

Miljøscreeningsafgørelse for kommuneplantillæg, Lokalplan for Svendborg bycenter

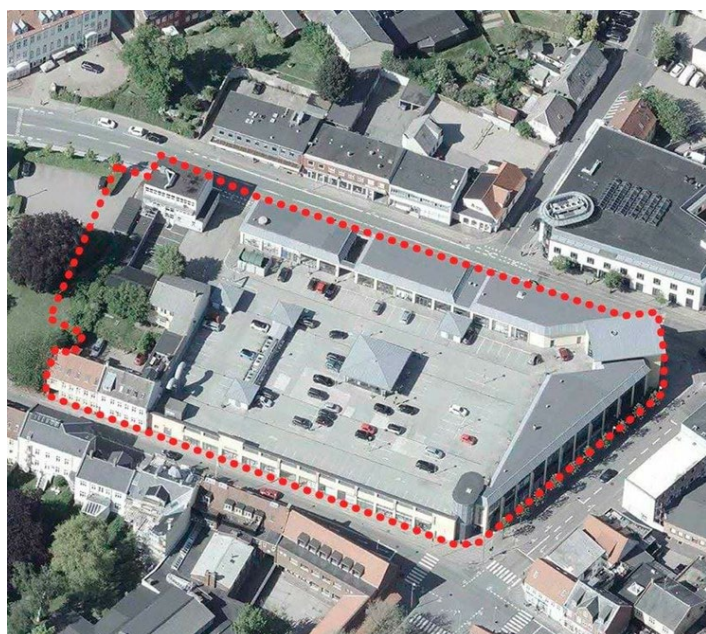
Screeningafgørelsen er truffet på baggrund af en miljøscreening som er udført i forbindelse med planlægningen for Svendborg Bycenter.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at planlægningen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

**Miljø og Teknik
Plan og Udvikling**
Frederiksbø 4, 1. sal
5700 Svendborg

28. juni 2024

Afdeling: Plan og Udvikling



Kort over det aktuelle planområde

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr, helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

Afgørelse

Planforslagenes indvirkning på miljøet er undersøgt i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter".

Svendborg Kommune har vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Det begrundes med:

- At planerne omfatter et mindre område på lokalt plan,
- At planerne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet,
- At planerne ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10.



Åbningstider:

Mandag-onsdag	Kl. 09.00-15.00
Torsdag	Kl. 10.00-16.30
Fredag	Kl. 09.00-14.00

Planernes karakteristika

Planerne omfatter et område på ca. 8.500 m² beliggende i umiddelbar forlængelse af byens gågadenet mod øst. Planområdet afgrænses mod nordøst af Tinghusgade, mod sydøst af Voldgade og mod sydvest af Vestergade. Mod nordvest afgrænses området af den privatejede erhvervs-ejendom med Tinghuset og Tinghushaven. Planområdet er beliggende i byzone.

Området er beliggende i bymidtens centrale handels- og kulturcentrum omgivet af handelsgader 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.

Planens 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 Planområdet 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 butikscentret for gående sker derfor fra Voldgade og Vestergade med den primære indgang på hjørnet Tinghusgade og Voldgade.

I planernes nordlige hjørne indgår erhvervs ejendommen 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 planernes sydvestlige hjørne indgår Vestergade 24 og 26, som udgøres af to byhuse i to etager med udnyttet tagetage. Bygningerne rummer i dag bl.a. en kunstskeole, kunstatelie 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 klassicis-meinspireret 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 m² ubebygget areal i Tinghushaven i planområdet 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.

Planerne er udarbejdet med henblik på at muliggøre omdannelse og forætning af området ved og omkring det nuværende Svendborg Bycenter.

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 op til 100 nye etageboliger ovenpå bebyggelsen samt fastholde erhvervsareal i Vestergade 24 og 26.

Resume af miljøscreeningen

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 markere 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 støjæssig 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 (blandende 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 støjklender 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 fortovs-kant/portåbning/dør. Detailhandlen og erhvervet der får varer leveret ind over fortovs-kant/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 op-holdsarealer 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 trafiksikkerheden 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 m. Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet skyggediagrammer for at kunne vurdere om en øget bygningshøjde, punktvis op til 19 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 samlede 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 m² i det indre gårdrum i karrébebyggelsen skal etableres som fælles opholdsarealer, hvoraf min 500 m² 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.

Baggrund for afgørelse

I miljøvurderingslovens § 8 er det fastsat, hvilke planer og programmer der skal udarbejdes en miljøvurdering for. Efter lovens § 8 stk. 1. nr. 1. skal der blandt andet udarbejdes en miljøvurdering for planer og programmer, som tilvejebringes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

En miljøvurdering kan dog efter omstændighederne undlades, hvis planen fastsætter anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og hvis planen ikke kan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8 stk. 2.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, gennemført en miljøscreening, idet planerne omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planerne 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.

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

Høring af berørte myndigheder

Forud for denne afgørelse har der været foretaget en høring af relevante myndigheder, jf. lovens § 32. Berørte myndigheder i den konkrete sag omfatter kun Svendborg Kommune.

Offentlig bekendtgørelse

Afgørelsen bekendtgøres **d. 28. juni 2024** på Svendborg Kommunes hjemmeside i overensstemmelse med lovens § 33.

Afgørelsen kan findes via: www.svendborg.dk/nyheder/hoeringer-og-afgoerelser

Venlig hilsen

Maria Kiilsholm Fallesen
Byplanlægger

Klagevejledning

Der kan klages over afgørelsen om miljøvurdering til Planklagenævnet.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Klageportalen finder du på www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Svendborg Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyret er i øjeblikket 900,- kr. for privatpersoner, mens gebyret for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder er på 1.800,- kr.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Svendborg Kommune. Hvis Svendborg Kommune fastholder afgørelsen, sender Svendborg Kommune klagen videre til behandling i Planklagenævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Yderligere vejledning kan findes på hjemmesiden:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvem kan klage

Enhver med væsentlig retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget og kan klage over afgørelsen. Det er Planklagenævnet som i sidste ende afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Derudover er landsdækkende foreninger, der har beskyttelse af natur- og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som formål, som udgangspunkt klageberettiget. Foreningen eller organisationen skal kunne dokumentere dens formål ved vedtægter eller love, og repræsentere mindst 100 medlemmer.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om, at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Domstolsprøvelse

Hvis du ønsker afgørelsen prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag senest 6 måneder efter at afgørelsen er offentliggjort.