen af Tinghushaven som et grønt åndehul i byen. Begrønning skal være i form af klatreplanter, som dels gror fra terræn og dels gror fra kummer integreret i facaden.

Til beplantning fra terræn reserveres areal i en bredde på 0,5 m langs parkeringshusets facade som anvist på kortbilag 3. Ligeledes stiller lokalplanen krav om etablering af plantekummer integreret på facaden med en samlet længde på min. 25 m.

Klatreplanter plantet i terræn skal være stedsegrønne arter eks. vedbend der kan nå en højde på omkring 10 m og således indhulle facaden i beplantning.

For beplantning fra kummer integreret i facaden vurderes løvfældende arter som eks. vildvin, træmorder, sølvregn, blåregn, skovranke, kaprifolie og klatrehortensie at være bedst egnede. For gode vækstbetingelser anbefales vandtilførsel og gødning til beplantningen etableret som et integreret system med drypvanding.

#### Blodbøg i Tinghushaven

Lokalplanområdet grænser direkte op til Tinghushaven og områdets store, karakteristiske bøgetræ, som er udpeget som bevaringsværdig i den gældende lokalplan 527.

Idet lokalplanen muliggør bebyggelse i en afstand på ca. 7 m fra træets stamme er der i forbindelse med planlægningen udarbejdet en vurdering af træets tilstand og en kortlægning af træets rodnet.

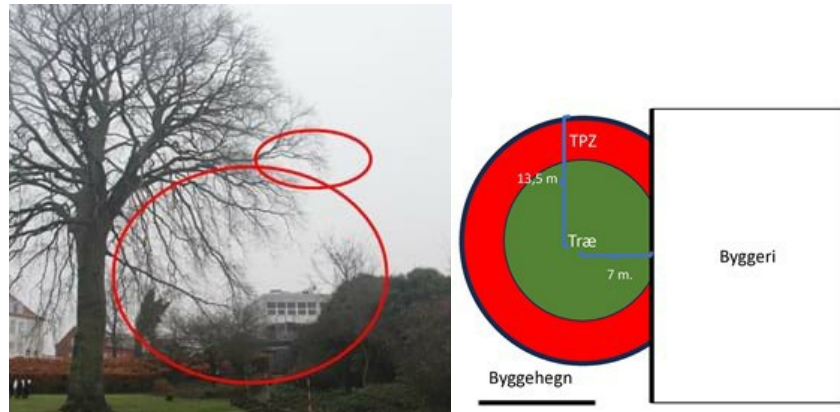
Ifølge rapporten vurderes blodbøgen at have en alder på mere end 100 år og en restlevetid på omkring 30 år. Blodbøgen har en højde på ca. 25 m, en stamme på op til 120 cm i diameter og en krone/rodnet med en diameter på



ca. 18 m.

I rapporten vurderes det, at træets krone kan beskæres som angivet på nedenstående foto, uden at det vil betyde nævneværdig indvirkning på træets sundhed og restlevetid. Ligeledes vurderes en overgravning af rodnet i forbindelse med parkeringshuset ikke at påvirke træets kritiske rodnet.

I rapporten anbefales det, at der i forbindelse med byggeriet udlægges en træbeskyttelseszone (TPZ) som angivet på nedenstående illustration, således at træet mod lokalplanområdet beskyttes i en afstand af 7 m fra stammen og på øvrige sider beskyttes i en afstand på 13,5 m fra stamme.



*Foto med illustration af mulig beskæring af bevaringsværdigt træ i Tinghushaven uden for lokalplanområdet samt illustration af anbefalet træbeskyttelseszone.*

## Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vil fremover få vejadgang fra Tinghusgade med placering ved den nuværende indkørsel til parkering for Tinghuset i lokalplanens nordvestlige hjørne.

Realisering af lokalplanens byggemulighed medfører behov for en omlægning af Tinghusgade, for at skabe den nødvendige plads til varelevering og renovation. Ombygningen omfatter en ensretning mod øst for bilister på strækningen efter indkørslen til parkeringshuset og frem til Voldgade. Omlægning af Tinghusgade medfører forbedrede forhold for cyklister og mere beplantning i vejprofilet.

Bygherre har i forbindelse med planlægningen tilbudt en udbygningsaftale om Tinghusgades omlægning, som er nærmere beskrevet under redegørelsesafsnit om Infrastruktur.

Omlægningen af Tinghusgade og placering af vejadgang til parkeringsanlæg er fastlagt på baggrund af et grundigt analysearbejde. Fra vejadgangen er der direkte adgang til fælles parkering i det nye parkeringshus, hvorfor der ikke vil være yderligere køreveje inden for området. I parkeringshuset skal der etableres bilparkering til lokalplanrådets forskellige anvendelser. Parkeringskrav er fastsat ud fra en konkret vurdering af områdets parkeringsbehov baseret på erfaringstal sammenholdt med kommunens gældende parkeringsnorm.

For delområde I fastsættes der en samlet parkeringsnorm for erhvervet og

detailhandelen, da centeret fremstår som en enhed og de besøgende ofte vil have flere ærinder i forbindelse med et besøg.

Hensigten med kommunens gældende p-normer er, at de skal modsvare det faktiske parkeringsbehov.

Ved fastsættelse af en samlet parkeringsnorm for bycenteret tages der, fortsat afsæt i hensigten om at bycenteret skal etablere parkeringspladser som svarer til bycenterets faktiske behov. Samtidig tages der hensyn til, at der i et center kan besøges flere butikker i forbindelse med ét besøg og hvor butikkerne og erhvervet har mulighed for at dele parkeringspladser. Et samlet parkeringsbehov for detailhandelen og erhvervet er i lokalplanen fastsat til 100 parkeringspladser.

Lokalplanen stiller ligeledes krav om etablering af p-pladser til forsyning af til boligerne inden for delområde I og erhvervet inden for delområde II.

Lokalplanen giver mulighed for at parkeringspladser kan dobbeltudnyttes. Dobbeltudnyttelse betyder at parkeringspladser stilles til rådighed for flere anvendelser/brugere. Ved anvendelse af dobbeltudnyttelse må parkeringskravet nedskrives, dog skal anvendelsernes/brugernes adgangen til parkeringspladserne tinglyses.

Som følge af den politiske behandling af lokalplanforslaget stilles desuden krav om, at 5% af parkeringspladserne skal etableres som el-delebilspadser.

Etablering af vejadgang over Tinghusets parkering medfører nedlæggelse af parkeringspladser til betjening af Tinghuset. Nedlæggelse af parkeringspladser medfører krav om etablering af erstatningsparkering i parkeringsanlægget som skal sikres ved tinglysning.

Det eksisterende bycenter er forsynet med cykelparkering via den offentligt tilgængelige cykelparkering i de omkringliggende gader og pladser. Cykelparkering til den nye butik med indgang fra Tinghusgade, skal placeres i en afstand på maks. 100 m fra butikkens indgang. Jf. den frivillige udbygningsaftale etablerer bygherre 15 cykelparkeringspladser på Tinghusgade, hvorfor antallet af cykelparkeringspladser til den nye butik jf. p-normerne nedsættes fra 36 til 21 pladser.

Cykelparkering til etageboliger kan placeres i parkeringsanlæg og/eller på bycentrets tagflade. Ved placering på tagfladen skal 50% af parkeringen være overdækket. Som følge af den politiske behandling af lokalplanforslaget, er cykelparkeringskravet til boliger forhøjet i forhold til gældende parkeringsnorm ligesom der er indført krav om etablering af cykelparkering til specialcykler/ladcykler.

Lokalplanen stiller krav om etablering af to stiadgange til bycentrets tagflade fra henholdsvis Tinghusgade og Vestergade. Herudover skal der fra etableres en stiforbindelse med en mere rekreativ karakter mellem Tinghushaven og tagfladen på parkeringshus/dagligvarebutik i form af et beplantet trappeanlæg.

Færdselsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning af asfalt eller fliser.

Vej- og stiadgange samt byggefelt til parkeringshus er vist på kortbilag 3.



*Visualisering: Eksempel på udformning af indkørsel til parkeringshus fra Tinghusgade*

### **Affaldshåndtering**

Der skal inden for lokalplanområdets delområde I etableres fælles affaldsløsninger for dels erhvervsaffald og dels for husstandsaffald med henblik på at affald kan afhentes fra Tinghusgade. Skitseprojektet til grund for lokalplanen placerer et affaldsrum i stueetagen mod Tinghusgade ved siden af dagligvarebutik, hvorfra Vand og Affald afhenter affald.

For husstandsaffald må der etableres opsamlingsområder for affald i det indre gårdrum. Opsamlingsområderne i gårdrum på tagfladen skal etableres med inddækning og overdækning, som skal udføres med sedumbeplantning.

# Forhold til anden lovgivning og planlægning

## Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

### Kommuneplanens 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

Det er kommunalbestyrelsens ønske, at Svendborg by skal forstærke sin rolle som hovedby for hele Sydfyn, med særligt fokus på udviklingen af Svendborg Havn – og By og Tankefuld som de primære byudviklingsområder. Planlægningen understøtter kommunalbestyrelsens ønske om at byudvikle og forstærke Svendborg By.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer der fastsætter hvordan byudviklingen skal være med til at understøtte Svendborg Kommune som attraktiv bosætnings- og erhvervskommune. I forlængelse heraf fastsættes retningslinjer for byudviklingen, herunder blandt andet:

- Ved byomdannelse og fortætning skal der sikres rekreative og grønne områder, både i og omkring de nye områder
- detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner koncentrerer centralt i bymidten.

Begge retningslinjer er indarbejdet i nærværende lokalplan blandt andet ved at sikre rekreative opholdsarealer til beboerne i et indre gårdrum. En del af opholdsarealerne forventes at blive tilgængelige for offentligheden. Opholdsarealerne forbindes med den grønne have "Tinghushaven", som gør det muligt at bevæge sig på tværs af rekreative opholdsrum i byen. Ved at give centeret mulighed for at gennemgå en modernisering og ombygning forventes det at udbuddet af detailhandel og kundeorienteret servicefunktioner forstærkes i bymidten.

#### Kulturarv

##### *Bevaringsværdige bygninger*

Inden for lokalplanområdet findes to bygninger – Vestergade 24 og 26 - som er vurderet som bevaringsværdige i klasse 3 i henhold til en SAVE-registrering (Survey of Architectural Values in the Environment).

Bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi på 1 – 4 efter SAVE's 10-trins skala, er medtaget i kommuneplanen som bevaringsværdige og med de retsvirkninger, som følger heraf. Det betyder, at bygningen ikke må nedrives, før der er taget positiv stilling hertil.

Bygningerne må nedrives jf. gældende lokalplan 527.

Nærværende lokalplan 686 muliggør at baghuse til Vestergade 24 må nedrives, mens lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for forhusene.

Beskrivelse af Vestergade 24-26:

Vestergade 24-26 har tydelige sammenhæng og fortæller om en tid med bolig og produktion, hvor byen var fyldt med mindre virksomheder, der producerede dagligdagens varer.

Vestergade 24-26 er opført i klassicistisk stil, hvilket generelt er kendetegnende for Vestergades tætte byhuse. Klassicisme betegner en arkitekturstil, der griber tilbage til den græske og romerske antik som inspirationskilde. Typiske elementer var fronter, gavltrekanter, søjler og pilastre i strengt symmetriske facader, der ofte har store pudsede murflader, men også gerne i kvadrer. Klassicisme er som udgangspunkt kendetegnet ved en relativt stram, rytmisk arkitektur. Bymidstens bygningsfacader kan dog meget vel være yderligere udsmykket i den efterfølgende historicistiske tid, hvor bebyggelsen gerne måtte dekoreres og gives forskellige referencer til tidligere tiders stilarter.



*Vestergade 24-26 i 1953 (fra Arkiv.dk)*

Klassicismens skarpskårne formgivning har heltag (saddeltag uden valm), hvor tagets fod møder murkronen uden tagudhæng. Den er kendetegnet ved facader i mur med puds og stuk og vandrette gesimser samt regelmæssigt placerede murhuller med vinduer i dannebrogformater. Tidens traditionelle materialer var tegl, træ, kalkmørtel og –maling i lyse jordfarver samt natursten som granit og metaller som zink og kobber.



*Eksempel på facadeproportionering ud fra lodrette og vandrette linjer*



Lokalplanen indeholder i § 6 stk. 1 bestemmelse om at bebyggelsen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange den overtaget mod erstatning. Ifølge planlovens § 49 er der dog bestemte forudsætninger, som skal være opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

### Kulturmiljø

Vestergade, der afgrænser lokalplanområdet mod syd, er en del af et større område udpeget som kulturmiljø – A9 Hovedvejen.



*Kortudsnit der viser kulturmiljø – A9 Hovedvejen med rød kontur. Kulturmiljøet omfatter vejforløbet omkring Vestergade tilgrænsende lokalplanområdet.*

Nedenfor er resumeret de forhold som er relevante for lokalplanområdet:

A9 er udpeget som kulturmiljø for trafik i Svendborg Kommune. Vejstrækningen som kulturmiljø fortæller både om kommunikationen mellem land og by og om infrastrukturens strategiske betydning og udvikling gennem de seneste 200 år på Sydfyn.

De bevaringsværdier i kulturmiljøet A9 hovedvejen, som relevante for nærværende planlægning, er:

- de bygninger, som har rummet butikker eller andre erhvervs- og servicefunktioner langs vejen

Mål:

Kulturmiljøet A9 hovedvejen skal bevares og synliggøres som den vigtigste trafikåre på Sydfyn før Sundbrovejen og motorvejen, og kulturmiljøets potentialer videreudvikles i nytænkende formidling og aktiviteter.

Retningslinjer:

Inden for kulturmiljøet vist på kortet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:

- der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet,
- de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

Udviklingen muliggjort i lokalplan 686 vurderes ikke at forringe det udpegede kulturmiljø og ændrer ikke på Vestergades betydning som færdselsåre og handelsegade. Desuden sikrer lokalplanen, at de bevaringsværdige forhuse Vestergade 24 og 26 bevares.

## Natur

### Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort.

## Geologi og grundvand

Lokalplanen for bycentret ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og område, der er udpeget som nitratfølsomt indsatsområde. Lokalplanen ligger i udkanten af OSD og udenfor indvindingsområderne til kildepladserne i byen. Grundvandsstrømmen er sydøstlig og lokalplanen ligger dermed i et område, hvor der ikke dannes grundvand som senere vil blive indvundet af vandværkerne. Der er omkring 100 m til det nærmeste indvindingsopland, som er til Grubbemølleværkets borer. Der er omkring 400 m til den nærmeste af vandværkets borer. Lokalplanområdet ligger dermed i et område, hvor der ikke er nogen reelle grundvandsinteresser for den almene vandindvinding til Svendborg by.

Realisering af byggeri og anvendelse muliggjort i lokalplanen vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer ift. eksisterende forhold, hvorfor planlægningen i sig selv heller ikke vurderes at kunne medføre en væsentlig påvirkning af drikkevandsinteresserne.



Kortudsniit der viser grundvandsinteresserne i og omkring lokalplanområdet.

## Klimatilpasning

I henhold til retningslinjerne for klimatilpasning i kommuneplanen er lokalplanområdet ikke udpeget som fokusområde ved havvandsstigninger.

## Detailhandel

Lokalplanområdet er placeret inden for detailhandelsstrukturens udpegning i bymidten. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætninger og retningslinjer og for detailhandel bymidten.

## Kyst

### Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Ifølge Planlovens § 16, stk. 5 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanområdet er beliggende bag byens eksisterende bebyggelser og beplantninger i en afstand af ca. 600 m fra kysten og vurderes ikke at være synligt herfra, hvorfor der ikke er udført visualiseringer af områdets indpasning i kystområdet.

Bebyggelsen muliggjort i lokalplanen afviger ikke væsentlig ift. bebyggelsen i det omkringliggende område - eksempelvis bebyggelsen ved Centrumpladsen.

Som følge af lokalplanområdets størrelse og placering som en mindre del af en større tæt bebygget bymidte vurderes det ligeledes, at lokalplanen ikke vil have nogen påvirkning af kystlandskabets karakter.

## Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

### Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

### Kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger nye rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplantillæg er udarbejdet, da den hidtidige anvendelse af området har været udlagt til detailhandelsformål. Kommuneplantillægget ændrer rammen for bycenteret til at anvendelsen fremadrettet er et blandet bolig- og erhvervsområde. Derudover hæves bebyggelsesprocenten, den maksimale højde, den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutik og der fastsættes specifikke parkeringsnormer.

Kommuneplantillæg 2021.18 offentliggøres samtidigt med nærværende lokalplan 686.

#### **Det nye rammeområde 01.01.C4.061 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Tinghusgade, Voldgalde og Vestergade fastlægger følgende:**

Områdets anvendelse fastsættes til Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Sundhedsinstitutioner, Kulturelle institutioner, Uddannelsesinstitutioner og Offentlig administration

En maksimal bebyggelsesprocent på 230% beregnet ud fra området som helhed

Et maksimal antal etager på 5

En maksimal bygningshøjde på 19,5 meter

Særlige bestemmelser:

Der må inden for rammen maks. etableres 110 boliger. Det samlede maks. areal for butikker: 7.200 m<sup>2</sup>. Dagligvarer, tilsammen maks. 4.000 m<sup>2</sup> og maks. 1.800 m<sup>2</sup> pr. butik. Udvalgsvarer, tilsammen maks. 7.200 m<sup>2</sup> og maks. 2.000 m<sup>2</sup> pr. butik. Butikker skal etableres i niveau med gaden. Byggeriet skal inden for rammeområdet opføres i varierende højder, hvor den maksimale bygningshøjde skal være på hjørnet af Tinghusgade og Voldgade. Det øvrige byggeri skal være lavere og skal trappe ned mod Vestergade og Voldgade og møde den historiske by. Der skal til forsyning af erhvervet og detailhandlen tilsammen etableres 100 parkeringspladser. I forbindelse med lokalplanlægning kan kravet om etablering af 100 parkeringspladser nedsættes hvis der er en dobbeltudnyttelse med parkeringspladser etableret til boliger. For etageboliger med et bruttoareal større end 55 m<sup>2</sup> og mindre end 85 m<sup>2</sup> er parkeringsnormen 0,8 pr. bolig.

### **Det nye rammeområde 01.01.E1.062 - Erhvervsområde ved Vestergade fastlægger følgende:**

Områdets anvendelse fastsættes til Erhvervsområde

Specifik anvendelse: Kontor- og serviceerhverv, Uddannelsesinstitutioner, Sundhedsinstitutioner, Kulturelle institutioner og Offentlig administration

Et maksimal antal etager på 2,5

## **Lokalplaner og servitutter**

### **Gældende lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af to lokalplaner:

- Lokalplan nr. 001.290, Facader og Skilte fra 1999
- Lokalplan 527 for Svendborg Bycenter og Tinghus fra 2009

### **Ophævelse af lokalplan**

Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af Lokalplan 686 ophæves lokalplan nr. 001.290 og Lokalplan nr. 527 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 686.

### **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.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse, der dels redegør for indhold af tinglyste servitutter og dels vurderer servitutternes betydning for planlægningen og dennes realisering.

### **Aflysning af servitutter**

Ingen servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

## **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 på 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 aktivt 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.

Lokalplanen skal understøtte det gode byliv og det lokale særpræg ved bl.a. at:

- Omdanne, modernisere og fortætte et eksisterende byområde, så der opstår et bymæssigt og multifunktionelt område med mulighed for et rigere byliv
- Bevare de bevaringsværdige bygninger i Vestergade 24 og 26
- Skabe ramme for et varieret butiks- og boligudbud i midtbyen
- Fastlægge principper for udformning af bebyggelsen med variation og opdeling i mindre enheder
- Sikre etablering af et opholdsareal med beplantning på tagfladen, hvortil der er gående adgang fra både Tinghusgade Vestergade og Tinghushaven.

## **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**

Planområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 242 Thurø Rev, som ligger ca. 8 km sydøst for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil påvirke



Natura 2000-området væsentligt.

## Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatbekendtgørelsen 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 områdets beliggenhed i Svendborg bymidte og at området er bebygget, er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

## Naturbeskyttelsesloven

### Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ingen fredede eller §3-beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet.

### Kirker i området

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende inden for en kirkebyggelinje omkring Sankt Nicolai Kirke. Det drejer sig om et areal på ca. 600 m<sup>2</sup> omkring hjørnet Tinghusgade/Voldgade.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i 4 etager og punktvis op til 5 etager på hjørnet Tinghusgade/Voldgade knap 6 m højere end den nuværende bebyggelse på hjørnet.

Ligeledes er området beliggende med en afstand på ca. 270 m fra Vor Frue Kirke.

Idet både Sankt Nicolai Kirke, Vor Frue Kirke og lokalplanområdet er omgivet af tæt, bymæssig bebyggelse i varierende højde, vurderes den nye bebyggelse muliggjort i lokalplanområdet ikke at have betydning for den visuelle oplevelse til eller fra kirkerne.

Ligeledes har det i planprocessen været et væsentligt princip at ny bebyggelse herunder facadefremspring ikke må forringe kigget fra Tinghusgade til kirken. Sankt Nicolai Kirke vil således ved en realisering af byggeriet muliggjort i lokalplan fortsat være et markant fokuspunkt set fra Tinghusgade.

Fyns Stift har været inddraget i en forhøring i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

## Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening på området, men området er omfattet af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72b.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser.

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

## Kulturarv

### Museumsloven

Svendborg Museums Afdeling for Arkæologi har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og oplyser, at der ikke er registreret fund eller fortidsminder inden for planområdet, men anbefaler at der laves en samlet arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Viser resultatet af forundersøgelsen, at eventuelle væsentlige fortidsminder ligger problematisk i forhold til byggeplanerne har bygherre mulighed for at ændre på planerne, så fortidsminderne ikke forstyrres eller bygherre kan vælge at få fortidsminderne fjernet, dvs. udgravet.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

#### *Generelt*

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller affaldsgruber, så skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

## Støj

Lokalplanområdet er påvirket af vejtrafikstøj, hvorfor der i forbindelse med planlægningen er foretaget en støjmæssig vurdering af påvirkningen, herunder behov for støjafskærmende foranstaltninger.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Som udgangspunkt skal et krav om  $L_{den} \leq 58$  dB overholdes på udendørs opholdsarealer og på boligfacader. Dog kan der i eksisterende støjbelastede byområder, hvor der planlægges for

blandede byfunktioner anvendes lempede støjbestemmelser. I disse tilfælde kan der planlægges for boliger, selvom støjgrænsen ikke kan overholdes på facader. Dette forudsætter dog, at støjniveauet indendørs med åbent vindue ikke overstiger 46 dB. Vinduets åbningsareal skal være min. 0,35 m<sup>2</sup>. Udendørs opholdsarealer skal fortsat overholde krav om  $L_{den} \leq 58$  dB. Lokalplanområdet er et eksisterende byområde beliggende i byzone, som med kommuneplantillægget udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål (blandende byfunktioner), hvilket betyder at de lempede støjgrænser finder anvendelse. Lokalplanområdet er desuden omgivet af eksisterende bebyggelse/byfunktioner til alle sider.

### Boliger

Støjberegning viser, at støjpåvirkningen fra vejtrafikstøj overstiger 58 dB på de fleste boligfacader på den bebyggelse, der har facade direkte mod de omkringliggende gader (byggefelt B2, B3 og B4 vist på kortbilag 3). Såfremt etageboliger opføres som gennemgående med mindst ét opluk til en ikke-støjbelastet facade, skal facader på disse ikke udformes med støjdæmpende løsninger. For etageboliger, der ikke har mindst ét opluk til en ikke-støjbelastet facade, skal facader på disse opføres med støjdæmpende løsninger i form af eks. slusevinduer (russervinduer).

Lokalplanen stiller krav om, at etageboliger inden for byggefelt B2 og B3 skal opføres med indgange mod gårdrum, hvorved alle boliger vil få opluk til en ikke-støjbelastet facade. På den baggrund forventes det, at etageboligerne muliggjort i lokalplanen kan opføres uden behov for etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

### Udendørs opholdsarealer

Beregninger viser, at støjkrav for vejtrafikstøj på maks. 58 dB  $L_{den}$  kan overholdes på de udendørs opholdsarealer som etableres på tagfladen i det indre gårdrum. For opholdsarealer på tagterrasser mod gader viser beregninger, at tæt værn på 1,2 m sikrer at alle arealerne overholder støjkrav i 1,5 meters højde. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at støjafskærmende foranstaltninger skal udføres enten som forhøjet murkrone på 1,2 m eller som delvist forhøjet murkrone suppleret med glasværn monteret på murkronens inderside til samlet højde på 1,2 m.

### Virksomhedsstøj

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det ved etablering af virksomhed ved ibrugtagen skal sikres, at virksomheden herunder også evt. varelevering ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledende støjbestemmelser.

## **Infrastruktur**

### **Vej, sti og parkering**

Lokalområdet skal vejbetjenes ved tilslutning til Tinghusgade.

Lokalplanen fastsætter at parkeringen udlægges som fælles parkering i parkeringshus, der sikrer, at selve området holdes bilfrit og at biltrafikbevægelse ind og ud af området foregår ét sted.

Parkeringskrav er fastsat ud fra en konkret vurdering af områdets parkeringsbehov baseret på erfaringstal sammenholdt med kommunens

gældende parkeringsnorm.

Som følge af den politiske behandling af lokalplanforslaget, er der desuden stillet krav om etablering af el-delebilpladser samt stillet forhøjet krav til omfang af cykelparkering, herunder krav om pladser til specialcykler/ladcykler.

Lokalplanen indeholder krav om etablering af en stiadgang fra henholdsvis Tinghusgade og Vestergade. På denne måde kobles gående trafik op på den øvrige bystruktur – og der gives mulighed for en genvej gennem bebyggelsen hen over tagfladen på bycentret.

### 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 vejanlæg mv.), der er nødvendige for realisering af grundejers projekt.

Den private udvikler/grundejer har anmodet Svendborg Kommune om at indgå en udbygningsaftale, og der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale mellem parterne. Grundejer har tilbudt at betale omkostningerne til projektering og udførelse af denne infrastruktur.

Udbygningsaftalen har til formål at sikre at den offentlige vej Tinghusgade bl.a. ombygges således at varelevering og renovationsafhentning kan foretages fra den offentlige vej og at sikre en bedre adgang og ankomstareal til bycenterets hovedindgang (bycenterets østlige hjørne) med fokus på lette trafikanter. Tiltagene indebærer at en del af den offentlige vej Tinghusgade ensrettes og sideforskydes for at skabe tilstrækkeligt plads til at etablere en af- og pålæsningszone til varelevering og renovationsafhentning. Fortov og cykelstier tilpasses i begge sider af vejen og eksisterende parkeringspladser på Tinghusgade nedlægges i nødvendigt omfang. Ensretningen har kørselsretning mod Centrumpladsen og starter efter ind- og udkørsel til lokalplanområdet og løber hen til Voldgade. Vigepligtsforholdene i krydset mellem Voldgade, Tinghusgade og Centrumpladsen ændres til et traditionelt vigepligtsreguleret kryds, hvor Tinghusgade forløber over i Centrumpladsen og Voldgade er en sidevej, ved bl.a. at videreføre cykelsti og fortov fra Tinghusgade til Centrumpladsen.

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

### **Kollektiv trafik**

Der er busstoppested i Vestergade umiddelbart vest for lokalplanområdet og der er ca. 500 m gangafstand til Svendborg Banegård.

### **Skole og institutioner**

Lokalplanområdet ligger inden for skoledistriktet Ørkildskolen. Herudover er der såvel kommunale, som selvejende og private dagtilbud inden for samme distrikt.

## **Forsyning**

### **Vandforsyning og renovation**



Vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

### **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.

Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

### **Varmeforsyning**

Der er kollektiv varmforsyning i området – fjernvarme. Den kollektive varmforsyning varetages af Svendborg Fjernvarme A.m.b.a., Bagergade 40A, 5700 Svendborg.

## **Regn- og Spildevand**

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2020-31. Hele området er fælleskloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 35%.

Hvis befæstelsesgraden overstiger 35%, skal overskydende regnvand håndteres på egen grund. Dette gælder for nybyggeri eller større renoveringer i stue- eller kælderplan.

Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægninger, beplantede tage m.v. ligesom der kan etableres forsinkelsesbassiner – evt. under terræn eksempelvis i form af kassette- eller rørbassiner eller på tag f.eks. i form af sedumtag.

Nybyggeri skal separatkloakeres frem til nærmeste brønd i skel, uanset om dette stadig er fælleskloakeret.

## **Detailhandel**

### **Detailhandel**

Lokalplanen giver mulighed for at etablere detailhandel med en samlet ramme på 7.200 m<sup>2</sup> heraf maks. 4.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og maks. 7.200 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Den maksimale butiksstørrelse er fastlagt til maks. 1.800 m<sup>2</sup> til dagligvarer og maks. 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 6 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og

trafikale forhold.

Det eksisterende bycenter med adgang fra Voldgade fortsætter som hidtil – dog fjernes bycentrets første sal. Bycentret vil fortsat indeholde både mindre dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker som hidtil.

Den væsentligste ændring i nærværende lokalplan sammenlignet med områdets eksisterende forhold er således mulighed for etablering af en dagligvarebutik med indgang fra Tinghusgade inden for lokalplanens byggefelt B1.

Mulighed for en større dagligvarebutik imødekommer den generelle efterspørgsel efter dagligvarebutikker i Svendborg bymidte og forventes at styrke den bymæssige identitet i Tinghusgade.

Butiksfacade til ny dagligvarebutik vil i arkitektur, udformning og materialer være en integreret del af bebyggelsen og vurderes ikke at ville syne dominerende.

Det forventes ikke at muligheden for en større dagligvarebutik i bycenteret vil give anledning til en væsentlig ændring i områdets trafikmønstre og -belastning.

At der alligevel i medfør af lokalplanen vil ske en ændring af trafikmønstre på Tinghusgade, skyldes i særdeleshed at der skal etableres den nødvendige læssezone til varelevering og renovationskøretøjer til servicering af ny(e) butik(er) og boliger.

## **Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning**

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

### **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. 1157 af 1. juli 2020 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 sætte rammer for en modernisering, om- og tilbygning af området omkring Svendborg Bycenter herunder mulighed for etablering af boliger på de øvre etager
- At fastlægge placering, omfang og højder for ny bebyggelse, der muliggør en bymæssig fortætning
- At fastlægge principper for bebyggelsens udformning, som sikrer at det samlede bygningsvolumen får et varieret udtryk med opdeling i mindre enheder, varieret valg af facadematerialer og variation i bygningshøjder
- At fastlægge principper for en varieret facade med fremspring og tilbagerækninger jf. §§ 6.9 og 6.11
- At sikre at stueetagen mod Tinghusgade, Voldgade og Vestergade har åbne og aktive facader
- At sikre at facade mod nordvest udformes med beplantning i samspil med det rekreative haverum i Tinghushaven
- At sikre at parkering etableres som et fælles parkeringsanlæg integreret i den samlede bebyggelse
- At sikre at der på tagfladen over parkeringshus, detailhandel mod Tinghusgade og det eksisterende bycenter indrettes et indre gårdrum der skal anvendes til opholdsarealer med beplantning, som er tilgængelig via åbne stiforbindelser fra Tinghusgade, Vestergade og Tinghushaven
- At sikre at forhusene til Vestergade 24 og 26 bevares.

## §2 - Område og status

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort kortbilag 1 og omfatter hele matr.nr. 34a, 34b, 35a, 376 Svendborg Bygrunde samt del af matr.nr. 33 Svendborg Bygrunde og del af vejmatrriklerne 7000by, 7000cd, 7000cq,



7000g og 7000h Svendborg Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

## 2.2

Området skal forblive i byzone.

## 2.3

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder - delområde I og delområde II som vist på kortbilag 2 og 3.

# §3 - Anvendelse

## 3.1

Området er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål med mulighed for detailhandel, privat og offentlig service, liberale erhverv, administration, undervisning, serviceerhverv, kulturelle formål samt etageboliger som helårsbeboelse.

### *Note*

*Svendborg Kommune kan give tilladelse til andre anvendelser, såfremt de efter en konkret vurdering af produktions- og/eller miljøtekniske forhold herunder evt. lugt- og støjgener kan sidestilles med de nævnte anvendelser/virksomhedsklasse 1-2 og ikke afviger fra områdets karakter som blandet byområde.*

## Delområde I

### 3.2

Der må inden for det eksisterende bycenter anvist på kortbilag 2 og i stueetagen mod Tinghusgade inden for byggefelt B1 vist på kortbilag 3 tilsammen etableres op til 7.200 m<sup>2</sup> detailhandel, hvoraf maks. 4.000 m<sup>2</sup> må anvendes til dagligvarer og maks. 7.200 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Den enkelte butik til dagligvarer må maks. udgøre 1.800 m<sup>2</sup>.

Der må i området kun være én dagligvarebutik med en størrelse på mere end 1.000 m<sup>2</sup>.

Den enkelte butik til udvalgsvarer må maks. udgøre 2.000 m<sup>2</sup>.

Detailhandel må opføres både som butikscener og som selvstændige butikker.

### 3.3

Eksisterende butikscener vist på kortbilag 2 må kun anvendes til butikscener med detailhandel og serviceerhverv

### 3.4

Der må maks. opføres 110 etageboliger. Etageboliger må kun opføres inden for byggefelt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 vist på kortbilag 3 – dog ikke i stueetage inden for byggefelt B1.

### 3.5

Areal angivet som vejareal på kortbilag 2 må alene anvendes som vejareal.

Inden for de angivne indgangszoner til bycentret vist på kortbilag 2, kan det offentlige vejareal nedlægges og arealet overgå til matr.nr. 376, Svendborg Bygrunde med anvendelse jf. § 3.1 efter indbyrdes aftale mellem den private ejer af bycentret og vejmyndigheden ved Svendborg Kommune.

*Note:*

*De skraverede indgangszoner har et areal på ca. 33 m<sup>2</sup> for hjørnet Tinghusgade/Voldgade og ca. 15 m<sup>2</sup> for hjørnet Voldgade/Vestergade.*

### 3.6

Der må placeres transformerstationer til teknisk forsyning af lokalområdet inden for byggefelt B1 og B6 vist på kortbilag 3.

## Delområde II

### 3.7

Der må inden for delområdet ikke etableres boliger og/eller detailhandel.

## §4 - Udstykning

### 4.1

Inden for delområde II skal udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel af matr.nr. 34a og 35a, Svendborg Bygrunde foretages, så fremtidige skel mod nordøst følger delområdeafgrænsningen.

*Note*

*Delområde II vil ved udstykning i henhold delområdeafgrænsning fremover have vejadgang som anvist under § 5.1.  
Ligeledes skal parkering til delområde II ved udstykning etableres inden for delområde I som beskrevet under § 5.4.*

## §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til delområde I skal ske fra Tinghusgade som vist på kortbilag 3.

## 5.2

Åben adgang for gående fra henholdsvis Tinghusgade og Vestergade til det indre gårdrum på tagflade af eksisterende bycenter er vist med principiel placering på kortbilag 2 og 3. Konkret placering af adgange afhænger af placering af gennembrud af byggefelt beskrevet i § 6.19.

## 5.3

Færdselsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning i form af asfalt eller fliser.

## 5.4

Der skal til forsyning af erhvervet og detailhandlen inden for delområde I etableres minimum 100 parkeringspladser.

Der skal til boligerne inden for delområde I etableres:

- 1 parkeringsplads pr. etagebolig større end 85 m<sup>2</sup>.
- 0,80 parkeringsplads pr. etagebolig mellem 55 m<sup>2</sup> og 85 m<sup>2</sup>.
- 0,50 parkeringsplads pr. etagebolig mindre end 55 m<sup>2</sup>

Der skal til erhvervet inden for delområde II etableres 6 parkeringspladser.

Såfremt at min. 15 % af de parkeringspladser, som skal etableres til boligerne og min. 15 % af de parkeringspladser, som skal etableres til erhvervet og detailhandlen inden for delområde I dobbeltudnyttes kan kravet om etableret parkeringspladser for henholdsvis de 2x15% halveres. Aftale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser imellem center og boliger skal tinglyses.

Parkering skal etableres i konstruktion/parkeringshus og/eller underjordisk parkeringskælder inden for byggefelt B1 vist på kortbilag 2 og 3.

Minimum 5% af det samlede antal parkeringspladser skal etableres som el-delebilpladser.

Der skal etableres el-ladestanderne for min. 10% af parkeringspladserne.

### Note

*Parkeringskrav til bebyggelsen inden for delområde II er opgjort til 6 pladser, som ved udstykning jf. § 4.1 skal etableres i konstruktion og/eller underjordisk parkeringskælder inden for byggefelt B1 vist på kortbilag 2.*

*Dobbeltudnyttelse betyder at parkeringspladser stilles til rådighed for flere typer anvendelser/brugere.*

## 5.5

Der skal til lokalplanområdets bebyggelse etableres minimum 1 parkeringsplads til handicapbil med lift med brugsareal på 4,5 m x 8,0 m til

handicapbil med lift bagpå.

Parkering skal etableres i konstruktion/parkeringshus og/eller underjordisk parkeringskælder inden for byggefelt B1 vist på kortbilag 2 og 3.

*Note*

*Såfremt stor handicapparkering ikke kan placeres inden for lokalplanområdet, kan der opnås dispensation fra kravet mod, at parkeringen etableres andetsteds i nærområdet og sikres ved tinglyst deklaration.*

## 5.6

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

Til butik med indgang fra Tinghusgade: 21 stativer/pladser.

Til etageboliger: 2 stativer/pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, heraf 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal til specialcykler/ladcykler.

Min. 50% af stativerne/pladserne skal være overdækket.

Cykelparkering til butik med indgang fra Tinghusgade skal placeres i en afstand på maks. 100 m fra butikkens indgang og etableres med niveaufri adgang. Der kan anvendes ramper.

Cykelparkering til etageboliger skal etableres i fælles løsninger enten i parkeringshus inden for byggefelt B1 eller i det indre gårdrum, hvortil der kan sikres adgang med elevator eller ramper. For etageboliger i nederste etage inden for byggefelt B2, B3, B4 og B5 kan der etableres cykelparkering ved boligindgange.

Maks. 125 cykelparkeringspladser må etableres i det indre gårdrum (ekskl. cykelparkering ved boligindgange). Cykelparkeringspladser i det indre gårdrum skal etableres med overdækning jf. § 7.19.

*Note*

*Cykelparkering til det eksisterende bycenter er forsynet via offentlig tilgængelig cykelparkering i de omkringliggende gader og pladser.*

## §6 - Bebyggelsens omfang og placering

### Bevaring

#### 6.1

Den på kortbilag 3 viste bevaringsværdige bebyggelse - Vestergade 24 og 26 - skal bevares.

Den bevaringsværdige bebyggelse må kun nedrives eller ombygges med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, kan der alene opføres en ny bygning med samme omfang og placering som den

tidligere bygning.

Ved eventuel genopførelse skal der tages udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser i § 7 om bebyggelsens udseende.

## Genanvendelse

### 6.2

Eksisterende bycenter i niveau med Voldgade skal genanvendes i én etage samt tagterrasse svarende til en maks. topkote på 22.60 DVR90 som vist på kortbilag 2.

Hvis bygningen totalskades ved brand eller lignende, kan der alene opføres en ny bygning med samme omfang og placering som den tidligere bygning. Ved eventuel genopførelse skal der tages udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser i § 7 om bebyggelsens udseende.

## Omfang - delområde I

### 6.3

Bebyggelsesprocenten for delområde I er fastsat til maks. 230% for området under ét.

Heraf må etageboliger udgøre maks. 9.700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og detailhandel maks. 7.200 m<sup>2</sup> i form af maks. 4.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og maks. 7.200 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer jf. § 3.2.

#### Note

*Etagearealet er defineret som det beregnede etageareal som det er fastsat i Bygningsreglementets beregningsregler. Almindelige fradrag som er fastsat i beregningsreglerne skal derfor indgå ved beregning af etageareal.*

*Detailhandelens etageareal skal beregnes ud fra planlovens definition om bruttoetageareal, dvs. i denne beregning indgår butiksarealer i lav kælder.*

## Omfang - delområde II

### 6.4

Der må inden for delområde II ikke opføres ny bebyggelse. Eksisterende etageareal må kun øges ved at tilføje frontkviste over portåbninger. Kviste skal udføres som rytterkviste.

#### Note

*Etageareal for matr.nr 34a, Svendborg Bygrunde er opgjort til 309 m<sup>2</sup>.  
Etageareal for matr.nr 35a, Svendborg Bygrunde er opgjort til 297 m<sup>2</sup>.*



## Placering - delområde I

### 6.5

Detailhandel må kun opføres i stueetage for eksisterende bycenter vist på kortbilag 2 og i stueetage med facade mod Tinghusgade inden for byggefelt B1 vist på kortbilag 3.

### 6.6

Bebyggelse til butikscener må kun opføres inden for eksisterende bycenter vist på kortbilag 2

Bebyggelse til butikscener må omfatte areal udlagt til indgangszone på kortbilag 2 jf. § 6.12.

### 6.7

Etageboligbebyggelse jf. § 3.4 må kun opføres inden for byggefelterne B1-B6 vist på kortbilag 3.

Der må inden for byggefelt B1 opføres maks. 2 etageboliger med placering som vist på nedenstående facadeudsnit.

Der må inden for byggefelt B6 opføres maks. 4 boliger.



*Udsnit af facade mod Tinghusgade, nordvestlig del: Placering af boliger inden for byggefelt B1 angivet med gul markering.*

**Note:**

*Byggefelt B1 er placeret delvist oven på eksisterende bycenters stueetage (niveau Voldgade).*

*Byggefelt B2, B4 og B5 er placeret oven på byggefelt B1.*

*Byggefelt B3 og B6 er placeret oven på eksisterende bycenter (niveau Voldgade).*

### 6.8

Bebyggelse inden for byggefelterne B1, B2, B3 og B6 skal placeres med facade i den på kortbilag 3 viste facadebyggelinje. Se også § 6.11

### 6.9

Dele af facaden på den øverste etage af bebyggelse, som opføres inden for byggefelt B2 og B3, skal placeres med facade i eller bag den på kortbilag 3 viste linje for tilbagetrukket facade.

For byggefelt B2 skal den tilbagetrukne facade udgøre min. 60% af den samlede facade mod Tinghusgade.

For Byggefelt B3 skal tilbagetrækningen udgøre:

- minimum 40% af byggefeltets samlede facade mod Tinghusgade
- minimum 60% af byggefeltets samlede facade mod Voldgade
- minimum 60% af byggefeltets samlede facade mod Vestergade

*Note:*

*Linje for tilbagetrukket facade er placeret med en afstand på 1,5 m fra facadebyggelinje jf. § 6.8.*

## 6.10

Bebyggelse inden for byggefelt B2, B3 og B6 må opføres med udkragninger på op til 0,5 m ud over byggefeltets afgrænsning mod vejareal.

Ved hjørnet markeret H1 på kortbilag 3 inden for byggefelt B3 skal bebyggelse opføres med udkragning på min. 1,0 m og maks. 1,5 m udover byggefeltets afgrænsning mod vejareal.

Udkragninger forudsætter, at der fra udkragningens underside er en frihøjde på minimum 2,8 m over terræn, og at at udkragningen ikke er tættere på vej og cykelsti end 1,5 meter.

## 6.11

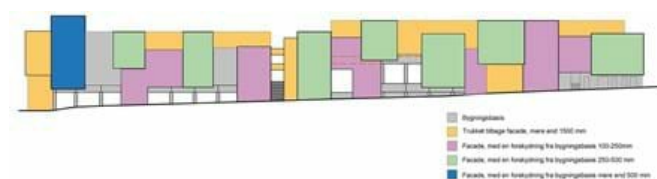
Facader mod gader på bebyggelse inden for byggefelt B1, B2, B3 og B6 skal udføres med lodrette forskydninger i facaden på 0,1-0,5 m ift. facadebyggelinjen. Lodrette forskydninger skal udføres som enten fremskydninger og/eller tilbagetrækninger over flere etager.

For den samlede facade mod Tinghusgade skal der udføres min. 15 forskydninger, hvoraf 7 skal forskydes min. 0,25 m.

For den samlede facade mod Voldgade skal der udføres min. 8 forskydninger, hvoraf 5 skal forskydes min. 0,25 m.

For den samlede facade mod Vestergade skal der udføres min. 7 forskydninger, hvoraf 3 skal forskydes min. 0,25 m.

Facadeforskydninger skal fordeles over hele gadefacadens udstrækning som eksempelvis som vist på nedenstående princip og på bilag 5, Eksempel på udformning af facader.



*Princip for facadeforskydning: Eksempel på facade mod Tinghusgade*

**Note:**

*De viste eksempler på udformning af facader på bilag 5 indeholder flere forskydninger end hvad lokalplanen stiller krav om.*

**6.12**

Bebyggelse til butikscener jf. § 6.6 må overskride byggefeltets afgrænsning og opføres inden for de to indgangszoner vist på kortbilag 2. Inddragelse af indgangszoner til bebyggelse forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden ved Svendborg Kommune.

Se også § 3.5

**6.13**

For byggefelt B2, B3 og B4 og B5 må bebyggelse opføres med en maks. bygningsdybde på 12,5 m, inkl. evt. tagterrasser og altangange.

**Note:**

*For bebyggelse i den nederste etage med indgangsniveau fra tagflade oven på eksisterende bycenter/oven på byggefelt B1 er bygningsdybden ekskl. tagterrasse.*

**6.14**

For byggefelt B3 skal etageboliger opføres med en bygningsdybde, der aftager op gennem etagerne. Bebyggelsens terrassering skal ske mod det indre gårdrum eksempelvis som vist på nedenstående princip. Den terrasserede bebyggelse skal udgøre min. 50% af bebyggelsens facade mod det indre gårdrum jf. terrassering vist på kortbilag 3.

Terrassering skal udgøre minimum 1,5 m.



*Eksempel på udformning af terrassehus, der nedtrapper mod det indre gårdrum. Boliger på øvre niveauer har selvstændige trapper, der fungerer som opdeling af indgangsrum for boliger på nederste niveau. Udvendige trapper fungerer desuden som opbevaringsplads for lejlighederne i nederste etage.*

### 6.15

For den del af byggefelt B6 som er markeret TV på kortbilag 3 må bygningsdybden ikke overstige 8,0 m.

*Note:*

*Bygningsdybden er tilpasset facadeflugt med den bevaringsværdige bebyggelses facade mod nordøst.*

### 6.16

For byggefelt B4 skal bebyggelsen opføres med minimum to facadespring eksempelvis som vist på illustrationsplanen kortbilag 4. Facadespring skal gives en dybde på minimum 4,0 m.

### 6.17

For byggefelt B5 skal bebyggelsen opføres med minimum ét facadespring eksempelvis som vist på illustrationsplanen kortbilag 4. Facadespring skal gives en dybde på minimum 4,0 m.

### 6.18

Boliger inden for byggefelt B2, B3, B4 og B5 skal opføres med indgange mod det indre gårdrum oven på tagflade af henholdsvis byggefelt B1 og eksisterende bycenter.

Indgange til boliger på de øvre etager skal udføres som selvstændige trapper for minimum hveranden bolig – eksempelvis som på princippet vist i § 6.14. Trapper må opføres uden for byggefelter.

Et mindre antal boliger må etableres med adgang fra elevator-/trappetårne svarende til maks. 5 boliger pr. etage pr. elevator-/trappetårn.

### 6.19

Der skal være åbne gennembrud i byggefelt B3 og B4 markeret som G1, G2 og G3 med principiel placering på kortbilag 3.

G1 fra Tinghusgade skal gives en bredde på minimum 3,0 m  
G2 fra Vestergade skal gives en bredde på minimum 1,5 m  
G3 oven på byggefelt B1 skal gives en bredde på minimum 2,5 m

Der må etableres åbne gangbroer over gennembrud.

*Note:*

*Placering af gennembrud må forskydes +/- 10 m i forhold til placering på kortbilag 3.*

## Delområde I - Etageantal og højder

**6.20**

Bebyggelse inden for de enkelte byggefelter må opføres med følgende etageantal og topkoter for bebyggelse:

Byggefelt	Maks. etageantal	Maks topkote DVR90
B1	3	29.25
B2	2 (over B1)	35.00
B3	3* (over eks. bycenter)	32.70*
B4	2 (over B1)	35.00
B5	2 (over B1)	35.00
B6	2 (over eks. bycenter)	29.25**

\* Se § 6.21

\*\*Se § 6.22

Opførelse af bebyggelse inden for byggefelt B3 mod henholdsvis Tinghusgade og Voldgade forudsætter, at førstesalen på det eksisterende bycenter nedrives.

*Note*

*Topkoter er også vist på kortbilag 3.*

*Topkote for eksisterende bycenter er 22.60 jf. § 6.2*

*Tagterrasse defineres som en fuld etage og skal være indeholdt det angivne maksimale etageantal i skema.*

**6.21**

For bebyggelse inden for byggefelt B3 gælder, at bebyggelse på hjørnet - anvist principielt som H1 på kortbilag 3 – må opføres i maks. 4 etager med en topkote på 36.00 DVR90.

**6.22**

For bebyggelse inden for byggefelt B6 gælder, at bebyggelse nærmest delområde II - anvist med TV på kortbilag 3 – må opføres med en topkote på 31.50 DVR90.

**6.23**

Elevator- og trappetårne samt ventilation for boliger må maks. være 125 cm højere end murkronen/taghøjde og skal være trukket minimum 2 m tilbage fra facade mod gader.

**Delområde I - sekundær bebyggelse****6.24**

Der må uden for byggefelter på tagfladen af byggefelt B1 etableres tekniske installationer som ventilation mv. som ét samlet element med placering mellem byggefelt B2 og byggefelt B4/B5 eksempelvis som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan,

Tekniske installationer, ventilation mv. må have et omfang på maks. 120 m<sup>2</sup> og må udføres med en højde på maks. 3,0 m over tagfladen

### 6.25

Der må uden for byggefelter på tagfladen af eksisterende bycenter etableres overdækket cykelparkering og renovation som ét samlet element eksempelvis som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan.

Overdækket cykelparkering og renovation må have et omfang på maks. 150 m<sup>2</sup> og må udføres med en højde på maks. 3,0 m over tagfladen.

### 6.26

Arealer under adgangstrapper til boliger på øverste etager jf. § 6.18 skal udnyttes til depotrum.

Se også eksempel på udformning i § 6.14.

#### Note

*Depotrum må desuden etableres integreret i den enkelte bolig.*

## §7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

### Delområde I - Materialer

#### 7.1

Bebyggelse skal udføres med facader af følgende materialer og farver:

- puds i mørk grå/sort farve
- ophængte tegl i rød nuance
- skifer i forskellige farver
- træ i sin naturlige farve og materialitet, evt. med olie eller lasur
- metal i lyse grå/gyldne farver, der matcher træfarven
- cement i lyse grå/gyldne farver, der matcher træfarven
- Metal i rød/brun/rust nuance
- Transparent, ufarvet glas

Inden for hele lokalplanområdet må facadematerialer, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes facadematerialer med en glansværdi over 10.

#### Note:

*Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014 Malinger og lakker – Bestemmelse af glansværdi ved 20°, 60° og 85°.*

### Delområde I - Facader mod gader (B1, B2, B3 og B6)

#### 7.2



Facader med placering i facadebyggelinje jf. § 6.8 skal udføres med mørk grå/sort puds.

Facader mod gader med udkrægning og forskydning jf. §§ 6.10 og 6.11 skal udføres som facader med ophængte tegl og/eller skifer eksempelvis som vist på bilag 5, Eksempel på udformning af facader.

Tilbagetrukket facade jf. § 6.9 skal udføres med træbeklædning. Træbeklædning må suppleres af mindre partier af metal og/eller cement begge i lyse grå/gyldne farver, der matcher træfarven. De mindre partier må udgøre et areal svarende til maks. 20% af den tilbagetrukne facade ekskl. vinduer og døre.

### 7.3

Facader langs gader skal udføres med både lodrette og vandrette materialeskift – eksempelvis som vist på bilag 5, Eksempel på udformning af facader - på den del af facaden som ikke er tilbagetrukket jf. § 6.9.

For den samlede facade langs Tinghusgade skal der være minimum 10 lodrette materialeskift – heraf minimum 5 steder, hvor samme materiale spænder over alle etager.

For den samlede facade langs Voldgade skal der være minimum 6 lodrette materialeskift – heraf minimum 3 steder, hvor samme materiale spænder over alle etager.

For den samlede facade langs Vestergade skal der være minimum 6 lodrette materialeskift – heraf minimum 3 steder, hvor samme materiale spænder over alle etager.

*Note:*

*De viste eksempler på udformning af facader på bilag 5 indeholder flere materialeskift end lokalplanen stiller krav om.*

### 7.4

Mindst 50% af bygningens facade i niveau med Tinghusgade, Voldgade og Vestergade skal bestå af vinduer med transparent glas.

Hel eller delvis tilklæbning og/eller blænding af vinduer og døre må ikke finde sted.

*Note*

*Bestemmelsen gælder bebyggelse inden for eksisterende bycenter jf. kortbilag 2 uanset at denne har facade delvist under gadeniveau mod Tinghusgade og Vestergade. Bestemmelsen gælder ikke boligbebyggelse inden for byggefelt B3 beliggende oven på eksisterende bycenter.*

### 7.5

Facade på parkeringsanlæg inden for byggefelt B1 mod Vestergade må gives et særligt facadeudtryk som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse – eksempel med mindre vinduesåbninger og en mere lukket karakter.

Facaden skal udføres, så parkeringshusets indvendige belysning og lyskegler fra billygter ikke oplyser rummet udenfor eller medfører andre former for lysgener.

*Note:*

*Såfremt et særligt facadeudtryk ikke er i overensstemmelse med materialevalg og farver angivet i § 7.1 kan der opnås dispensation efter dialog med Svendborg Kommune.*

## 7.6

Værn om tagterrasser mod gader skal udføres enten som forhøjet murkrone med en højde på maks. 1,3 m eller som delvist forhøjet murkrone suppleret med transparent glasværn monteret på murkronens inderside til samlet højde på maks. 1,3 m.

## Delområde I, Indre facader

### 7.7

Indre facader skal udføres med træbeklædning. Træbeklædning må suppleres af mindre partier af metal og/eller cement begge i lyse grå/gyldne farver, der matcher træfarven.

De mindre partier må udgøre et areal svarende til maks. 30% af facaden ekskl. vinduer og døre.

*Note*

*Indre facader omfatter facader mod gårdrum på bebyggelse inden for byggefelt B2 og B3 samt alle facader på byggefelt B4 og B5 ekskl. gavle mod Tingshushaven.*

### 7.8

Værn på adgangstrapper, tagterrasser, altangange og lign. skal udføres i metal med lodrette balustre. Håndlisten må udføres i træ.

Værn om tagterrasser må alternativt udføres som forhøjet brystning eller en kombination af forhøjet brystning suppleret med metalværn.

## Delområde I, Facader mod Tingshushaven

### 7.9

Facade på parkeringsanlæg mod Tingshushaven inden for byggefelt B1 skal udføres med metal i en rød, brun, rust nuance – eksempelvis som vist på bilag 5, Eksempel på udformning af facader.

Facade skal etableres med beplantning i form af plantekummer integreret i

facaden samt klatreplanter, der gror fra terræn.

Facader skal udføres, så parkeringshusets indvendige belysning og lyskegler fra billygter ikke oplyser rummet udenfor eller medfører andre former for lysgener.

*Note*

*Se og § 9.8 vedr. facadebeplantning fra terræn samt § 9.9 vedr. omfang og beplantning af plantekummer integreret i facaden.*

## 7.10

Der skal uden på facaden på parkeringsanlæg mod Tindhushaven inden for byggefelt B1 etableres en trappe, der leder fra terræn i Tindhushaven til tagflade på B1 som vist på kortbilag 3.

Trappen skal etableres med en bredde på min. 1,5 m og skal etableres som ophængt på facaden uden understøtninger af hensyn til rodnet for det bevaringsværdige træ i Tindhushaven

Trappen skal udføres med samme farve og materialitet som facaden jf. § 7.9.

*Note*

*Se også § 9.10 vedr. bevaringsværdigt træ i Tindhushaven*

## 7.11

Fritstående gavle mod Tindhushaven på bebyggelse inden for byggefelt B2 og B5 skal udføres med enten tegl eller skifer.

For byggefelt B2 gælder desuden materialevalg jf. § 7.2. om tilbagetrukket facade.

## Delområde I - Fællesbestemmelser

### 7.12

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

### 7.13

Der må inden for lokalplanområdet ikke benyttes plast- eller kompositmaterialer på bygningsdele som eksempelvis tagrender, tagnedløb, inddækninger sternkanter eller lignende.

*Note*

*Ny bebyggelse skal opføres med naturlige materialer, der i udtryk og patinering harmonerer med den bevaringsværdige bebyggelse inden for planområdet og den historiske omkringliggende bebyggelse.*

#### **7.14**

Altangange/altaner skal udføres som lukkede dæk. Altangang/altaner må ikke understøttes af søjler.

#### **7.15**

Teknik/ventilation jf. § 6.24 og cykelparkering/renovation jf. § 6.25 skal udformes som et kurvet, organisk volumen eksempelvis som vist på kortbilag 4, Illustrationsplan og være afskærmet med facader af træ, metal eller fibercement.

### **Delområde I - Tage**

#### **7.16**

Tag på eksisterende bycenter og byggefelt B1 skal indrettes som hævet terræn/tagterrasse med en kombination af fast belægning og arealer med beplantning jf. §§ 9.2, 9.5 og 9.7

#### **7.17**

Tage på byggefelt B2, B3, B4 og B5 skal udformes som flade tage med enten tagpap eller grønne tage med beplantning med sedum.

Minimum 50% af tagene inden for hvert byggefelt skal udføres med beplantning med sedum.

#### **7.18**

Tag på den del af byggefelt B6 som er beliggende nærmest den bevaringsværdige bebyggelse skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på minimum 30 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med tagpap eller tegl.

#### **7.19**

Flade tage uden sedum på boligbebyggelse inden for byggefelt B2, B3, B4, B5 og B6 må også udføres med solceller og solfangere.

Solceller og solfangere skal være sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere må maks. være hævet 0,5 m over tagfladen.

Solenergianlæg skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade.

#### **7.20**

Tage på teknik, cykelparkering og renovation i henhold til §§ 6.24 og 6.25 skal udføres som grønne tage med beplantning af sedum.

## Delområde II

### 7.21

Ved ombygning og renovering skal der på udvendige bygningssider anvendes traditionelle materialer, der harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur, farver og materialer.

Bygningsdele må kun udskiftes med henblik på at opretholde eller højne bevaringsværdien af bebyggelsen.

#### Note

*Vestergade 24 og 26 er udpeget som bevaringsværdige i kategori 3 jf. SAVE-registrering. SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) Bevaringsbestemmelsen omhandler bebyggelse der er af særlig arkitektonisk og historisk betydning for Svendborg bymidte. Bebyggelsen ønskes bevaret i overensstemmelse med bebyggelsens originale klassicistiske 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.*

### 7.22

Facader skal være pudsede.

### 7.23

Hvis det er nødvendigt at udskifte vinduer og døre, skal nye vinduer og døre udføres i træ og med samme dimensionering, profilering, sprossedeling som de oprindelige.

Vinduer, døre og altandøre skal være malede med en dækkende hvid maling.

### 7.24

Ved udskiftning af tagbeklædning skal der anvendes rød vingetagsten i tegl.

### 7.25









Tagrender og nedløb skal udføres i stål.

### 7.26

Facader skal udføres i en eller flere af nedenstående farver:

- Sort og hvid og deres indbyrdes blanding (gråtoner)
- Farver i jordskalaen: Jordfarveskalaen defineres 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 de ovenstående farvers indbyrdes blanding eller blanding med sort eller hvid.

Farvebetegnelse	NCS farvekode	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	

## §8 - Skiltning og belysning

### Skiltning

#### 8.1

Der må kun opsættes skilte (begrænset til navn, logo, adresse samt åbningstider) for de virksomheder/butikker som aktuelt drives i lokalplanområdet. Der må ikke opsættes reklameskiltning herunder bannere og surfflag.

Der må herudover opsættes henvisningsskilte og oversigtsskilte samt relevante færdselsskilte i forbindelse med parkerings- og kørearealer, varelevering og lign.

#### 8.2

Der må ikke opsættes reklametavler som signboards og billboards i form af elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som eks. lysviser eller animerede reklamer.

#### 8.3

Der må opsættes facadeskilte på facader mod Tinghusgade, Voldgade og Vestergade samt hjørne ved Tinghusgade/Tinghushaven



Facadeskilte skal udformes som enkeltstående bogstaver med butikkens/virksomhedens navn og/eller logo.

Facadeskilte skal placeres på facaden ved etageadskillelse mellem stueetage og førstesal, og må have en størrelse på maks. 75 cm i højden.

På hjørnerne markeret H1, H2 og H3 på kortbilag 3, må facadeskiltning udformes med lodret skiltning, der strækker sig over flere etager.

#### **8.4**

Der må etableres særlig facadeskiltning over indkørsel til parkeringsanlæg med placering som vist på kortbilag 3.

Skiltning må udformes som faste skilte eller som enkeltstående bogstaver med butikkens/virksomhedens navn og/eller logo og gives en størrelse på maks. 0,75 x 0,75 m pr. butik/virksomhed.

#### **8.5**

Facadeskilte og skiltning over indkørsel til parkeringsanlæg må være baggrundsbelyste eller bagudrettet på facaden (coronabelysning).

Ved indirekte belysning af skilte må kun tekst og logo være gennemskinnelige. Lysstyrken må ikke være til gene for naboer, trafikanter m.fl. Skiltebelysning skal være konstant, hvorfor lys med løbende eller blinkende effekt ikke tillades.

#### **8.6**

Ud over facadeskilte må der opsættes maks. ét udhængsskilt pr. butik/erhvervsenhed, dog kun for butikker/erhverv i bebyggelsens stueetage.

Udhængsskilte må maksimalt have en størrelse på 0,7 m<sup>2</sup> og ingen side må overstige 0,8 meter og må kun placeres på facade ved etageadskillelse mellem stueetage og første sal.

Udhængsskilte må maksimalt have et fremspring fra facaden på 1,0 meter og skal placeres med undersiden min. 2,8 meter over terræn og ikke er tættere på vej og cykelsti end 1,5 meter.

## **Belysning**

#### **8.7**

Belysning på tagterrasse på tagflade af bycenter og byggefelt B1 skal udføres som parklamper eller som pullerter.

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

Lyspunkthøjden for parklamper må ikke overstige 3,5 m mål fra terræn.

### **8.8**

Belysning på etageboligernes indgangsfacader mod det indre gårdrum skal være nedadrettet og afskærmet.

### **8.9**

Belysning på trappe jf. § 7.8 skal integreres i trin og/eller værn. Belysningens placering må ikke overstige værnets højde.

### **8.10**

Ledninger til belysning af veje, stier, adgangsarealer må kun udføres som jordkabler og/eller under fast belægning.

## **§9 - Ubebyggede arealer**

### **Opholdsarealer generelt**

#### **9.1**

Der skal inden for delområde 1 etableres udendørs opholdsarealer til de kommende beboere. Opholdsarealerne skal dels bestå af mindre private opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig og dels af et indre gårdrum til brug for den samlede bebyggelses beboere.

Opholdsarealerne skal indrettes i det indre gårdrum, som fungerer som tagterrasse og indgangsniveau for etageboligerne inden for byggefelt B2, B3, B4, B5 og B6.

### **Private opholdsarealer**

#### **9.2**

På indgangssiden af boligbebyggelsen inden for byggefelt B2, B3, B4 og B5, der vender mod bebyggelsens indre gårdrum, skal der etableres privat opholdsareal i form af en indgangszone med en dybde på min. 5 m eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Indgangszonen skal adskilles fra det indre gårdrum af plantekasser med en højde på maksimalt 0,6 meter. Plantekasser skal være tilplantet med stauder, prydgræsser samt urter og/eller bøgehæk. Indgangszonen skal anlægges med flisebelægning og/eller trædæk. Der må ikke etableres faste hegn.

De enkelte boligens indgangszoner må adskilles af faste hegn, der placeres vinkelret på bebyggelsen ved lejlighedsskel. Inden for de nærmeste 3 m fra bebyggelse må faste hegn have en højde på maks. 180 cm. For de yderste 2

m af indgangszonen må hegn have en højde på maks. 110 cm.

#### Note

*Bestemmelse om indgangszone gælder for boliger med niveaufri adgang fra enten tagflade på eksisterende bycenter eller fra tagflade på bebyggelse inden for byggefelt B1.*

### 9.3

For etageboligerne beliggende på de øverste etager må der desuden etableres udendørs opholdsarealer i form af tagterrasser jf. 6.14 og 6.20

## Fælles opholdsarealer

### 9.4

Der skal i det indre gårdrum mellem boligerne i byggefelt B2, B3, B4 og B5 (ekskl. indgangszoner jf § 9.2) på tagfladen af bycenter og byggefelt B1 indrettes fælles opholdsarealer svarende til et samlet areal på min. 1700 m<sup>2</sup>. Arealer til teknik/ventilation, cykelparkering og renovation mv. indgår ikke i areal til fælles opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal indrettes så de er sammenhængende, og arealerne må ikke opdeles/aflukkes af hegn eller lignende. Der må inden for området etableres stiforbindelser og vandrender til opsamling af regnvand.

### 9.5

Der skal inden for de fælles opholdsarealer etableres grønne områder og plantebede svarende til i alt minimum 500 m<sup>2</sup>.

De grønne områder kan bestå af græsflader, men minimum 50 % af områderne skal være tilplantet med en variation af stauder, prydgræsser, urter og mindre buske. Herudover skal der indplantes minimum 10 glansbladet tjørn (*Crataegus lavallei*), som etableres som opstammede træer med min. str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn. Eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Der skal reserveres areal i en bredde på min. 0,5 m langs med facader på tekniskhuse, renovations- og cykelskure i det fælles opholdsareal, gælder dog ikke for døre og porte. Arealet skal tilplantes med klatrende løvfældende arter som eks. vildvin, træmorder, sølvregn, blåregn, skovranke, kaprifolie og klatrehortensie 1 plante pr. løbende meter. Derudover skal bedene langs bygningerne tilplantes med stauder, prydgræsser og urter.

De grønne områder skal udføres med vækstlag på min. 10 cm. For buske skal der være et vækstlag på minimum 50 cm og for træer et vækstlag på minimum 1 meter. For træer gælder desuden, at der skal sikres et vækstvolumen på minimum 4 m<sup>3</sup> pr. træ.

### 9.6

Som del af de fælles opholdsarealer jf. § 9.4 skal der etableres en trappe med en samlet bredde på minimum 7 m mellem tagflade på eksisterende bycenter og tagflade på byggefelt B1.

Trappen skal udformes med både almindelige trin, dobbelthøje siddetrin og skrånende flader, så den er velegnet til leg og ophold. Trappen skal have et grønt udtryk i form af integrerede plantebede med en variation af stauder, prydgræsser urter og eventuelt mindre buske, der dækker minimum 25 % af trappeanlæggets areal. I princippet som vist i illustrationsplanen, kortbilag 4.

*Note*

*Trappens beplantning må medregnes som del af beplantningskravet jf. § 9.5 om min. 500 m<sup>2</sup> grønne områder og plantebede.*

## 9.7

Der skal inden for de fælles opholdsarealer jf. § 9.4 indrettes områder til legeplads og/eller udendørs fitness fordelt på tre separate områder.

Områderne skal udføres med gummibelægning. og have et samlet areal på minimum 145 m<sup>2</sup>.

## Begrønning af facader

### 9.8

Der skal reserveres areal i en bredde på 0,5 m langs byggefelt B1's facade mod Tinghushaven som vist på kortbilag 3 til etablering af facadebeplantning jf. § 7.9.

Arealet skal beplantes med klatreplanter af klatrende stedsegrønne arter eks. vedbend min. 1 plante pr. løbende meter.

### 9.9

Der skal på parkeringsanlæggs facade mod Tinghushaven inden for byggefelt B1 etableres beplantning fra kummer integreret i facaden jf. § 7.9.

Den samlede længde for plantekummer integreret i facaden skal udgøre min 25 m.

Plantekummer skal udformes, så der kan etableres åbne bede langs facaden med en dybde fra facade på min. 30 cm.

Beplantning af kummer skal være løvfældende arter som eks. vildvin, træmorder, sølvregn, blåregn, skovranke, kaprifolie og klatrehortensie. Beplantning skal sikres et vækstlag på min. 40 cm.

*Note*

*For gode vækstbetingelser anbefales vandtilførsel og gødning til beplantningen etableret som et integreret system med drypvanding.*

## Bevaringsværdigt træ

### 9.10

Bevaringsværdigt træ i Tinghushaven vist på kortbilag 3 skal beskyttes.

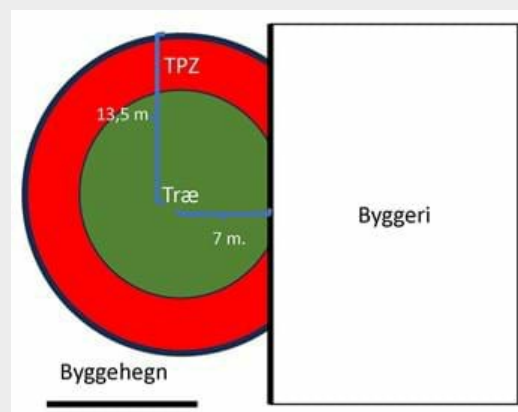
Sekundære grene indover lokalplanområdet må beskæres i princippet som anvist på nedenstående foto.



#### Note

*Træet er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 527.*

*I forbindelse med byggeri skal træets rodnet beskyttes i en afstand af 7 m fra stammen og på øvrige sider beskyttes i en afstand på 13,5 m fra stamme som vist på nedenstående illustration.*



## Beplantning i øvrigt

### 9.11

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

## §10 - Miljø/klima

### Regnvandshåndtering

#### 10.1

Hvis befæstelsesgraden overstiger 35%, skal overskydende regnvand håndteres på egen grund. Dette gælder for nybyggeri eller større renoveringer i stue- eller kælderplan.

*Note:*

*Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægninger, beplantede tage m.v. ligesom der kan etableres forsinkelsesbassiner – evt. under terræn eksempelvis i form af kassette- eller rørbassiner eller på tag f.eks. i form af sedumtag.*

### Trafikstøj

#### 10.2

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer og facader på boligbebyggelse ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB og ikke overstiger  $L_{den}$  63 dB på erhvervsfacader.

#### 10.3

Såfremt det udendørs støjniveau overstiger  $L_{den}$  58 dB på boligfacade, skal det sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger  $L_{den}$  33 dB målt med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler og 46 dB med et vindue åbent i boligen. For erhverv må det tilsvarende indendørs støjniveauer ikke overstige  $L_{den}$  38 dB med lukkede vinduer og døre og med åbne udeluftventiler.

*Note*

*Åbent vindue" er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup>, og at efterklangstiden er 0,5 sekunder.*

### Virksomhedsstøj

#### 10.4

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne herunder varelevering ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledende støjbestemmelser.



## §11 - Tekniske anlæg

### 11.1

Tekniske installationer som ventilationsanlæg og transformestationer skal inddækkes/overdækkes jf. §7.15 og 7.20

*Note*

*Transformestation må alternativt integreres i bebyggelsen.*

### 11.2

Der skal etableres fælles anlæg til sortering, opbevaring og afhentning af affald og genanvendeligt materiale med placering inden for byggefelt B1 med henblik på afhentning fra Tinghusgade.

### 11.3

Inden for byggefelt B1 og byggefelt B6 kan der opføres anlæg/transformatorstationer til områdets tekniske forsyning.

## §12 - Forudsætning for ibrugtagning

### 12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vej og stiadgang er etableret jf. § 5.1, og 5.2 og 7.10.
- Parkering er anlagt og etableret med facadebeplantning jf. §§ 5.4, 5.5, 5.6, 7.8, 9.8 og 9.9
- Opholdsarealer er etableret jf. §§ 9.1, 2, 9.4, 9.5, 9.6, og 9.7.
- Fælles affaldsløsning er godkendt og etableret jf. § 2
- der er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

*Note*

*Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.*

### 12.2

Ny bebyggelse til boliger og/eller dagligvarebutik må ikke tages i brug før:

- at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes jf. § 10.2, 10.3 og 10.4.  
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 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

### **13.1**

Lokalplan 527 for Svendborg Bycenter og Tinghus fra 2009 ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse for lokalplanens område

### **13.2**

Lokalplan 001.290 Facader og Skilte fra 1999 ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse for lokalplanens område.

## **§14 - Lokalplanens varige retsvirkninger**

### **14.1**

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.

## **§15 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode**

Lokalplanforslag blev godkendt til offentliggørelse af Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2024.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 28. juni 2024 til og med den 1. september 2024.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg Kommunalbestyrelse den 26. november 2024.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk den 19. december 2024.

# 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.

Screeningens hovedpointer fremgår herunder:

### **By- og kulturmiljø**

Planerne for området indebærer en øgning af bebyggelsesprocenten fra ca. 200 til 230, hvilket tillader tættere byggeri. Formålet er at genanvende det eksisterende bycenter i stueetagen og tilføje ny bebyggelse ovenpå. Området skal kunne rumme både boliger, detailhandel og serviceerhverv. Det er vurderet at den øgede bygningsvolumen, kan indpasses i den tætte bymidte, hvor naboejendommene også er tæt og højt bebyggede.

Den nuværende bebyggelse har lange, ensartede facader, som virker utilpassede til de omkringliggende bygninger. Den nye bebyggelse skal derfor opdeles i mindre enheder med materialeskift, varierende bygningshøjder og facadeforskydninger for at skabe variation og liv i facaderne. Lokalplanen fastsætter desuden facadebyggelinjer langs gaderne for at bevare et klart defineret gaderum. Øverste etage på visse bygninger skal være tilbagetrukket for at gøre bygningerne mindre dominerende fra gadeperspektivet.

Der skal etableres to åbne gennembrud i bebyggelsen, der giver adgang til et hævet gårdrum, som vil fungere som et nyt byrum og forbinde byens offentlige rum med Tinghushaven.

Stueetagerne skal have åbne og aktive facader med mindst 50% vinduer mod gaderne for at skabe byliv. Materialevalget skal tilpasse og nyfortolke Svendborg midtbys eksisterende bygninger. Facader langs gaderne vil primært være af mørk puds, rødt tegl og skifer, mens øvrige facader vil være af naturligt træ.

Vestergade 24 og 26 er vurderet som bevaringsværdige og må ikke nedrives. Baghusene til Vestergade 24 må dog nedrives, mens forhusene skal bevares. Lokalplanen kræver, at bygninger i byggefelt B6 må være maksimalt to etager høje og skal have en bygningsdybde på højst 8 m, for at sikre en harmonisk overgang til de bevaringsværdige bygninger.

Den udvikling planerne muliggøre vurderes ikke at tilsidesætte kulturmiljøet A9 Hovedvejen, som Vestergade er en del af. Planerne sikrer, at de bevaringsværdige forhuse bevares, og ændrer ikke på Vestergades betydning som færdselsåre og handelsgade.

### **Landskab**

Planerne er ikke beliggende inden for eller i nærheden af landskabsudpegninger.

Lokalplanområdet er beliggende i tæt by, omkranset af byens eksisterende bebyggelser og beplantninger i en afstand af ca. 600 m fra kysten og vurderes ikke at være synligt herfra.

Bebyggelsen muliggjort i lokalplanen afviger ikke væsentlig ift. bebyggelsen i det omkringliggende område – der ligeledes markerer sig i højden ud mod Centrumpladsen.

Som følge af lokalplanområdets størrelse og placering som en mindre del af en større tæt bebygget bymidte vurderes det ligeledes, at lokalplanen ikke vil have nogen påvirkning af kystlandskabets karakter.

### **Natur og grønne områder**

Planområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 242 Thurø Rev, som ligger ca. 8 km sydøst for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af områdets beliggenhed i Svendborg bymidte og at området er bebygget, er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter. Planområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort. Der er ingen fredede eller §3-beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil påvirke Natura 2000-området, Beskyttede plante og dyrearter, §3 natur eller grønt Danmarkskort væsentligt.

Lokalplanområdet grænser direkte op til Tinghushaven og områdets store, karakteristiske bøgetræ, som er udpeget som bevaringsværdig i den gældende lokalplan 527.

Idet lokalplanen muliggør bebyggelse i en afstand på ca. 7 m fra træets stamme er der i forbindelse med planlægningen udarbejdet en vurdering af træets tilstand og en kortlægning af træets rodnet. Det er vurderet at en overgravning af rodnet i forbindelse med etablering af parkeringshuset ikke vil påvirke træets kritiske rodnet. For at beskytte træets rodnet stiller lokalplanen krav om at trappen fra Tinghushaven op til tagfladen skal

udføres som ophængt på facaden uden understøtninger.

## **Forurening**

### **Nye boligers påvirkning af vejtrafikstøj**

Planerne giver mulighed for at der inden for området kan etableres boliger. Planområdet er påvirket af vejtrafikstøj, og derfor er der i forbindelse med planlægningen foretaget en støjmæssig vurdering af påvirkningen, herunder behov for støjafskærmende foranstaltninger.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Som udgangspunkt skal et krav om  $L_{den} \leq 58$  dB overholdes på udendørs opholdsarealer og på boligfacader. Dog kan der i eksisterende støjbelastede byområder, hvor der planlægges for blandede byfunktioner anvendes lempede støjbestemmelser. I disse tilfælde kan der planlægges for boliger, selvom støjgrænsen ikke kan overholdes på facader. Dette forudsætter dog, at støjniveauet indendørs med åbent vindue ikke overstiger 46 dB. Lokalplanområdet er et eksisterende byområde beliggende i byzone, som med kommuneplantillægget udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål (blandede byfunktioner), hvilket betyder at de lempede støjgrænser finder anvendelse. Lokalplanen stiller krav om, at etageboliger inden for byggefelt B2 og B3 skal opføres med indgange mod gårdrum, hvorved alle boliger vil få opluk til en ikke-støjbelastet facade. På den baggrund forventes det, at etageboligerne muliggjort i lokalplanen kan opføres uden behov for etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

### **Udendørs opholdsarealer**

Beregninger viser, at støjkrav for vejtrafikstøj på maks. 58 dB  $L_{den}$  kan overholdes på de udendørs opholdsarealer som etableres på tagfladen i det indre gårdrum. For opholdsarealer på tagterrasser mod gader viser beregninger, at tæt værn på 1,2 m sikrer at alle arealerne overholder støjkrav i 1,5 meters højde. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at støjafskærmende foranstaltninger skal udføres enten som forhøjet murkrone på 1,2 m eller som delvist forhøjet murkrone suppleret med glasværn monteret på murkronens inderside til samlet højde på 1,2 m.

### **Renovation**

Afhentning af renovation vurderes at give anledning til støj ved afhentning, men da det kun forekommer 1-2 gange om ugen i et kortere tidsinterval, vurderes støjen ikke at påvirke omgivelserne væsentligt. Det vurderes i øvrigt at afhentning af renovation er en almindelig støjkilde i byen.

### **Støj fra virksomheder**

Planerne giver mulighed for at der inden for området kan etableres detailhandel og erhverv.

De væsentligste støjkilder i forhold til støj fra virksomheder inden for planområdet vurderes at være fra:

- Varelevering
- Støj fra tekniske installationer

Varelevering til størstedelen af detailhandlen i bycentret forventes at fortsætte ved ibrugtagningstilladelse, som i dag, på det offentlige læssezoneareal i Voldgade. I lokalplanen gives der mulighed for etablering af en butik med adgang fra Tinghusgade. Varelevering til en nye butik med adgang fra Tinghusgade vil foregå fra Tinghusgade og der må derfor forventes en ændring i støjbilledet her.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder gælder ikke for offentlige arealer. Dog gælder de når varerne kommer ind over fortovskant/portåbning/dør. Detailhandlen og erhvervet der får varer leveret ind over fortovskant/portåbning/dør skal derfor sikre at kunne overholde de gældende støjgrænser.

Ventilationsanlæg og tørkølere placeres på bebyggelsens tage. Det skal sikres at støjen fra disse ikke overstiger 40 dB(A) på udendørs opholdsarealer og på boligernes facader.

Anlæggene skal i fornødent omfang forsynes med lyddæmpere og evt. støjafskærmning.

## **Trafik**

Planområdet skal vejbetjenes ved tilslutning til Tinghusgade.

Lokalplanen fastsætter at parkeringen udlægges som fælles parkering i parkeringshus, der sikrer, at selve området holdes bilfrit og at biltrafikbevægelse ind og ud af området foregår ét sted. Resultaterne af kapacitetsberegningen på vejnettet viser, at der vil være en tilfredsstillende afvikling af trafikken fra det fremtidige parkeringshus (serviceniveau A – næsten ingen forsinkelse), og at der er en stor restkapacitet. Kølængden (1 køretøj) er tilsvarende fuldt ud tilfredsstillende.

Den private udvikler/grundejer har anmodet Svendborg Kommune om at indgå en udbygningsaftale, og der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale mellem parterne.

Udbygningsaftalen har til formål at sikre, at den offentlige vej Tinghusgade bl.a. ombygges således at varelevering og renovationsafhentning kan foretages fra den offentlige vej og at sikre en bedre adgang og ankomstareal til bycenterets hovedindgang (bycenterets østlige hjørne) med fokus på lette trafikanter.

De trafikale konsekvenser ved projektet er vurderet i en trafikanalyse. Tiltagene indebærer at en del af den offentlige vej Tinghusgade ensrettes og sideforskydes for at skabe tilstrækkeligt plads til at etablere en af- og pålæsningszone til varelevering og renovationsafhentning.

Det vurderes at ved ensretning af Tinghusgade forbedres trafikikkerheden og fremkommeligheden for de lette trafikanter på strækningen. Mens det for bilister kan give anledning til mindre ændringer af trafikstrømmene i området, fordi nogle bilister vil skulle køre en anden vej end de plejer og det

kan for nogle give anledning til mindre omvejskørsler.

### **Befolkning**

I dele af planområdet må byggeriet blive op til 19,2 m. Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet skyggediagrammer for at kunne vurdere om en øget bygningshøjde, punktvis op til 19,2 m vil medføre væsentlige skyggegener for de omkringboende.

Planområdet er beliggende i eksisterende tæt by og er omgivet af bebyggelser i mellem 2,5 til 5 etager. Det eksisterende byggeri i området giver i dag anledning til skyggepåvirkninger.

På baggrund af skyggediagrammerne vurderes planerne ikke at give mulighed for væsentlige skyggepåvirkninger på omgivelserne. Skyggepåvirkningen vil i forår og efterår om eftermiddagen og aftenen påvirke bebyggelsen nord for Tinghusgade, hvor der vil opleves en større skyggepåvirkning end tidligere. Skyggegenen vurderes dog ikke at være væsentligt i det samlet omfang og adskiller sig ikke fra, hvad man må forventes at kunne tåle i bymidten.

For alle parkeringshusets facader stiller lokalplanen krav om, at facader skal udføres, så parkeringshusets indvendige belysning og lyskegler fra billygter ikke oplyser rummet uden for eller medfører andre former for lysgener.

Det forventes ikke at planerne giver anledning til væsentlige lys- og vindgener.

Der er i dag meget få fri- og opholdsarealer inden for planområdet. Planerne giver mulighed for at der kan bygges en karrébebyggelse i op til 5 etager oven på stueetagen af det eksisterende bycenter. Lokalplanen stiller krav om, at min. 1.700 m<sup>2</sup> i det indre gårdrum i karrébebyggelsen skal etableres som fælles opholdsarealer, hvoraf min 500 m<sup>2</sup> skal begrønnes. Opholdsarealerne kræves for at de nye beboere har udendørs opholdsarealer. Det forventes dog at de fælles opholdsarealer vil være tilgængelige for offentligheden og dermed tilføre byen en ny stiforbindelse på tværs af bycenteret og et nyt byrum.

Da opholdsarealerne er placeret i det indre gårdrum forventes ophold og aktiviteter i gårdrummet ikke at påvirke nærområdets beboere.

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.



# Planens status

## Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til Lokalplan 686 den 25. juni 2024.

Forslag til Lokalplanen 686 blev offentliggjort den 28. juni 2024 og var i offentlig høring i 9 uger.

Høringsperioden fandt sted fra den 28. juni 2024 til og med 1. september 2024.

## Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. november 2024.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 19. december 2024.

### Ændringer inden endelig vedtagelse

Parkeringskravet for cykelparkering til etageboliger er ændret til 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

# 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.

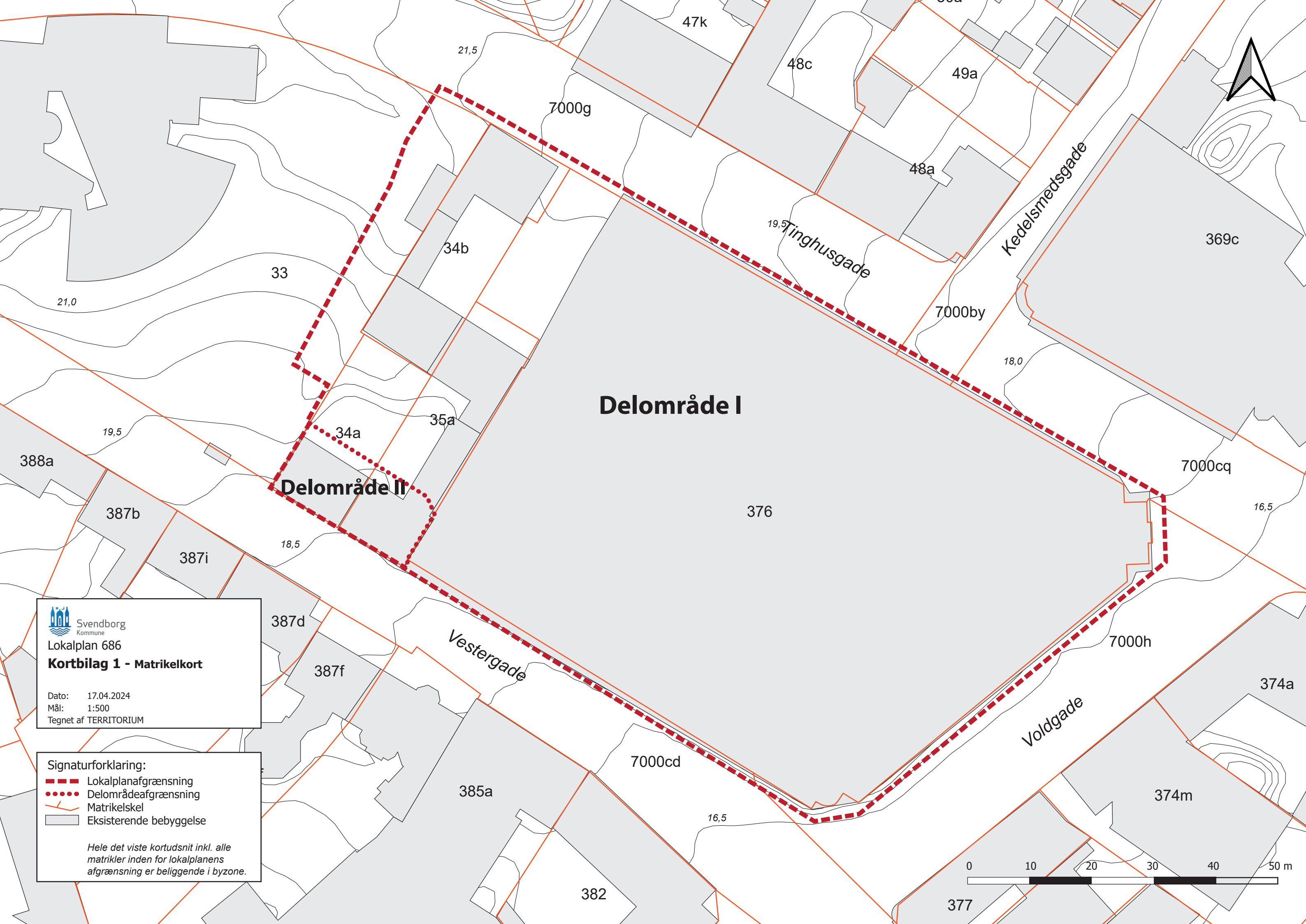
Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

## 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.



Svendborg  
Kommune

Lokalplan 686

**Kortbilag 1 - Matrikelkort**

Dato: 17.04.2024

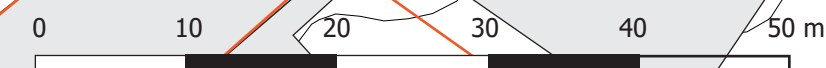
Mål: 1:500

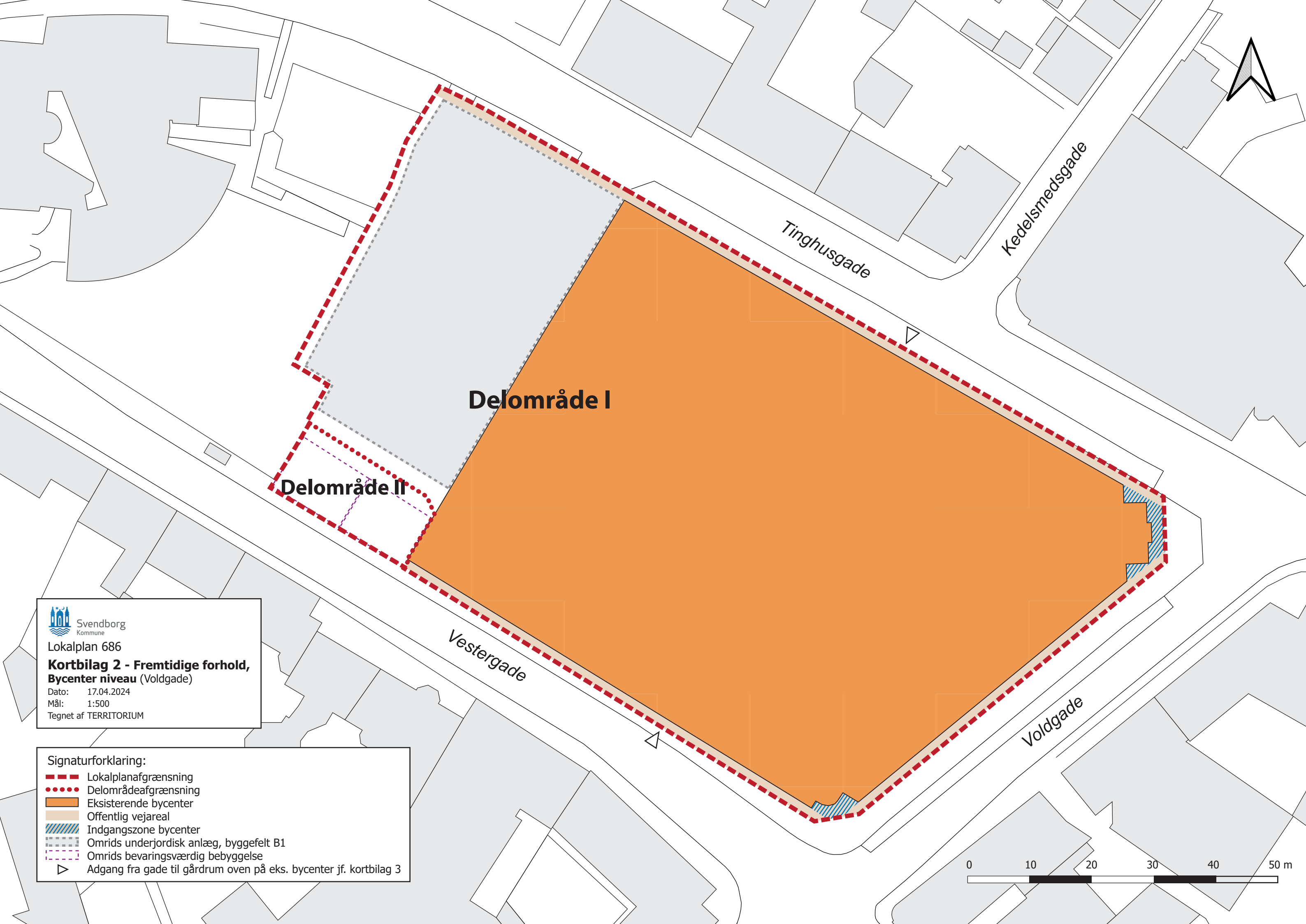
Tegnet af TERRITORIUM

Signaturforklaring:

- - - - Lokalplanafgrensning
- . . . . Delområdeafgrensning
- - - - Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse

*Hele det viste kortudsnit inkl. alle matrikler inden for lokalplanens afgrensning er beliggende i byzone.*



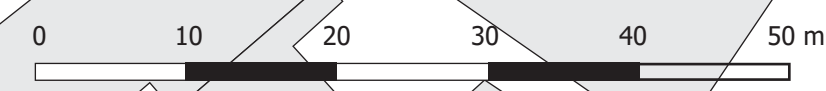


Lokalplan 686  
**Kortbilag 2 - Fremtidige forhold,  
Bycenter niveau (Voldgade)**

Dato: 17.04.2024  
Mål: 1:500  
Tegnet af TERRITORIUM

**Signaturforklaring:**

- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgræsning
- Eksisterende bycenter
- Offentlig vejareal
- Indgangszone bycenter
- Omrids underjordisk anlæg, byggefelt B1
- Omrids bevaringsværdig bebyggelse
- Adgang fra gade til gårdrum oven på eks. bycenter jf. kortbilag 3







Lokalplan 686

### Kortbilag 3 - Fremtidige forhold, Niveau over eks. bycenter (Tinghusgade/Vestergade)

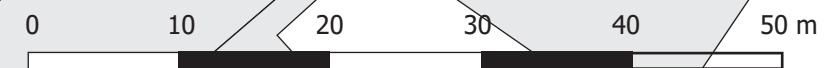
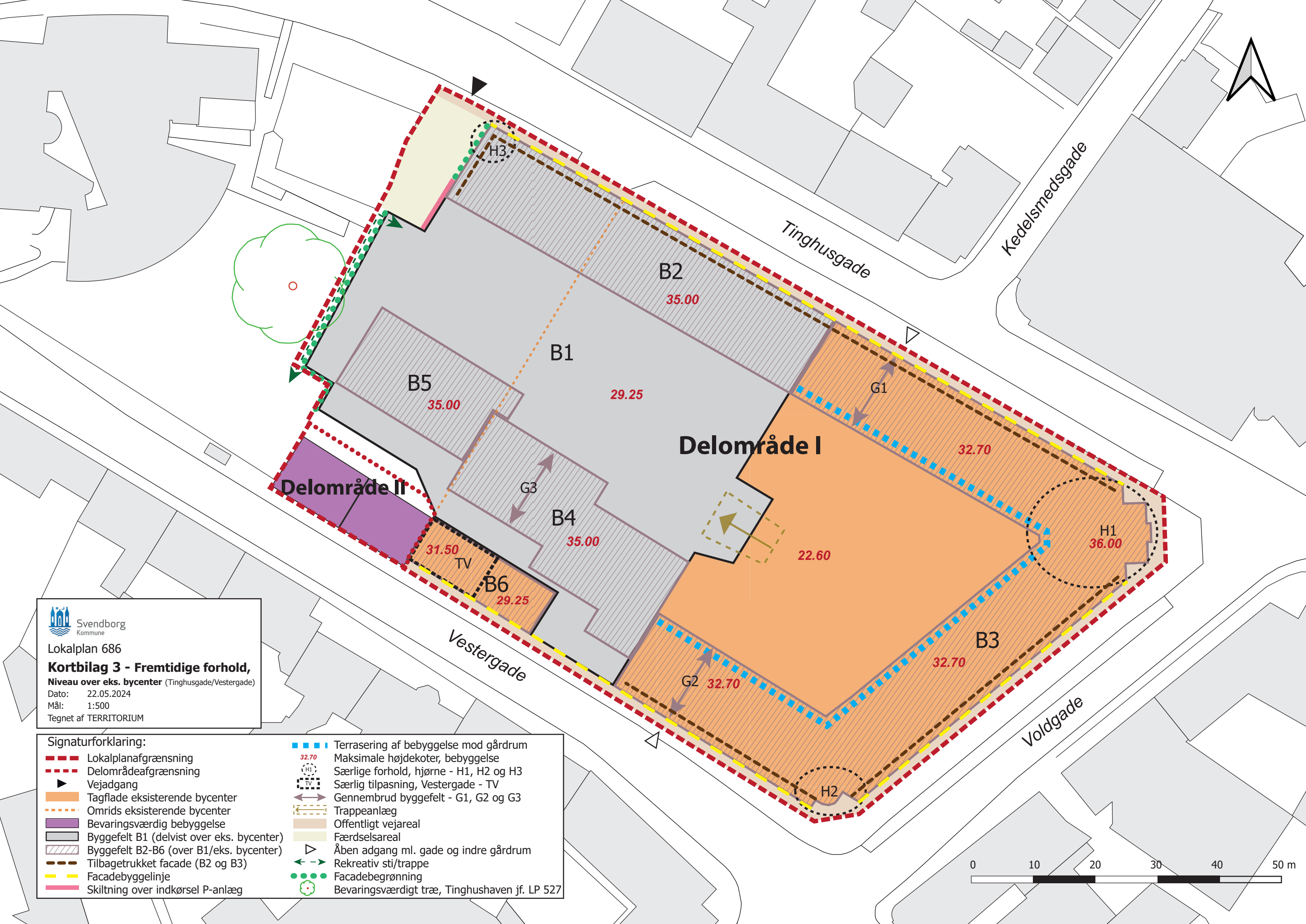
Dato: 22.05.2024

Mål: 1:500

Tegnet af TERRITORIUM

#### Signaturforklaring:

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Lokalplanafgrensning                      |  | Terrasering af bebyggelse mod gårdrum         |
|  | Delområdefælgrensning                     |  | Maksimalt højdekoter, bebyggelse              |
|  | Vejadgang                                 |  | Særlige forhold, hjørne - H1, H2 og H3        |
|  | Tagflade eksisterende bycenter            |  | Særlig tilpasning, Vestergade - TV            |
|  | Omrids eksisterende bycenter              |  | Gennembrud byggefelt - G1, G2 og G3           |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse                |  | Trappeanlæg                                   |
|  | Byggefelt B1 (delvist over eks. bycenter) |  | Offentligt vejareal                           |
|  | Byggefelt B2-B6 (over B1/eks. bycenter)   |  | Færdselsareal                                 |
|  | Tilbagetrukket facade (B2 og B3)          |  | Åben adgang ml. gade og indre gårdrum         |
|  | Facadebyggelinje                          |  | Rekreativ sti/trappe                          |
|  | Skiltning over indkørsel P-anlæg          |  | Facadebegrønning                              |
|  |   |  | Bevaringsværdigt træ, Tinghushaven jf. LP 527 |













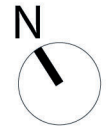
TINGHUSGADE

TINGHUSHAVEN

VOLDGADE

VESTERGADE

-  Sedum tag
-  Fast belægning
-  Private haver, fliser/trædæk eller lign.
-  Legeplads/fitness med gummibelægning min. 145 m<sup>2</sup>
-  Bepantning med græs, urter og buske, min. 500 m<sup>2</sup>
-  Træer, min 10 stk.



 Svendborg  
Kommune

**Lokalplan 686**

**Kortbilag 4 - Illustrationsplan**  
Eksempel på hvordan området kan komme til  
at se ud ved en realisering af lokalplanen

Dato: 06.05.2024  
Mål: 1:500  
Tegnet af OGArchitecture





# Lokalplan 686, bilag 5

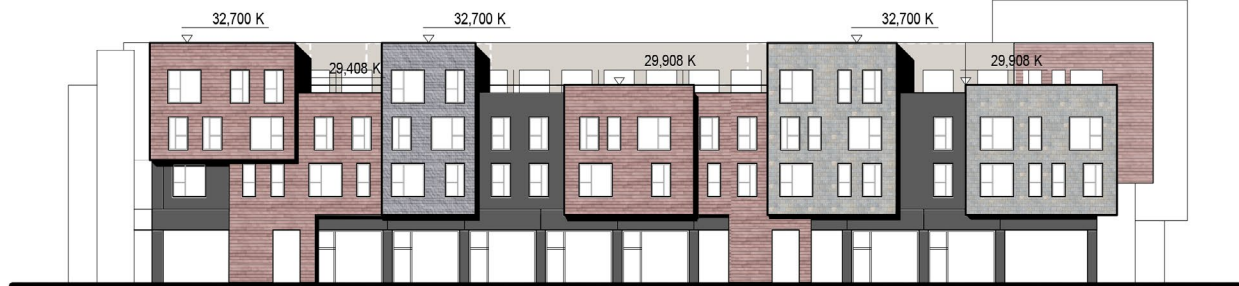
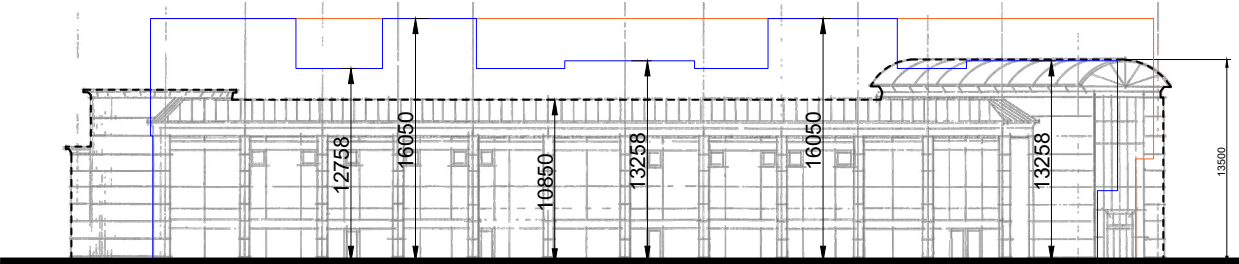
## Eksempel på udformning af facader

Facade mod Vestergade, sc 1:500



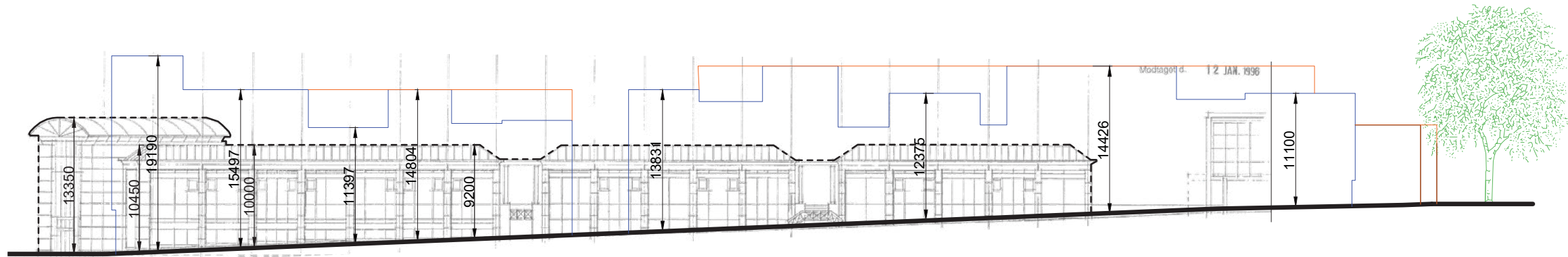
- eks. facade
- Facade i skel (Kan have en forskydning fra bygningsbasis på maksimalt 500 mm)
- Trukket tilbage facade, mere end 1500 mm

Facade mod Voldgade, sc 1:500



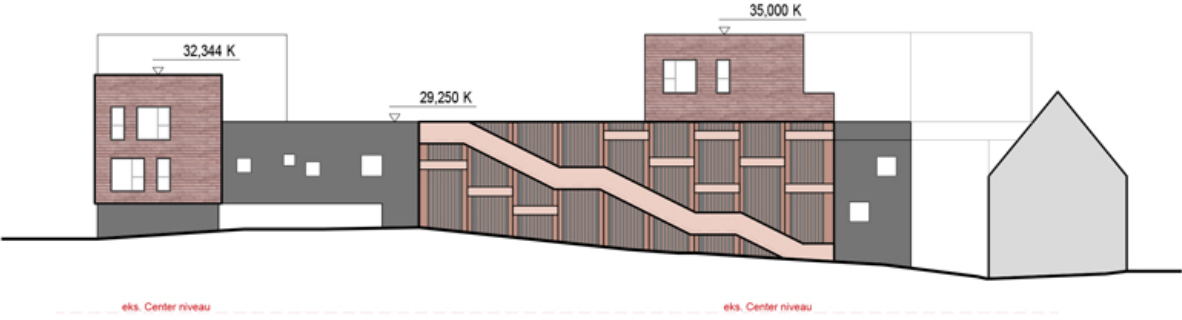
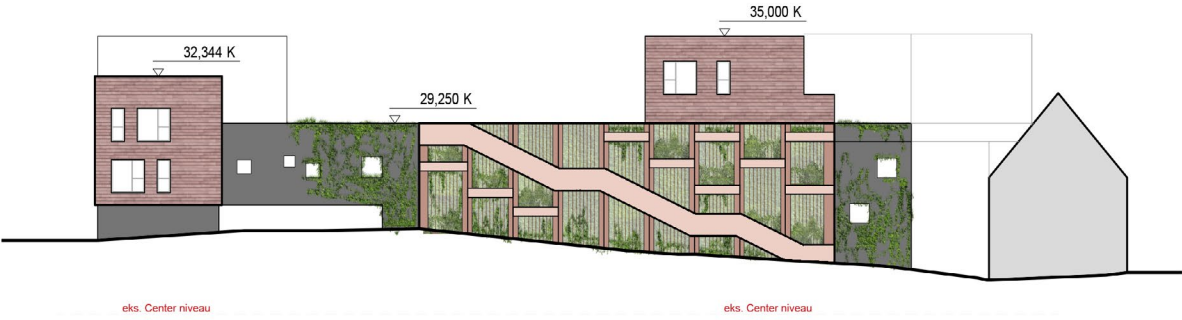
- eks. facade
- Facade i skel (Kan have en forskydning fra bygningsbasis på maksimalt 500 mm)
- Trukket tilbage facade, mere end 1500 mm

Facade mod Tinghusgade, sc 1:500



- eks. facade
- Facade i skel (Kan have en forskydning fra bygningsbasis på maksimalt 500 mm)
- Trukket tilbage facade, mere end 1500 mm

Facade mod Tinghushaven, sc 1:500



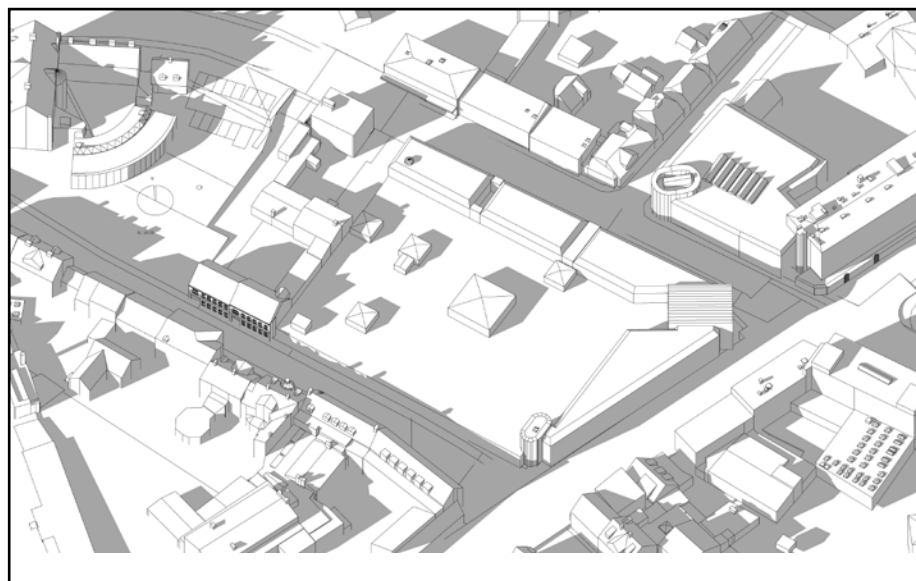


# Lokalplan 686, bilag 6

## SKYGGEDIAGRAMMER

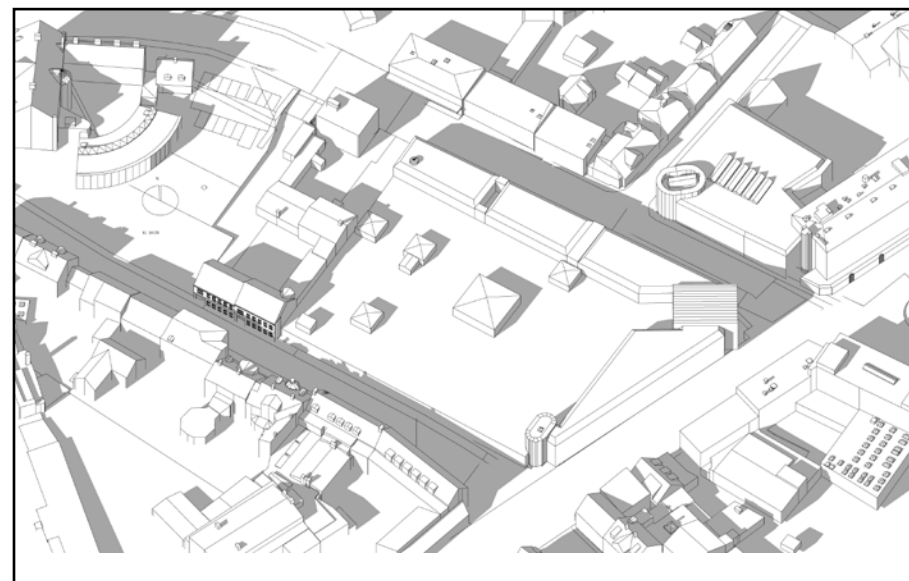
Eksisterende byggeri

21 Marts



kl 16:00

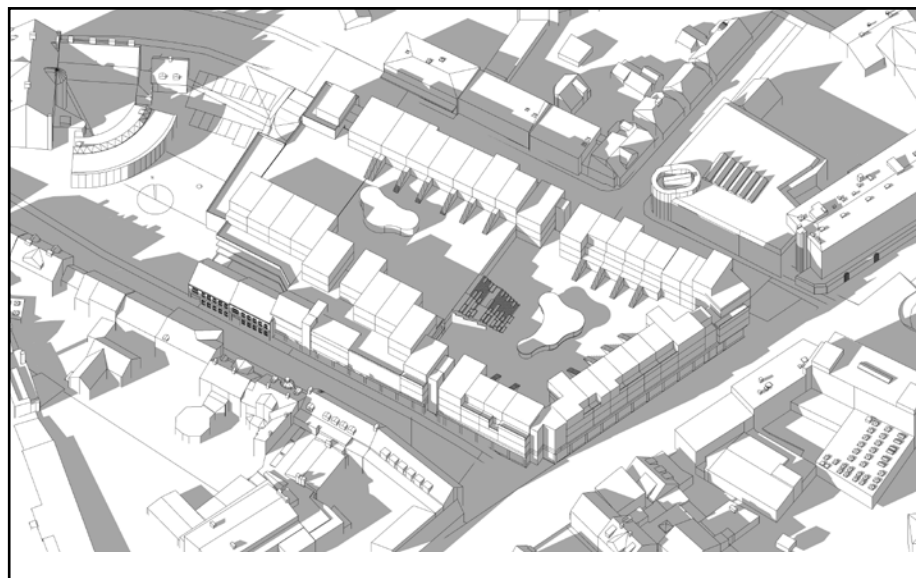
21 September



kl 16:00

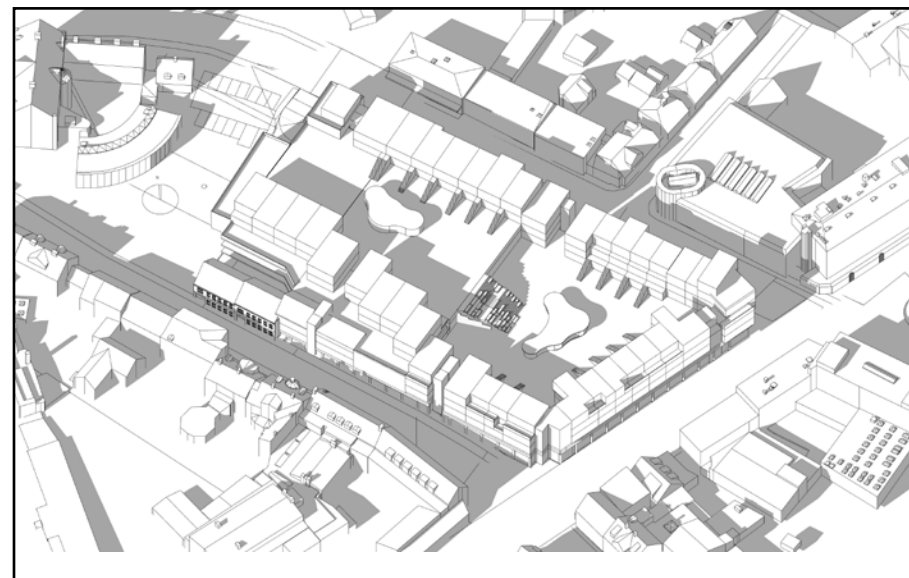
Ny byggeri

21 Marts



kl 16:00

21 September



kl 16:00



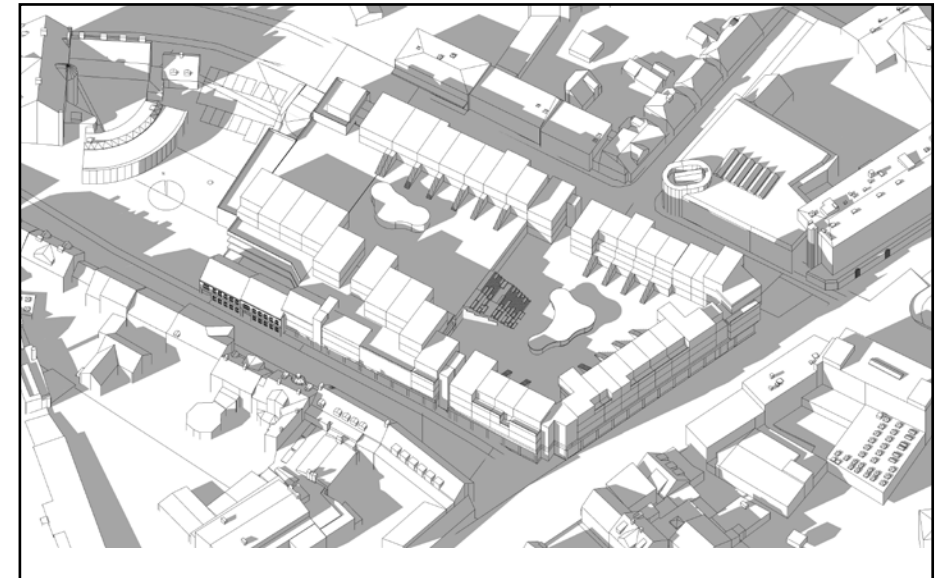
21 Marts



kl 10:00



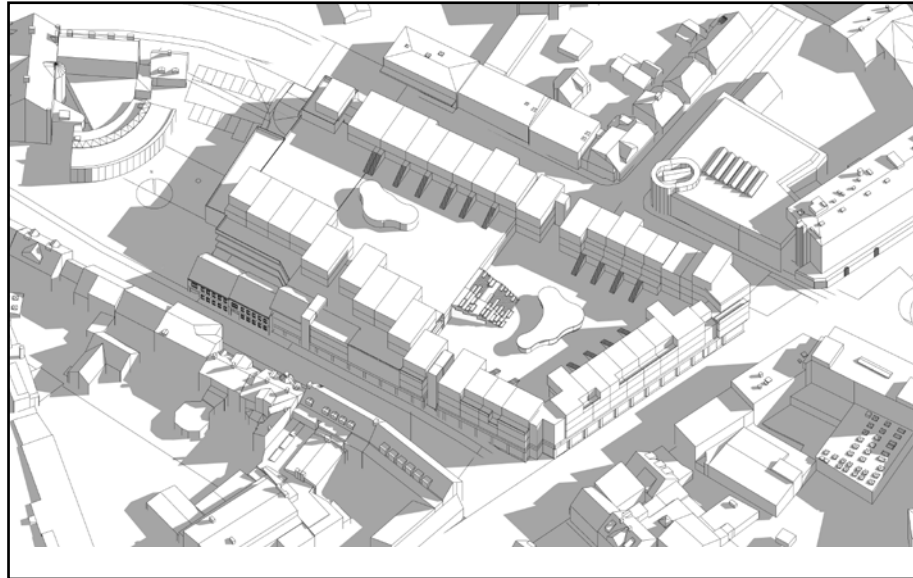
kl 12:00



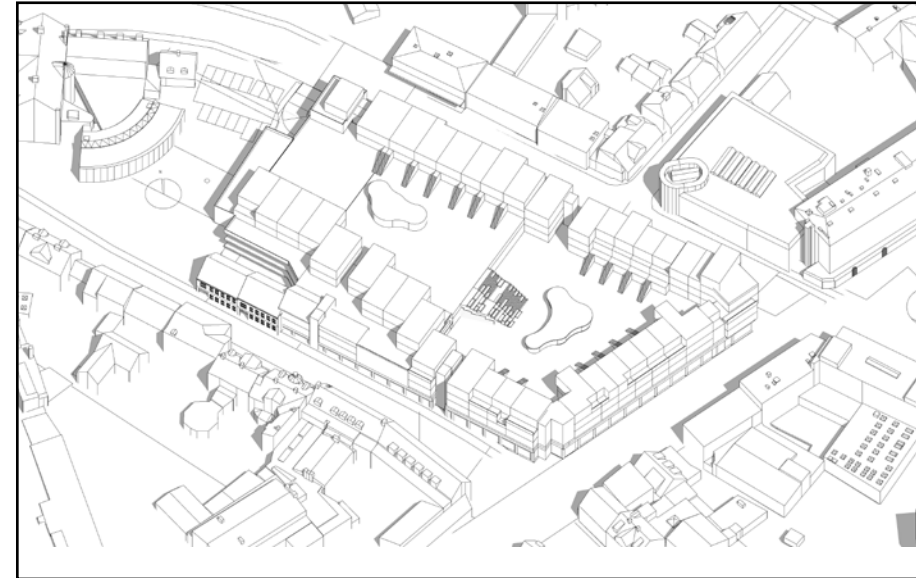
kl 16:00



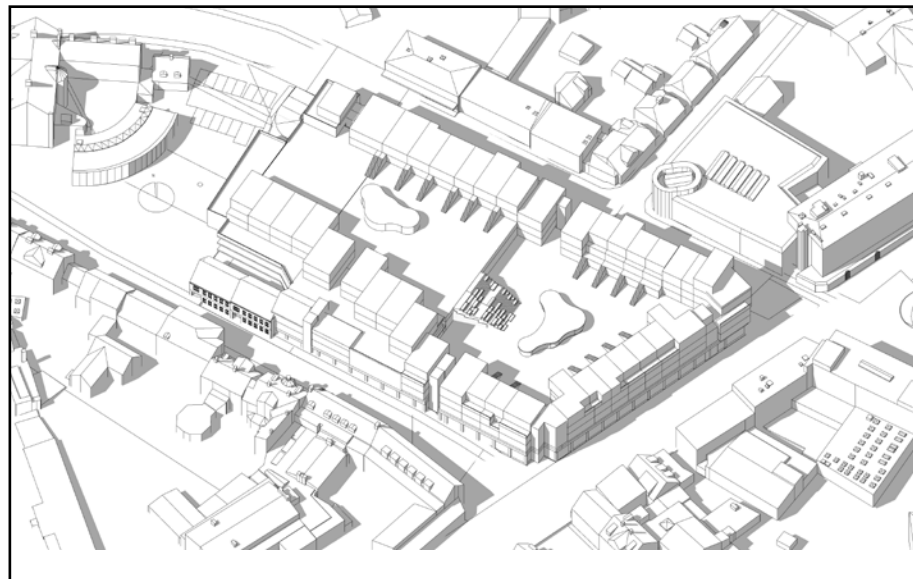
21 Juni



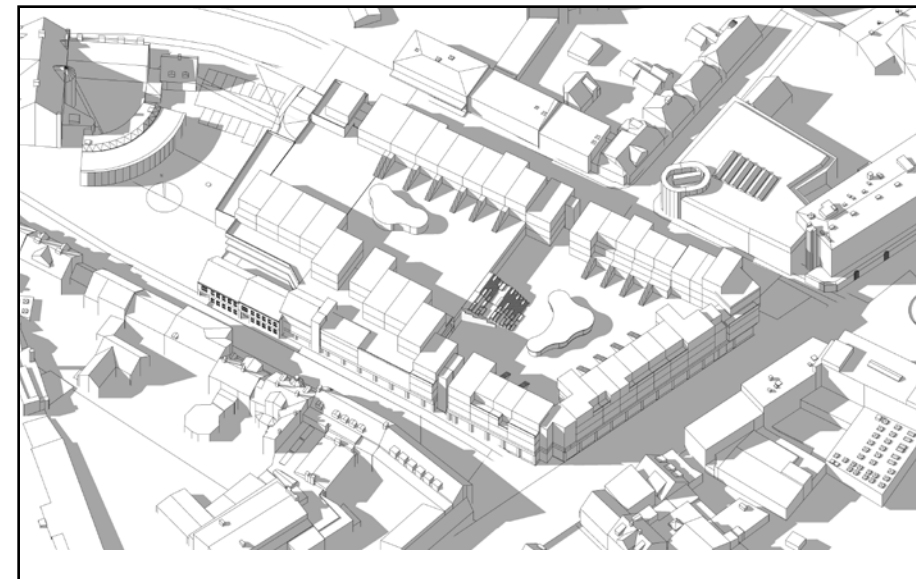
kl 08:00



kl 12:00



kl 16:00



kl 18:00





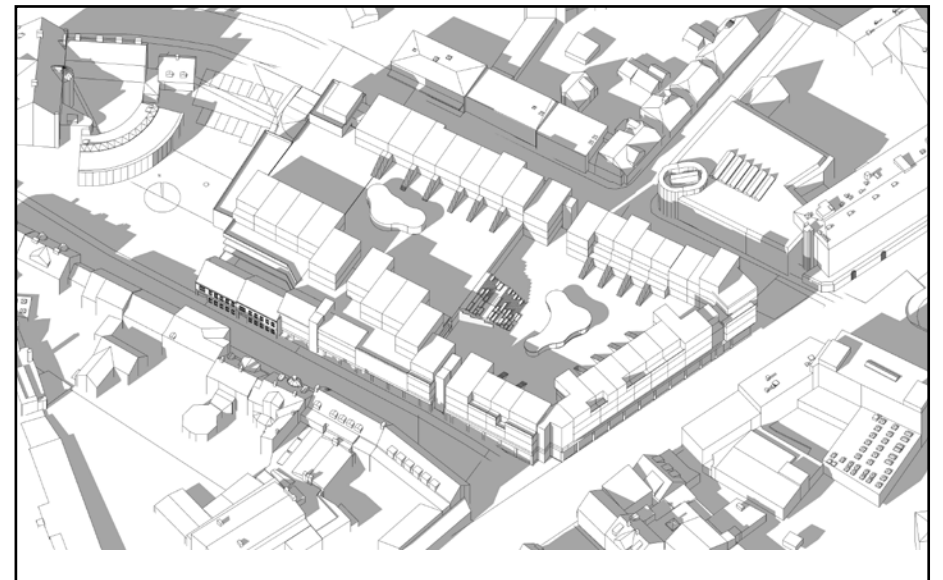
21 September



kl 10:00



kl 12:00

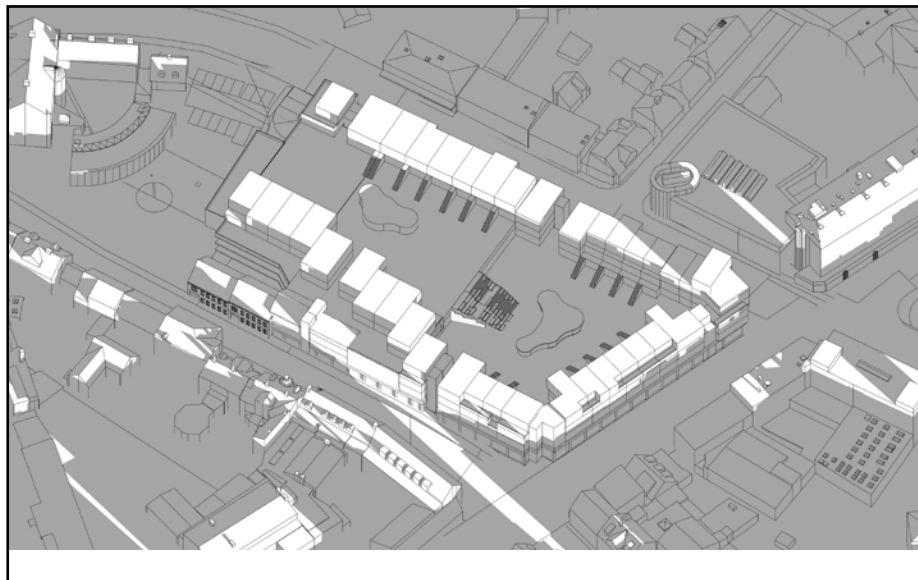


kl 16:00

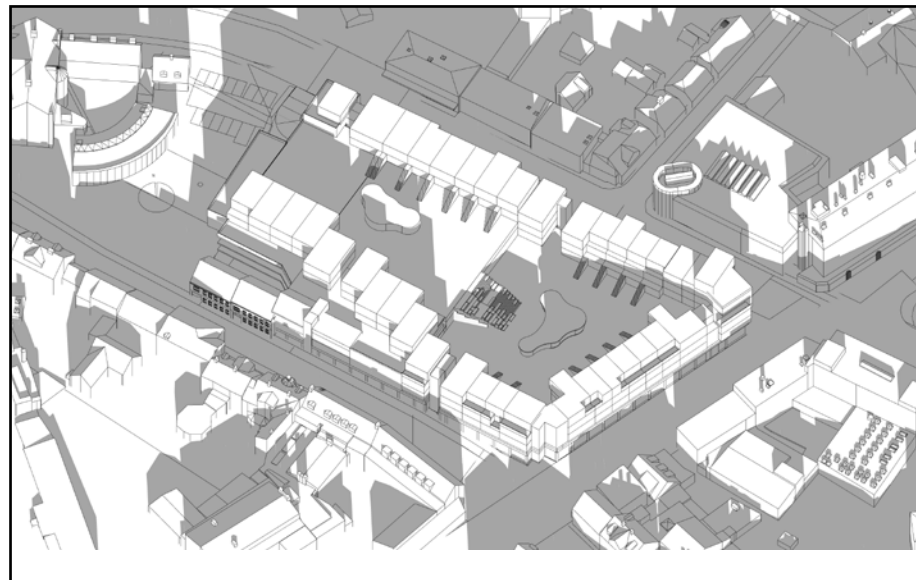




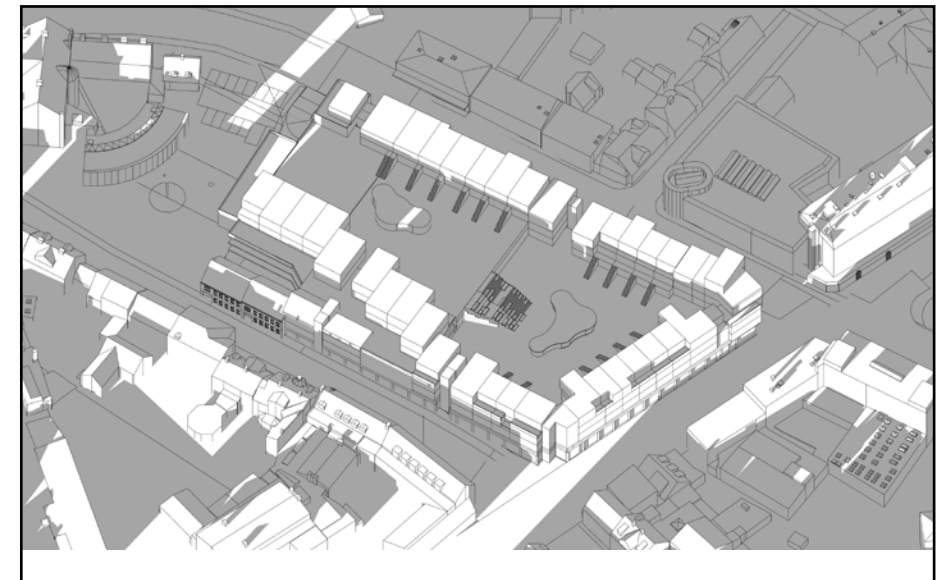
21 December



kl 09:00



kl 12:00



kl 15:00