

LOKALPLAN NR. 001.242

For området omkring Gerritsgade, Brogade, Jernbanegade, Skattergade,
Sankt Nicolai Kirkestræde, Kyseborgstræde og Sankt Nicolai Gade



SVENDBORG KOMMUNE



Teknisk forvaltning
plan- og udviklingsafdelingen november 1992



Hvad er en lokalplan

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

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

Ifølge lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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

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

Svendborg kommune,
teknisk forvaltning,
Gåsestræde 14 B,
5700 Svendborg
Tlf. 62211904
Gennemvalg 62220200 + lokalnummer
Telefax 62228810

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens bestemmelser.....	5

Lokalplanens baggrund

Byrådet har den 15. oktober 1990 godkendt § 9-redegørelse som debatoplæg til byfornyelsesplanen for området.

§ 9-redegørelsen har efterfølgende været fremsendt til offentlig høring. Der har været afholdt offentlige møde og området er registreret.

På baggrund af dette er der nu udarbejdet et § 7-forslag til byfornyelsesbeslutning, som i modsætning til lokalplanforslaget er en aktiv plan, som medfører handlepligt for ejerne af ejendommene indenfor området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget har til hensigt at fastlægge områdets fremtidige anvendelsesmuligheder.

Lokalplanen åbner mulighed for gennemførelse af byfornyelsesplanen for området.

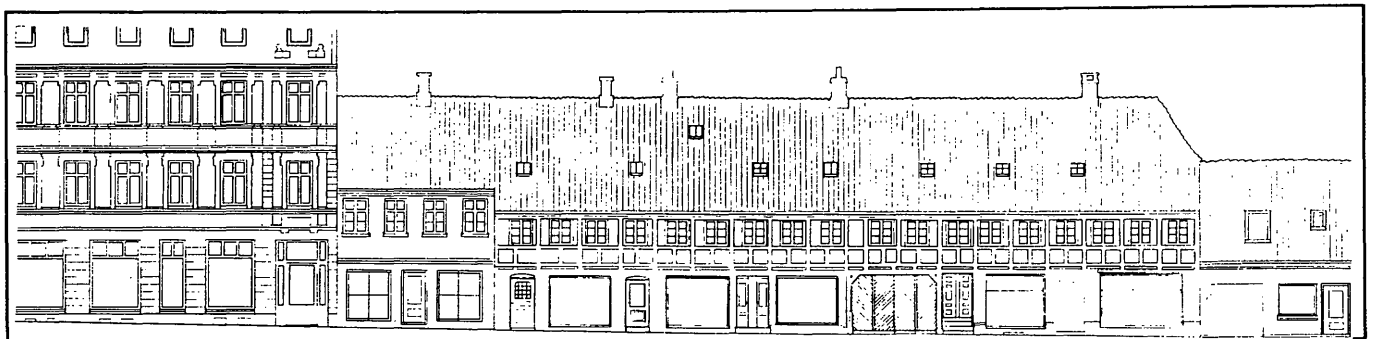
Det er hensigten med lokalplanen at sikre, at det miljø som skabes ved byfornyelsens gennemførelse, fastholdes i fremtiden.

Lokalplanforslaget åbner mulighed for nedrivninger af eksisterende bebyggelse og sikrer bevaring af områdets facadebebyggelse.

Lokalplanen fastlægger rammer for ny bebyggelses placering, omfang og udformning i harmoni med områdets karakter.

Ny bebyggelse opføres i et nærmere angivet byggefelt.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i området fastsættes til maksimalt 110.



Facader i Korsgade

Særudtalelse fra Alternativ Listes byrådsgruppe: Lokalplanforslaget har som et af sine formål "at sikre vejudvidelsesmulighed for Jernbanegade."

Alternativ Liste er af den opfattelse, at etableringen af Jernbanegade i sin tid medførte tilstrækkeligt store sår, b.la. ved gennembrud af Skattergade, hvorfor en vejudvidelse ikke bør kunne ske ved yderligere nedrivning af huse.

Alternativ Liste foreslår derfor, at teksten formuleres sådan: "En evt. udvidelse af Jernbanegade kan ikke ske ved nedrivning af eksisterende beboelser."

Lokalplanens retsvirkninger

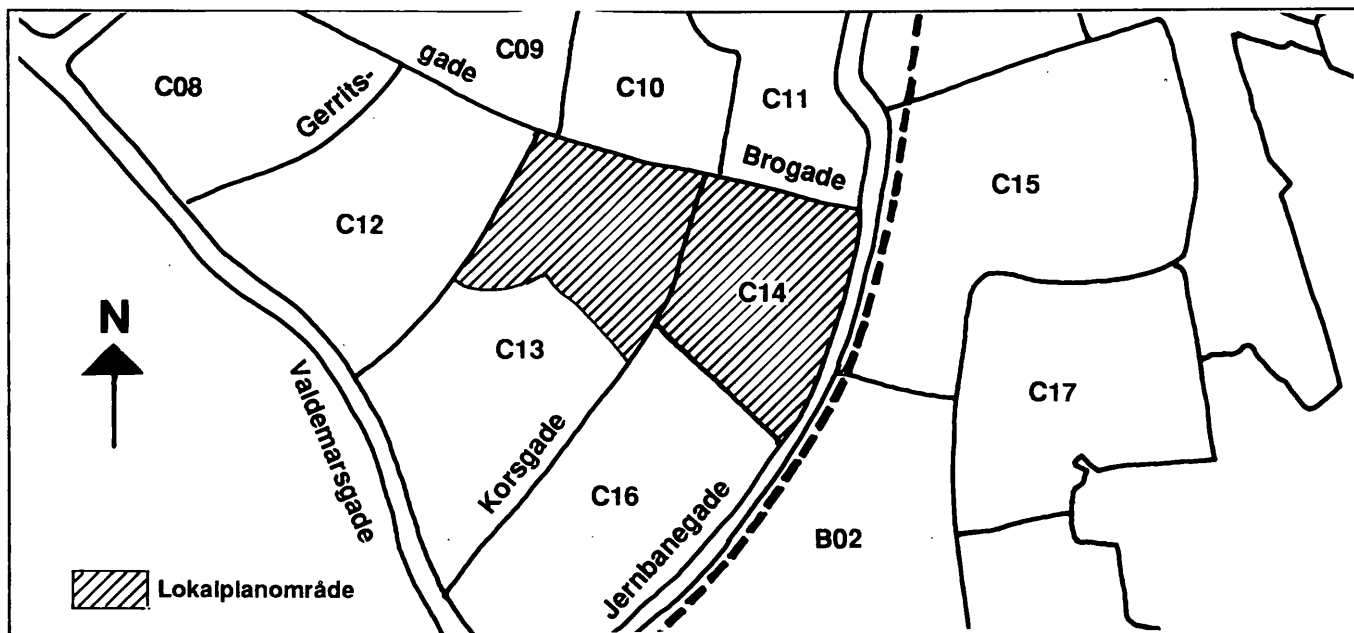
Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

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

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning



Udsnit af kommunens rammekort

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde nr. 001.C13 og 001.C14. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillings- og værkstedsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, offentlig og privat servicevirksomhed) samt boligformål.
- at ny bebyggelse opføres som sluttet eller overvejende sluttet bebyggelse i eksisterende facadeflugt og med husdybde og højde svarende til den fremherskende for karréen,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 110, for ejendommene matr. nr. 489-a og 489-b må bebyggelsesprocenten ikke overstige 85,
- at bebyggelsen ikke opføres i mere end i 2 1/2 etage eller højere end 11m,
- at opholdsarealer udlægges med 10% af etagearealet ved erhvervsbebyggelse, 15 % ved boligbebyggelse og 25% af etagearealet ved

ejendommene matr. nr. 489-a og 489-b Svendborg bygrunde,

at der byfornyes i området.

Lokalplanområdet er berørt af lokalplan nr. 91A og 72.

Vejforhold

Lokalplanområdet vejforsynes af Korsgade, Gerritsgade, Brogade, Skattergade, Jernbanegade, Sankt Nicolai Kirkestræde samt Sankt Nicolai Gade.

Indenfor området udlægges areal til stiforbindelse som forbinder karréen med de omkringliggende områder samt giver adgang til det fælles friareal i området.

Parkering

Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse udlægges areal til parkeringspladser i h.t. kommunens parkeringsvedtægt.

Teknisk forsyning

Vandforsyningen til området varetages af Svendborg Vandforsyning.

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning.

Varmeforsyningen varetages af Svendborg Fjernvarmecentral.

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

Kollektiv trafik

Området grænser op til banegården samt Svendborg Bytrafik. Området har således den bedst tænkelige kollektive trafikbetjening.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende indenfor område nr. A1,1 i spildevandsplanen. Spildevandet ledes via offentlige ledninger til det centrale rensningsanlæg ved Egsmade, hvor spildevandet renses biologisk og kemisk.

Friarealer

Der udlægges arealer til fælles friarealer i området.

Tidsfølgeplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Svendborg kommunens tidsfølgeplan for udbygning af byområder.

Miljøforhold

På ejendommene matr. nr. 649-a og 649-c Svendborg bygrunde er registreret affaldsdepot nr. 479-28.

Støj- og vibrationer fra trafikanlæg og jernbaner

RP 89-2001, § 34 stk. 6.1.3. anfører, at der som hovedregel ikke må udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse herunder helårsbeboelse i områder, der er belastet med et støjniveau over 55 dB(A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik.

Ligeledes skal det maksimale støjniveau for jernbanetraffic målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog samt vibrationer fra togtrafikken tilstræbes ikke at overstige grænser på henholdsvis 85 dB(A) og 75 dB(KB) jfr. § 36 stk. 3. i regionplanen.

Ovennævnte støjgrænser kan overholdes, hvis der sikres en mindsteafstand til jernbane på 10 meter

og med hensyn til overholdelse af vibrationsgrænseværdien, skal der sikres en mindste afstand på 25 meter jfr. fig. 6.1. i regionplanen.

Byggefelt mod Jernbanegade ligger i en afstand af 15 meter fra banelegemet ud mod en overordnet vej.

Ny bebyggelse mod Jernbanegade må ikke indrettes til støjfølsom anvendelse med mindre det kan dokumenteres at støj- og vibrationskrav kan overholdes. Bebyggelsens indretning skal i videst muligt omfang sikre, at beboelsesrum og altaner orienteres bort fra Jernbanegade.

Strækning	Vejledende afstand (meter) til $L_{Aeq}=60$ dB(A)	Vejledende afstand (meter) til nærmeste bolig
Fredericia - Odense	250	250
Tommerup - Assens	<10	25
Odense - Ringe	10	50
Ringe - Svendborg	<10	25
Ringe - Korinth	<10	25
Odense - Nyborg	250	250

Kolonnen, afstand til $L_{Aeq}=60$ dB(A), angiver mindsteafstanden mellem jernbane og boliger af hensyn til støjniveau.

Kolonnen "Afstand til nærmeste bolig", angiver mindsteafstanden mellem jernbane og nye boliger af hensyn til støj og vibrationer. Hvor "støjafstanden" er mindre end mindsteafstanden på grund af vibrationer, er det sidstnævnte afstand, der er angivet i kolonnen "Afstand til nærmeste bolig".

Fredningsloven

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 100 meter byggelinierne fra 2 fortidsminder - ruinerne af franciskanerklostret ved Frederiksgade og resterne af den gamle byvold ved Kyseborgstræde - og der må indenfor disse byggelinier ikke foretages ændring uden tilladelse fra fredningsnævnet.

Stempelfri
i h.t. § 83 i lov om stempelafgift

Lokalplanens bestemmelser

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Lokalplanens område
- § 3. Områdets anvendelse
- § 4. Vej- og parkeringsforhold
- § 5. Ledningsanlæg
- § 6. Bebyggelsens omfang og placering
- § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 8. Ubebyggede arealer
- § 9. Forudsætning for ibrugtagen
- § 10. Særlige bestemmelser

Lokalplan nr 001.242 for området omkring Korsgade, Gerritsgade, Brogade, Jernbanegade, Skatttergade, Sankt Nicolai Kirkestræde, Kyseborgstræde og Sankt Nicolai Gade.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelse i området,
- at sikre områdets fortsatte anvendelse til centerformål, boligformål og offentlig service,

- at sikre den bevaringsværdige bebyggelse
- at åbne mulighed for nedrivninger af del af eksisterende bebyggelse,
- at fastlægge rammer for ny bebyggelses placering, omfang og udformning i harmoni med områdets karakter.
- at sikre udvidelsesmuligheder for Jernbanegade.

§ 2 Lokalplanens område

- 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr.: 473-a, 476, 477, 478-a, 479, 480, 481-a, 481-b, 482, 483, 484, 485, 486, 487-a, 488, 489-a, 489-b, 610, 611, 612, 614, 615, 616-a, 616-c, 616-f, 644, 645, 646, 647, 648, 649-a, 649-c, 651, 652 og 773 Svendborg bygrunde samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. juli 1991.

§ 3 Områdets anvendelse

- 1. Området må kun anvendes til centerformål (butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillings- værkstedsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, offentlig og privat servicevirksomhed) samt boligformål.

§ 4 Vej- og parkeringsforhold

- 1. Eksisterende vejbetjening til området ad Korsgade, Gerritsgade, Brogade, Jernbanegade, Skattergade, Sankt Nicolai Kirkestræde, Kyseborgstræde og Sankt Nicolai Gade bevares.
- 2. Der udlægges areal til parkeringspladser som vist på kortbilaget.

3. I forbindelse med ny bebyggelse eller anvendelsesændring skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommunens vedtægter for parkeringsfond.

4. Der sikres udvidelsesmulighed for Jernbanegade som vist på kortbilaget.

§ 5 Ledningsanlæg

1. Ved ny bebyggelse er det ikke tilladt inden for området at etablere udendørs antenne, heller ikke antenner med andet formål end modtagelse af tv og radio, f.eks. radiotelefon.

§ 6 Bebyggelsens omfang og karakter

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 110. For ejendommene matr. nr. 489-a og 489-b Svendborg bygrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 85.

2. Ny bebyggelse må i princippet kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt. Bebyggelsen må opføres i de på kortbilaget angivne bygningshøjder.

3. Ny boligbebyggelse indenfor byggelinien langs Jernbanegade (huludfyldning) skal sikre et støjniveau på ikke over 55 dB(A) ved mindst een af facaderne.

Ved ny bebyggelse iøvrigt skal sikres et støjniveau på ikke over 55 dB(A).

4. Ny boligbebyggelse indenfor området skal sikres et indvendigt støjniveau efter bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 9 (maks. 30 dB(A), mens nye kontorer m.v. skal sikres et indendørs støjniveau ikke over 35 dB(A).

5. Udover forhusbebyggelsen kan der kun i særlige tilfælde tillades opført anden bebyggelse (tilbageskudte stueetager, sidehuse, garager, udhuse o.lign.)

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. De på kortbilaget markerede bevaringsværdige ejendomme må ikke nedrives.

2. Ved ombygning af eller tilbygning til de på kortbilaget viste bevaringsværdige ejendomme skal den oprindelige byggetradition respekteres.

3. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

4. Ydervægge skal opføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede teglsten i matte farver dannet af hvid, okker eller andre jordfarver.

5. Mindre bygningselementer f.eks. brystninger o.lign. kan udføres i andre materialer og dele af bebyggelsen kan opføres som glasfacader/glaspartier.

6. Tage indenfor lokalplanområdet skal være symetriske saddeltage og dækkes af tagsten i tegl eller naturskifer.

7. Vinduer i de gamle bygninger (før 1950) må ikke være planvinduer, men kun sprossede trævinduer i overensstemmelse med husets bygningsalder. Forretningsvinduer skal tilpasses bygningens arkitektur.

Vinduer skal males med dækkende hvid maling.

8. Udvendige døre i de gamle bygninger (før 1950) skal udføres som fyldningsdøre eller plankedøre uden sideparti. Dog kan forretningsdøre udføres med glas.

Bagfacadedøre kan udføres småsprossede eller som fyldningsdøre, hvor fyldning erstattes af glas.

9. Placering af skabe til tekniske installationer skal godkendes af kommunen.

Skiltning, reklamering og facademaling må kun finde sted med kommunens tilladelse i hver enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

1. På del af matr. nr. 485, 486, 610, 611 og 652 udlægges der areal til selvstændige

fælles opholdsarealer.

2. Ved ny bebyggelse eller anvendelsesændring skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet ved erhvervsbebyggelse og 15 % ved boligbebyggelse. Dog skal der ved ejendommene matr. nr. 489-a og 489-b Svendborg bygrunde etableres opholdsarealer svarende til mindst 25 % af etagearealet.

Indretning af opholdsarealer skal fremsendes til kommunens godkendelse.

3. Terrænregulering større end +/- 0,5 m, skal forud godkendes af kommunen.
4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning befæstelse eller lignede gives et ordentligt udseende.

Oplagning udenfor bygninger må kun finde sted tæt ved hegnede gårdarealer.

5. Hegning mod fælles friarealer og nabo-skel skal udføres som levende hegn eller plankeværk i maksimal højde 1.80 m.
6. Belysning af fælles friarealer skal ud-

føres som parkbelysning på lave standere.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme.
2. Ny bebyggelse skal tilsluttes et fælles-antenneanlæg.
3. Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret opholds- og parkeringsarealer.
4. Før ibrugtagen af ny bebyggelse indenfor byggelinien i afstand af 25 meter fra jernbanen skal det dokumenteres at støj- og vibrationskrav kan overholdes.

§ 10. Særlige bestemmelser

1. Byrådet kan i en byfornyelsesbeslutning fastlægge særlige bestemmelser om ombygnings- og forbedringsarbejder på ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.
2. Ændring indenfor byggelinier omkring fortidsminderne må ikke foretages uden tilladelse fra fredningsnævnet.

Således vedtaget af Svendborg byråd den 28. september 1992.

P.b.v.
E.b.

Knud W. Petersen
plan- og udviklingschef

I medfør af lov om planlægning § 31, stk. 2, begæres lokalplan tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Svendborg byråd, den 22. november 1992.

P.b.v.
E.b.

Knud W. Petersen
plan- og udviklingschef

Kortbilag til lokalplan nr. 001.242

For et område ved Korsgade-Gerritsgade-Brogade mellem Sankt Nicolai Gade og Jernbanegade



- ● ● ● Lokalplangrænse
- Byggefelt 1 1/2 etage
- ▨ Byggefelt 2 1/2 etage
- ▩ Bevaringsværdige ejendomme
- ▨ Kan nedrives
- ▨ Fælles friareal og parkering
- - - Byggelinie

Alle matrikelnumre er beliggende i ejerlavet Svendborg bygrunde

Målforshold 1:1000

Svendborg kommune - Teknisk forvaltning
Plan- og udviklingsafdelingen
Planlægningssektionen 09.06.1992