



Svendborg
Kommune

Kommuneplantillæg 2021.18

Blandet bolig- og erhvervsområde, Svendborg Bycenter



FORSLAG

Forslagsdato:

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:



Blandet bolig- og erhvervsområde, Svendborg Bycenter

Baggrund og formål

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.

Formålet med nærværende kommuneplantillæg er at muliggøre en modernisering og revitalisering af Svendborg Bycenter ved at tilføje flere og nye funktioner, da det forventes at disse vil medvirke til at skabe mere aktivitet i bycenteret samt byliv inden for planområdet og i bymidten generelt.

Svendborg Kommune ønsker at muliggøre en om- og tilbygning af bycenteret, så området fremadrettet kan rumme det eksisterende butikscener i stueplan, etageboliger oven på stueplanet i op til 4 etager (i alt 5 etager inklusiv stueplanet), et integreret parkeringshus og erhvervsarealer.

I dag er området kun planlagt til butikscener. En om- og tilbygning forudsætter at der tilvejebringes det nødvendige plangrundlag (kommuneplantillæg og lokalplan) før end flere anvendelser og ombygninger kan realiseres.

Nuværende forhold

Kommuneplantillægget omfatter et område på ca. 8.500 m² beliggende i umiddelbar forlængelse af byens gågadenet mod vest. Området 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. Området er beliggende i byzone og omfatter hele matr.nr. 34a, 34b, 35a, 376 Svendborg Bygrunde samt del af matr.nr. 33 Svendborg Bygrunde og en mindre del af vejmatrriklerne 7000g, 7000by, 7000cq, 7000h og 7000cd.

Planområdet 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.

Planområdet 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.

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

I planområdets 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 planområdets 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. Forhusene er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige i kategori 3.

Herudover indgår ca. 425 m² ubebygget areal i Tinghushaven i planområdet.



Afgrænsningen for kommuneplantillægget er vist med blå stiplet linje

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægningen. Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte nationale interesseområder.

Produktionsvirksomheder af national interesse

Planområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af produktionsvirksomheder af national interesse eller et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse

Planområdet ligger ca. 600 meter fra kysten, startende i kotehøjde 17,5. Planområdet er derfor ikke et risikoområde ved havvandsstigninger.

Grundvand

Planområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og område, der er udpeget som nitratfølsom indsatsområde. Planområdet ligger i udkanten af OSD og udenfor indvindingsområderne til kildepladserne i byen. Grundvandsstrømmen er sydøstlig og planområdet 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. Planområdet ligger dermed i et område, hvor der ikke er nogen reelle grundvandsinteresser for den almene vandindvinding til Svendborg by.

Realisering af et øget byggeri og nye anvendelser 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.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, tillægget giver dermed ikke mulighed for, at inddrage nye arealer til byzonen.

Ved ændret planlægning i den kystnære del af byzonen skal de fremtidige bebyggelsesforhold vurderes, herunder bygningshøjder, med henblik på

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,

- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Planområdet ligger ca. 600 meter fra kysten i tæt bebygget by. Planområdet kan ikke ses fra kysten og vil derfor ikke påvirke kystlandskabet. Ændringen af kommuneplanrammerne vurderes ikke at påvirke de bevaringsværdige helheder i bystrukturen, da ændringerne kun giver mulighed for en fortætning og tilfører boliger til et mindre område af Svendborg by. Der er ingen naturinteresser eller nødvendige infrastrukturanlæg som påvirkes af rammeændringerne. Da Planområdet ligger i tæt by og 600 m fra kysten, kan planområdet ikke bidrage til at skabe bedre forbindelser for offentligheden til kysten.

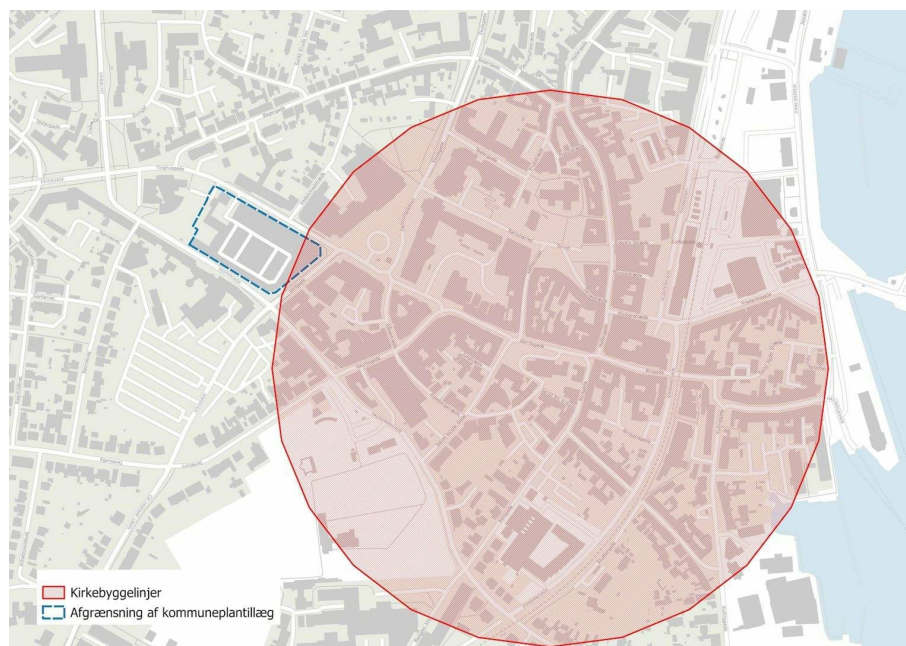
Kirkernes omgivelser

Planområdet er beliggende ca. 270 meter vest for Sankt Nicolai Kirke og Vor Frue Kirke.

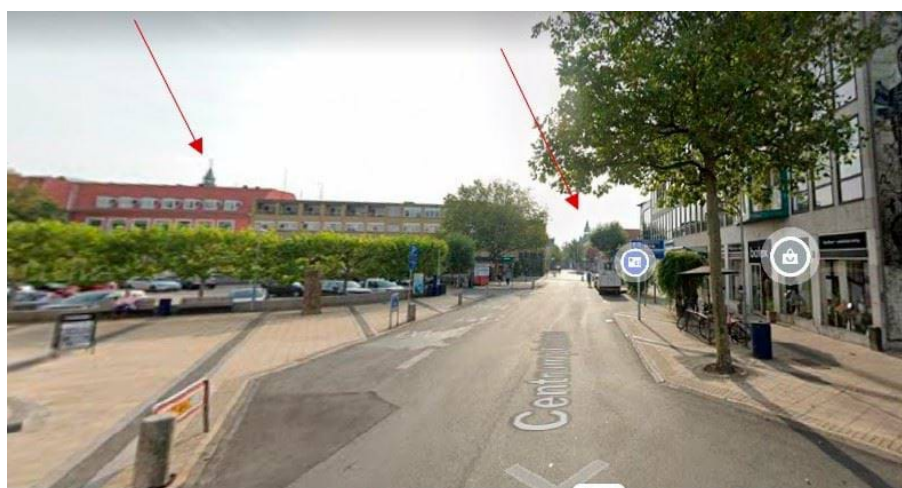
En mindre del af planområdet er beliggende inden for en kirkebeskyttelseslinjen omkring Sankt Nicolai Kirke. Planområdet er placeret bag flere eksisterende ejendomme og kan hermed ikke ses fra Sankt Nicolai Kirke eller Vor Frue kirke. Fra det eksisterende bycenter er det henover Centrumpladsen muligt at se tårnene af begge kirker, der skimtes bag eksisterende ejendomme. En øgning af bygningshøjden, der ca. er svarende til naboområdernes eksisterende bygningshøjder, vurderes ikke at påvirke hverken udsigten eller indsigten til kirkerne.

Kirkebyggelinjen er udpeget jf. Naturbeskyttelseslovens § 19, og har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Da karakteren af bebyggelsen omkring kirken, er defineret af tæt bymiljø vurderer Svendborg Kommune at kirken er undtaget fra beskyttelsen. Det drejer sig om et areal på ca. 600 m² omkring hjørnet Tinghusgade/Voldgade.

Fyns Stift har været inddraget i en forhøring til nærværende kommuneplantillæg.



Kirkebyggelinje



Fra Bycenter er det henover Centrumpladsen muligt at se tårnene af begge af kirker, der skimtes bag eksisterende ejendomme.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Nature 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 planområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Habitatbekendtgørelsen §6

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

Svendborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af 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

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

Infrastruktur

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 kommuneplantillæggets offentliggørelse og godkendes samtidig med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse.

Planlægning i forhold til nabokommuner

De ændrede rammeområde grænser ikke op til en nabokommune og det vurderes, at de ændrede muligheder i rammeområderne ikke vil påvirke andre kommuner.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer.

Nedenstående er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende planlægning.

Byudvikling og bosætning

Kommuneplanen indeholder følgende retningslinjer:

- Byudvikling og byomdannelse skal i de enkelte lokalområder ske ud fra et bæredygtigt perspektiv i forhold til det aktuelle behov, efterspørgsel og potentiale
- Ny planlægning og byudvikling skal ske på baggrund af et dokumenteret bosætningsbehov, med afsæt i aktuel data og analyse

Redegørelse

Intentionen med kommuneplantillægget er at give mulighed for at det eksisterende bycenter kan modernisere og gennemgå en større ombygning. Den eksisterende stueetage videreføres og der tilføres nye etageboliger oven på stueetagen. Dermed genanvendes stueetage og udnyttes som fundament til de nye boliger, hvilket er mere bæredygtigt end at bygge helt nyt. Der gives mulighed for en fortætning af området, hvilket betyder at der kun i et mindre omfang inddrages ubebyggede arealer og at eksisterende bebyggede arealer anvendes mere effektivt.

Arealer til nye boliger er i Kommuneplan 2021-2033 blandet andet udlagt, på baggrund af Befolkningsprognosen fra 2020, med henblik på at kommunen skal være forsynet med tilstrækkelige arealer til nye boliger inden for en 12-årig periode.

| Aldersgrupper | Faktisk | Prognose | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| 0-2 år | 1.590 | 1.577 | 1.571 | 1.627 | 1.656 | 1.689 | 1.723 | 1.754 | 1.779 | 1.795 | 1.801 | 1.801 | 1.800 | 1.796 |
| 3-5 år | 1.642 | 1.710 | 1.760 | 1.715 | 1.709 | 1.706 | 1.758 | 1.784 | 1.815 | 1.850 | 1.883 | 1.910 | 1.927 | 1.936 |
| 6-16 år | 7.312 | 7.175 | 7.105 | 7.033 | 6.979 | 6.918 | 6.831 | 6.773 | 6.722 | 6.725 | 6.752 | 6.792 | 6.899 | 6.994 |
| 17-24 år | 5.269 | 5.329 | 5.333 | 5.376 | 5.389 | 5.421 | 5.412 | 5.369 | 5.346 | 5.290 | 5.219 | 5.142 | 5.023 | 4.929 |
| 25-39 år | 8.747 | 8.743 | 8.841 | 8.987 | 9.139 | 9.255 | 9.315 | 9.393 | 9.473 | 9.513 | 9.523 | 9.535 | 9.515 | 9.482 |
| 40-59 år | 15.482 | 15.278 | 15.106 | 14.907 | 14.684 | 14.479 | 14.352 | 14.155 | 13.947 | 13.870 | 13.835 | 13.833 | 13.798 | 13.778 |
| 60-74 år | 12.153 | 12.186 | 12.135 | 12.107 | 12.147 | 12.205 | 12.257 | 12.353 | 12.377 | 12.277 | 12.203 | 12.087 | 11.990 | 11.919 |
| 75-89 år | 5.530 | 5.821 | 6.135 | 6.435 | 6.700 | 6.914 | 7.087 | 7.235 | 7.440 | 7.658 | 7.823 | 7.983 | 8.168 | 8.294 |
| 90+ år | 574 | 590 | 603 | 602 | 611 | 637 | 663 | 696 | 714 | 740 | 775 | 807 | 846 | 911 |
| I alt | 58.299 | 58.409 | 58.591 | 58.788 | 59.013 | 59.223 | 59.398 | 59.512 | 59.612 | 59.719 | 59.813 | 59.890 | 59.966 | 60.041 |

Data stammer fra Svendborg kommunes egen befolkningsprognose 2020

| Aldersgrupper | Faktisk | Prognose | | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 0-2 år | 1.732 | 1.762 | 1.735 | 1.758 | 1.767 | 1.776 | 1.776 | 1.777 | 1.777 | 1.772 | 1.765 | 1.758 | 1.751 | 1.740 |
| 3-5 år | 1.884 | 1.884 | 1.905 | 1.927 | 1.938 | 1.906 | 1.920 | 1.932 | 1.946 | 1.954 | 1.960 | 1.963 | 1.962 | 1.954 |
| 6-16 år | 7.281 | 7.272 | 7.286 | 7.260 | 7.227 | 7.244 | 7.267 | 7.300 | 7.346 | 7.444 | 7.507 | 7.541 | 7.566 | 7.565 |
| 17-24 år | 5.150 | 5.186 | 5.243 | 5.262 | 5.287 | 5.303 | 5.283 | 5.241 | 5.172 | 5.045 | 4.966 | 4.931 | 4.911 | 4.924 |
| 25-39 år | 9.345 | 9.494 | 9.558 | 9.564 | 9.605 | 9.653 | 9.670 | 9.651 | 9.650 | 9.605 | 9.554 | 9.514 | 9.486 | 9.410 |
| 40-59 år | 15.236 | 15.050 | 14.923 | 14.877 | 14.730 | 14.590 | 14.577 | 14.615 | 14.689 | 14.694 | 14.719 | 14.787 | 14.815 | 14.832 |
| 60-74 år | 12.138 | 12.163 | 12.214 | 12.257 | 12.380 | 12.417 | 12.307 | 12.238 | 12.122 | 12.022 | 11.954 | 11.891 | 11.886 | 11.821 |
| 75-89 år | 6.403 | 6.627 | 6.830 | 6.996 | 7.129 | 7.340 | 7.555 | 7.728 | 7.886 | 8.087 | 8.221 | 8.295 | 8.340 | 8.417 |
| 90+ år | 572 | 581 | 598 | 617 | 644 | 659 | 686 | 719 | 749 | 786 | 852 | 906 | 963 | 1.042 |
| I alt | 59.741 | 60.019 | 60.291 | 60.519 | 60.707 | 60.889 | 61.040 | 61.200 | 61.336 | 61.409 | 61.500 | 61.586 | 61.681 | 61.706 |

Data stammer fra Svendborg kommunes egen befolkningsprognose 2023

Som det fremgår af de to befolkningsprognoser fra henholdsvis 2020 og 2023, har kommunen haft en stor befolkningstilvækst, som ikke var forventet. I befolkningsprognosen fra 2020 var der et forventet befolkningstal på 57.788 i 2023. I 2023 var det faktiske befolkningstal 59.741, altså en uventet forøgelse på 953 borgere. Den uventede tilvækst skydes især en markant tilflytning og et højt fødselstal i 2021 og 2022. Mange af de nye borgere har bosat sig i Svendborg bymidte.

I Svendborg bymidte var der i 2020 6781 borgere som steg til 6956 borgere i 2023, en tilvækst på 172 borgere i bymidten.

Kommunalbestyrelsens bosætningsstrategi tager afsæt i et ønske om at øge bosætningen. Det skal ske ved at tilbyde attraktive boliger til nuværende borgere, så de også over tid og i forskellige livsfasen har lyst til fortsat at være bosiddende i Svendborg. Derudover ønsker kommunen at tiltrække tilflyttere med særligt fokus på målgrupperne "homecommers", "københavnere", Unge studerende og "emptynesters" (familier hvor børnene er flyttet hjemmefra). Kommunalbestyrelsen ønsker med bosætningsstrategien at understøtte flyttekæder ved at kunne tilbyde nye attraktive mindre boliger til emtynesters, så de kan frigive deres store boliger til børnefamilierne.

I etageboliger forventes i gennemsnit, at der indflytter 1,85 beboer pr. bolig. Mens der i ungdomsboliger forventes 1,08 beboere og ved seniorboliger forventes 1,32 beboere.

På baggrund af den store befolkningstilvækst som ikke er afspejlet i kommuneplanrammerne, vurderer kommunen at der er behov for et nyt udlæg til boligformål i Svendborg bymidte som maksimalt kan rumme 110 boliger og som vil henvende til målgruppen emptynesters, seniorer og studerende.

Produktionsvirksomheder

Rammeområderne er ikke omfattet af områder udlagt til produktionsvirksomheder eller til deres konsekvensområder.

Detailhandel

Jf. kommuneplanens retningslinjer for bymidten, må den enkelte dagligvarebutik være op til 3.500 m². Kommuneplantillægget udlægger en nye ramme der muliggør en dagligvarebutik på op til 1800 m², dermed overholdes kommuneplanens retningslinjer.

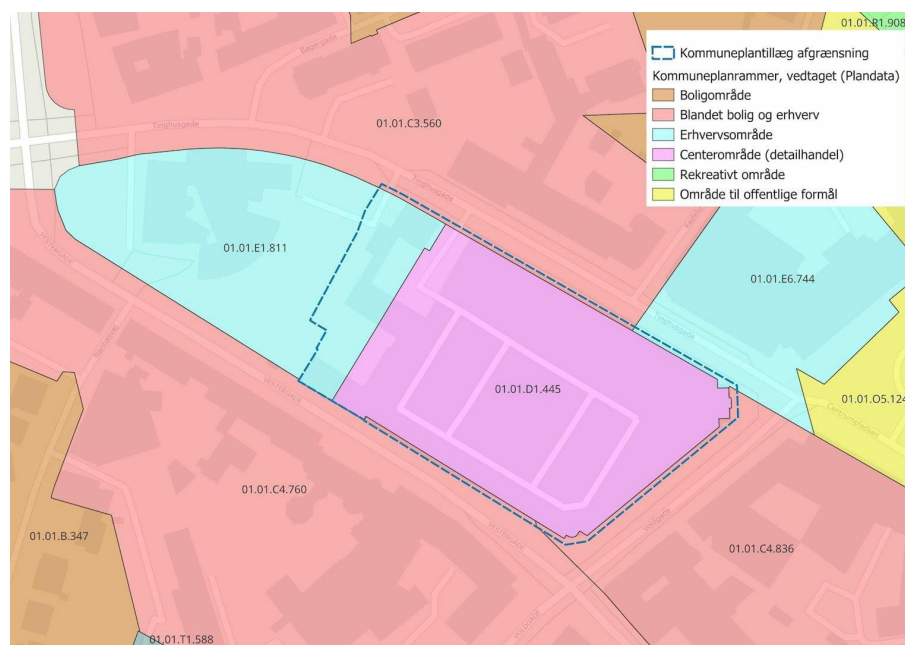
Grønt Danmarkskort

Rammeområderne er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort

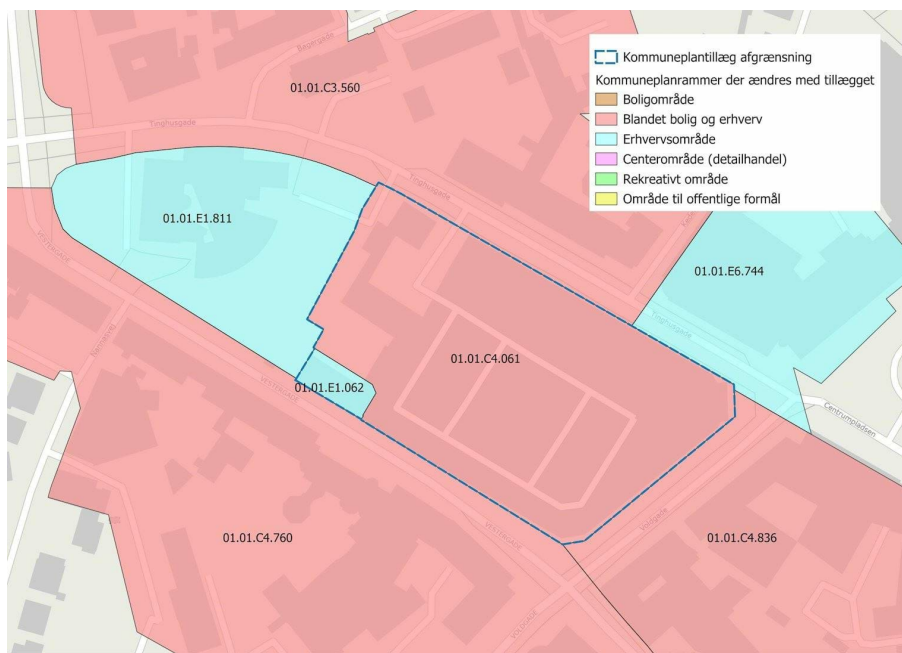
Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Ændring af kommuneplanrammerne

Størstedelen af området for kommuneplantillægget har hidtil været udlagt til detailhandelsformål (ramme 01.01. D1.445) mens en mindre del af området har været udlagt til erhvervsformål (01.01.E1.811). Kommuneplantillægget udlægger to nye kommuneplanrammer, der fremadrettet giver mulighed for, at området kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål samt erhvervsformål.



Hidtidige kommuneplanrammer er vist med farvede flader. Den blå stiplede linje viser afgrænsningen af det område, som er omfattet af nærværende kommuneplantillæg.



Ændret kommuneplanrammer, ramme 01.01. D1.445 aflyses og ramme 01.01.E1.811 reduceres mod sydøst. Der udlægges to nye rammeområder henholdsvis 01.01.C4.061 og 01.01.E1.062.

Kommuneplantillægget udlægger to nye rammer. En mindre ramme udlægges til erhvervsformål, mens en større ramme udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, som betyder at den hidtidige anvendelse inden for området, udvides for at muliggøre en modernisering og revitalisering af Svendborg Bycenter, blandet andet ved at give mulighed for, at området også kan anvendes til boligformål.

Kommuneplantillægget aflyser kommuneplanramme 01.01.D4.445, mens kommuneplanrammen 01.01.E1.811 reduceres mod sydøst. Derudover foretages der mindre ændringer i afgrænsningerne af rammeområderne 01.01.C3.560, 01.01.E6.744, 01.01.C4.836 og 01.01.C4.760, mens deres rammebestemmelser fastholdes.

Redegørelse for nyt rammeområde 01.01.C4.061 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Tinghusgade, Voldgade og Vestergade

Områdets anvendelse

Fremadrettet er områdets specifikke anvendelse udlagt til etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, bymidte (detailhandel), sundhedsinstitutioner, kulturelle institutioner, uddannelsesinstitutioner og offentlig administration.

Max. bygningshøjde

For at der kan opføres etageboliger inden for området øges højden. Den maksimale bygningshøjde for området hæves fra 11,5 m til 19,5 m.

Det er intentionen at byggeriet inden for rammeområdet skal opføres i varierende højder, hvor den maksimale bygningshøjde skal være på hjørnet af Tinghusgade og Voldgade. Den højeste bygningshøjde, for byggeriet kan via lokalplanlægning tillades på hjørnet ud mod Tinghusgade og Voldgade, da de modstående bygninger ud til hjørnet ligeledes markerer sig i højden. Samtidig vurderer kommunen, at afstanden imellem bygningerne omkring hjørnet er stor nok til at et nyt byggeri må markere sig i en maksimal højde på

19,5 m. Det øvrige byggeri skal være lavere og skal trappe ned mod hjørnet Vestergade/Voldgade og møde den historiske by. For at nedbryde et kommende byggeris skala og tilpasse sig, til dets omgivelser, skal der arbejdes med varierende højder, som forholder sig til den omgivende kontekst i form af tilstødende og modstående facader og bygningshøjder.

Bebyggelsesprocent

Fremadrettet er bebyggelsesprocenten 230.

Bebyggelsesprocenten øges i forhold til den hidtidige bebyggelsesprocent på 200. Kommunen har vurderet det nødvendigt at hæve bebyggelsesprocenten for at muliggøre flere anvendelser og funktioner inden for rammeområdet. Bebyggelsesprocenten modsvarer at der kan realiseres et byggeri som ligger i matrikelskel og hvor der kan bygges i op til 4-5 etager.

Detailhandel

I Svendborg Bycenter ligger på nuværende tidspunkt to dagligvarebutikkerne samt fem udvalgsvarebutikkerne, men ingen større dagligvarebutik.

Svendborg Bycenter har i mange år haft svært ved at udleje 1. salen til butikker. Kommunen har et ønske om at bycenteret er velbesøgt, fuldt udnyttet og at det er en integreret del af bymidten. Etableringen af en større dagligvarebutik i bycenteret forventes at medvirke til en øget kundestrøm og dermed mere liv i og omkring bycenteret.

De hidtil glædende detailhandelsbestemmelser for rammeområdet:

Det maks. areal for butikker tilsammen: 16.000 m².

Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 1500 m².

Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 2000 m².

Den nye ramme giver mulighed for, at der må etableres butikker i stueplan/i niveau med gaden (eksisterende stueplan mod Voldgade) og i niveau med Tinghusgade. Derfor nedjusteres det maksimale areal for butikker til i alt 7.200 m². Ligeledes nedjusteres det maksimale areal for den enkelte udvalgsvarebutik til 2.000 m². Det maksimale areal for den enkelte dagligvarebutik opjusteres til 1.800 m² for at muliggøre en større dagligvarebutik i bycenteret.

Jf. kommuneplanens retningslinjer for bymidten, må den enkelte dagligvarebutik være op til 3.500 m². Dermed overholder det øgede butiksareal for dagligvarebutikker retningslinjerne.

Der er udarbejdet en detailhandelsanalyse for at kunne vurdere hvad en dagligvarebutik på op til 1.800 m² i bycenteret vil betyde for de øvrige dagligvarebutikker i bymidten og bycenterets opland.

I analysen, udarbejdet af COWI vurderes, at en dagligvarebutik på 1.800 m² i Svendborg Bycenter vil opnå en dagligvareomsætning på 57 mio. kr. i 2028, heraf vurderes omkring 26 mio. kr. at blive taget fra de eksisterende butikker i Svendborg bymidte, hvilket vil svare til et fald på 7 % i deres omsætning.

Omsætningsnedgangen for de eksisterende butikker vil forringe deres driftsvilkår, men det vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker.

Samlet set vil etableringen af en dagligvarebutik på 1.800 m² i Svendborg Bycenter betyde en meromsætning i Svendborg bymidte på 32 mio. kr. Det vurderes, at etableringen vil styrke udbuddet af dagligvarer centralt i

Svendborg bymidte og vil få positiv afsmittende effekt på den øvrige detailhandel i Svendborg Bycenter og den øvrige detailhandel omkring centret.

Parkeringsnormer

I den nye kommuneplanramme fastsættes 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 de gældende p-normer er, at de skal modsvare det faktiske parkeringsbehov. De gældende p-normer for erhverv og detailhandel er udregnet efter enkeltstående erhverv og butikker. Udregnes bycenters parkeringsnorm efter gældende p-normer som er baseret på den enkeltstående butiks etageareal, vil kravet om etablerende p-pladser overstige bycentrets faktiske behov.

Ved fastsættelse af parkeringsnormen 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 inden for rammeområdet vurderes at være 100 parkeringspladser. I forbindelse med lokalplanlægning kan kravet om etablering af 100 parkeringspladser nedsættes såfremt, at der er en dobbeltudnyttelse med parkeringspladser etableret til boliger.

Administrationen har i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision gennemført en større analyse af bilejerskabet for etageboliger. Analysen er gennemført for at kvalificere kommuneplanens nuværende parkeringsnorm om 1 p-plads pr. etagebolig. Hensigten med p-normerne for etageboliger er ligeledes at p-normer skal modsvare det faktiske parkeringsbehov. Analysen viser at bilejerskabet for etageboliger under 85 m² i en gåafstand på under 1000 m til Svendborg Station har et lavere bilejerskab. På trods af at Kommuneplan 2025 endnu ikke er vedtaget med reviderede p-normer, giver den nye viden anledning til, at der via nærværende kommuneplantillæg gives mulighed for en lavere p-normer for boliger under 85 m². P-normen fastsættes i kommuneplanrammen til at være 0,8 p-plads/etagebolig fra 55 m² til 85 m².

Redegørelse for nyt rammeområde 01.01.E1.062 - Erhvervsområde ved Vestergade

Områdets anvendelse

Fremadrettet er områdets specifikke anvendelse for rammeområde 01.01.C4.061 kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration.

Max. antal etager

Rammen fastsætter at byggeri maksimalt må opføres i 2,5 etage hvilket svare til etageantallet på det eksisterende byggeri.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 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, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusion

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 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 planen afviger ikke væsentlig ift. bebyggelsen i det omkringliggende område – der ligeledes markere sig i højden ud mod Centrumpladsen.

Som følge af planområdets størrelse og placering som en mindre del af en større tæt bebygget bymidte vurderes det ligeledes, at planen 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 planens muligheder vil påvirke Natura 2000-området, Beskyttede plante og dyrearter, §3 natur eller grønt Danmarkskort væsentligt.

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 skal der i forbindelse med lokalplanlægningen 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 Lden ≤ 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. Planområdet 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.

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 som i dag, på det offentlige læssezoneareal i Voldgade. 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

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 19,5 m. Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet skyggediagrammer for at kunne vurdere om en øget bygningshøjde, punktvis op til 19,5 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.

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 kommuneplantillægget den ~~XX~~ ~~SSSSSS~~ 2021.

Forslag til kommuneplantillæg offentliggøres den ~~6. januar 2023~~ og er i offentlig høring i ~~8~~ uger.

Høringsperioden finder sted fra den ~~6. januar 2023~~ til og med ~~3. marts 2023~~.

Vedtaget

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget.

Kommuneplantillægget forventes endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen i ~~august 2021~~.

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den ~~XX. XXXX 2021~~.

Kommuneplantillægget er offentliggjort og trådt i kraft den ~~XX. XXXX 2021~~.

~~PDF – Kommunalbestyrelsesbeslutning (link)~~

~~PDF – Hvidbog (Link)~~

Ændringer inden endelig vedtagelse

Her indskrives hvilke ændringer der er foretaget eller henvis til hvidbogen.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

01.01.C4.061 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Tinghusgade,
Voldgalde og Vestergade

01.01.E1.062 - Erhvervsområde ved Vestergade

01.01.E1.811 - Erhvervsområde Tinghuset

01.01.E6.744 - Erhvervsområde Hotel Svendborg

01.01.C3.560 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tinghusgade

01.01.C4.836 - Blandet bolig- og erhvervsområde Gåsestræde

01.01.C4.760 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

01.01.C3.560 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tinghusgade

01.01.C4.760 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade

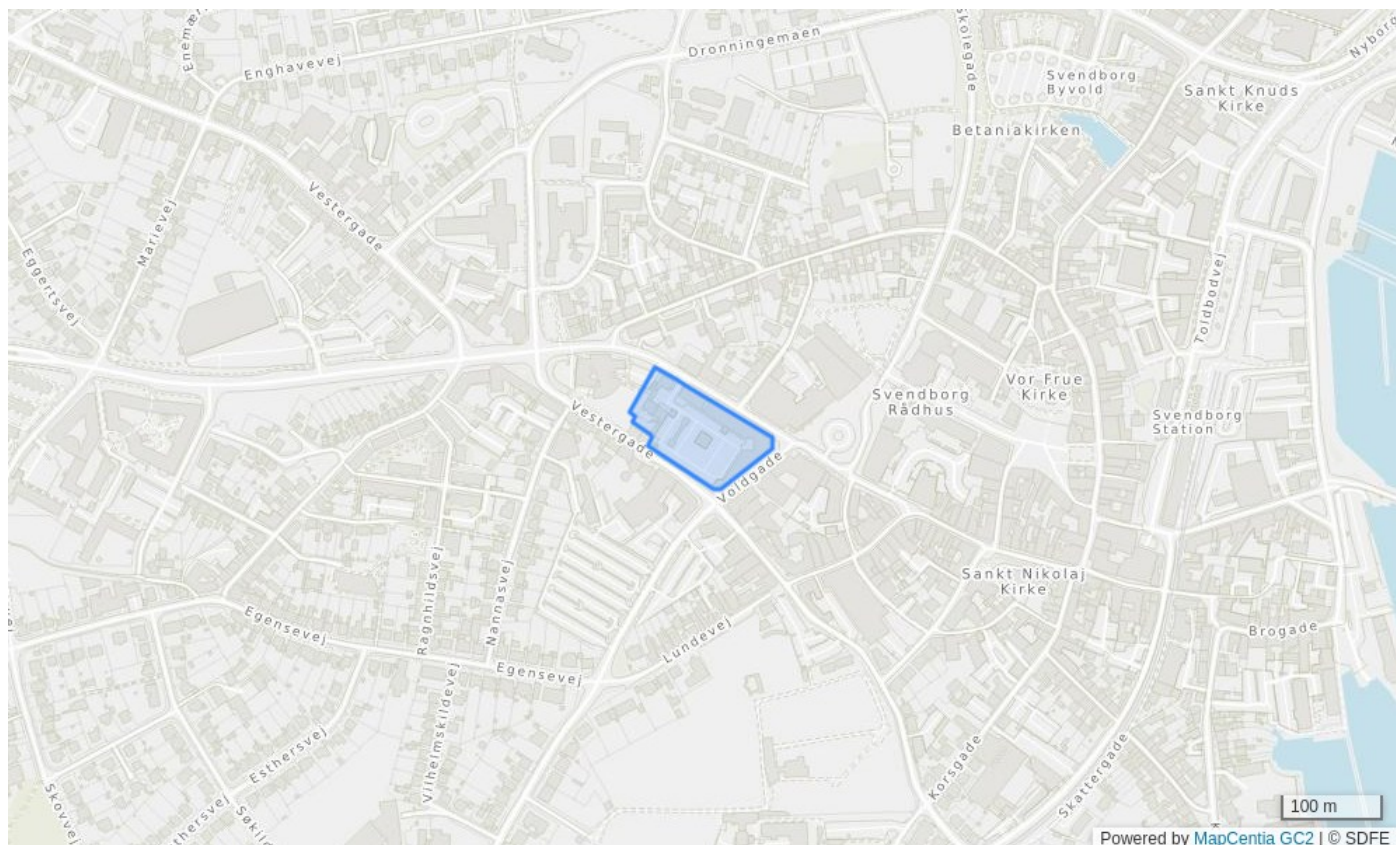
01.01.C4.836 - Blandet bolig- og erhvervsområde Gåsestræde

01.01.D1.445 - Butiksområde Tinghusgade

01.01.E1.811 - Erhvervsområde Tinghuset

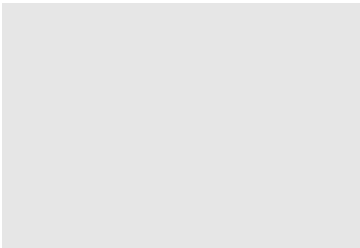
01.01.E6.744 - Erhvervsområde Hotel Svendborg

01.01.C4.061 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Tinghusgade, Voldgalde og Vestergade



Bestemmelser

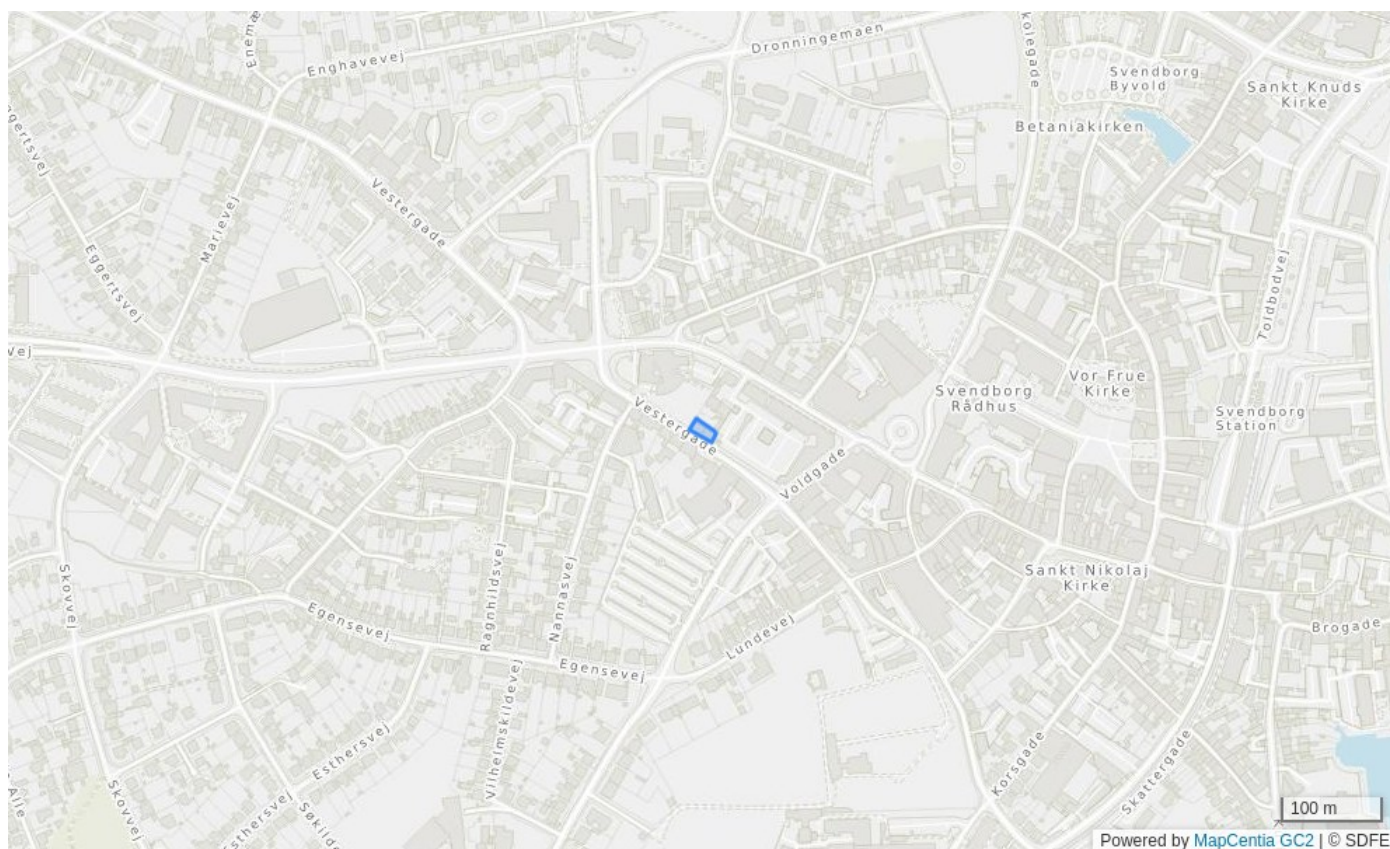
| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde ved Tinghusgade, Voldgalde og Vestergade |
| Plannr | 01.01.C4.061 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Bebyggelseprocent | 230% beregnet ud fra området som helhed |
| Max. antal etager | 5 |
| Max. bygningshøjde (m) | 19.5 |
| Specifik anvendelse | <p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Kontor- og serviceerhverv</p> <p>Bymidte</p> <p>Sundhedsinstitutioner</p> <p>Kulturelle institutioner</p> <p>Uddannelsesinstitutioner</p> <p>Offentlig administration</p> |
| Særlige bestemmelser | Der må inden for rammen maks. etableres 110 boliger. Det samlede maks. areal for butikker: 7.200 m ² . Dagligvarer, tilsammen maks. 4.000 m ² og maks. 1.800 m ² pr. butik. Udvalgsvarer, tilsammen maks. 7.200 m ² og maks. 2.000 m ² pr. butik. Butikker skal etableres i stueplan mod |



Voldgade og Vestergade samt i niveau med Tinghusgade. 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 m² og mindre end 85 m² er parkeringsnormen 0,8 pr. bolig.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.E1.062 - Erhvervsområde ved Vestergade

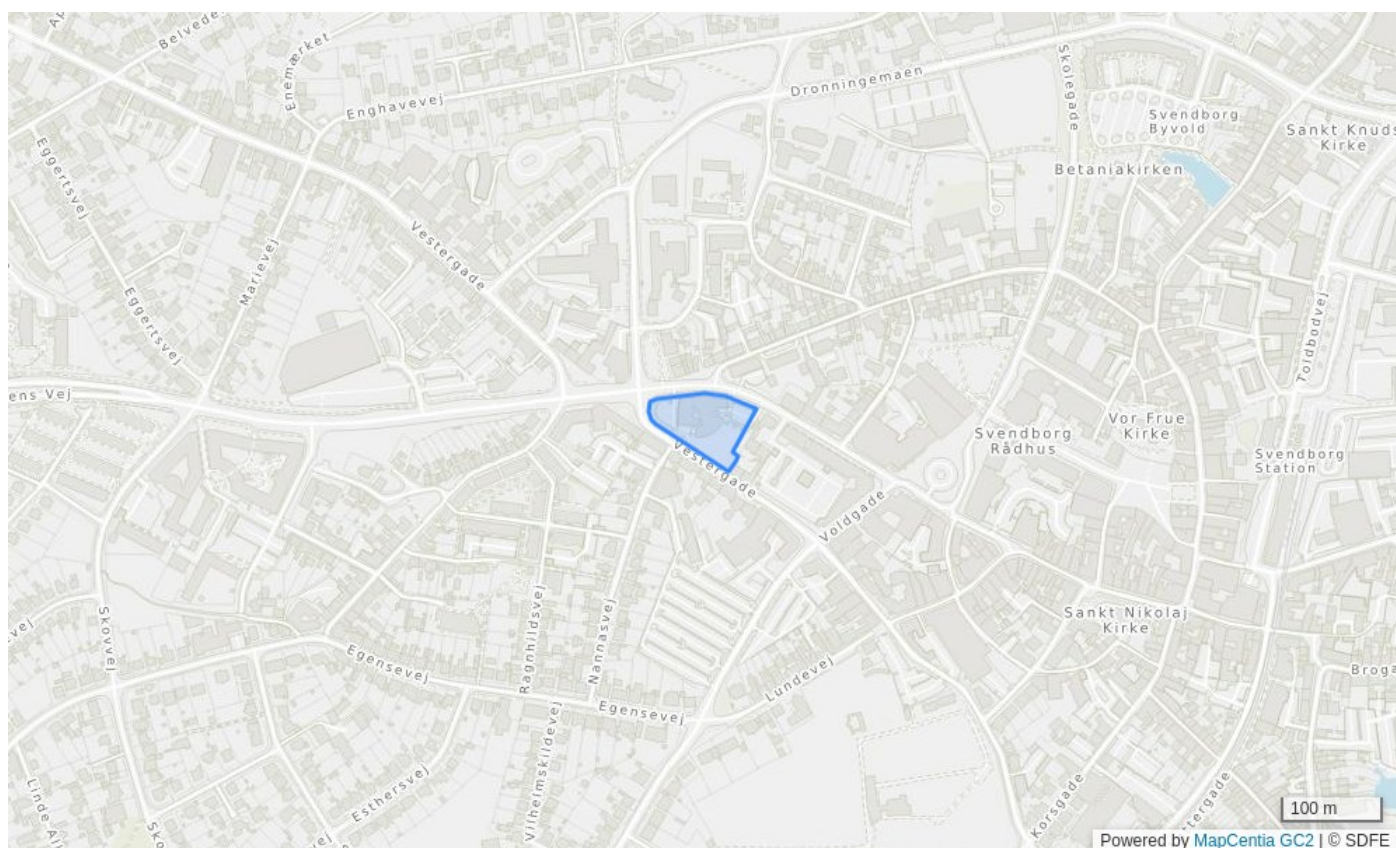


Bestemmelser

| | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Erhvervsområde ved Vestergade |
| Plannr | 01.01.E1.062 |
| Anvendelse generelt | Erhvervsområde |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 2.5 |
| Specifik anvendelse | Kontor- og serviceerhverv Uddannelsesinstitutioner Sundhedsinstitutioner Kulturelle institutioner Offentlig administration Produktionsvirksomhed |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.E1.811 - Erhvervsområde Tinghuset

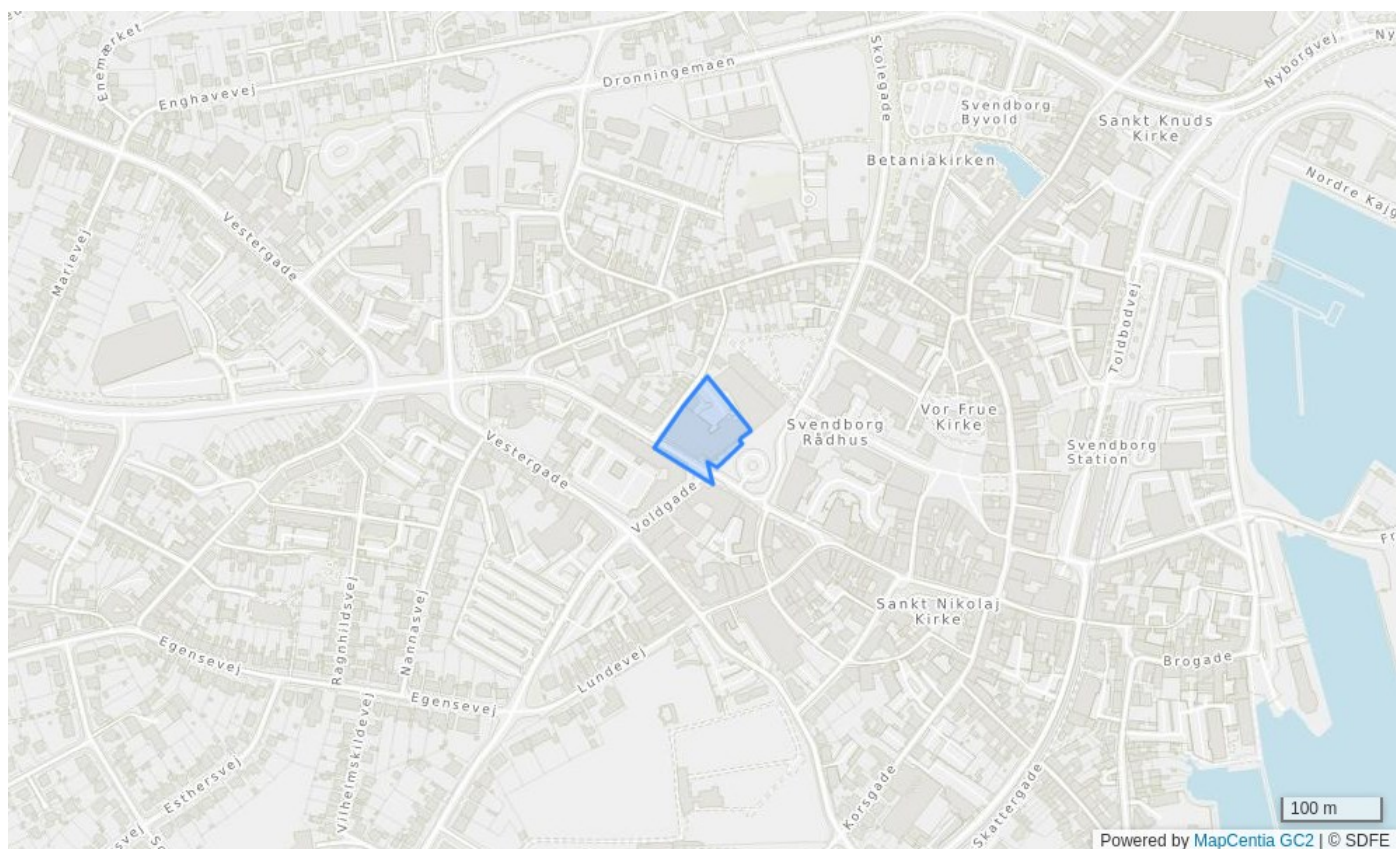


Bestemmelser

| | |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Plannavn | Erhvervsområde Tinghuset |
| Plannr | 01.01.E1.811 |
| Anvendelse generelt | Erhvervsområde |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Bebyggelseprocent | 300% beregnet ud fra den enkelte ejendom |
| Max. bygningshøjde (m) | 20 |
| Områdets anvendelse | Erhvervsformål i form af serviceerhverv |
| Specifik anvendelse | Kontor- og serviceerhverv |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.E6.744 - Erhvervsområde Hotel Svendborg

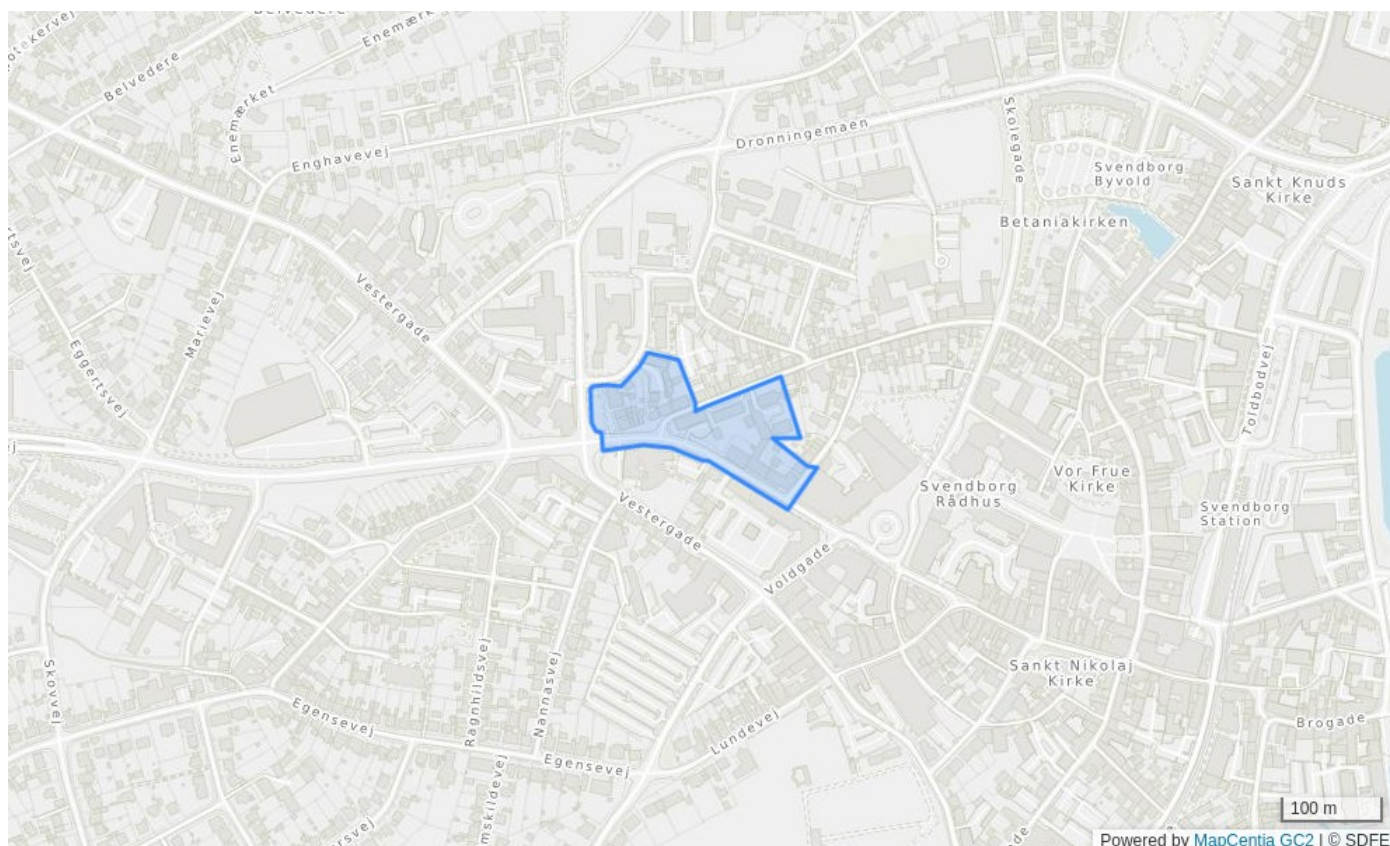


Bestemmelser

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Erhvervsområde Hotel Svendborg |
| Plannr | 01.01.E6.744 |
| Anvendelse generelt | Erhvervsområde |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 5 |
| Max. bygningshøjde (m) | 17 |
| Områdets anvendelse | Erhvervsformål i form af hotel-, kursus eller konferencefaciliteter |
| Specifik anvendelse | Kontor- og serviceerhverv |
| Særlige bestemmelser | Mod Tinghusgade og Kedelsmedestræde må bebyggelse opføres i op til 3 etager. |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.C3.560 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tinghusgade

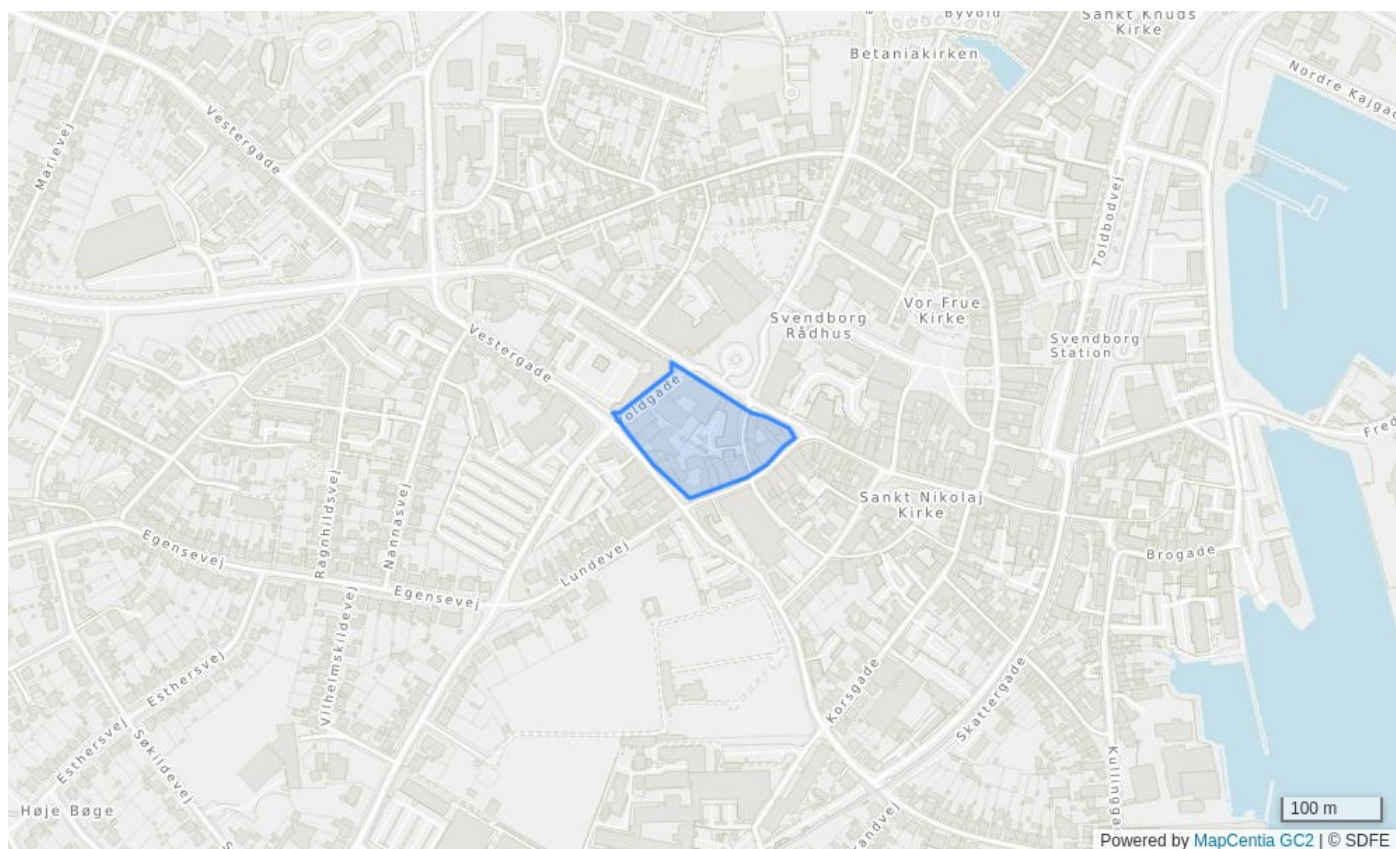


Bestemmelser

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde Tinghusgade |
| Plannr | 01.01.C3.560 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Bebyggelseprocent | 75% beregnet ud fra den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 2.5 |
| Max. bygningshøjde (m) | 11.5 |
| Områdets anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsformål |
| Specifik anvendelse | Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde |
| Særlige bestemmelser | Det maks. areal for butikker: 2000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 300m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 600m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.C4.836 - Blandet bolig- og erhvervsområde Gåsestræde

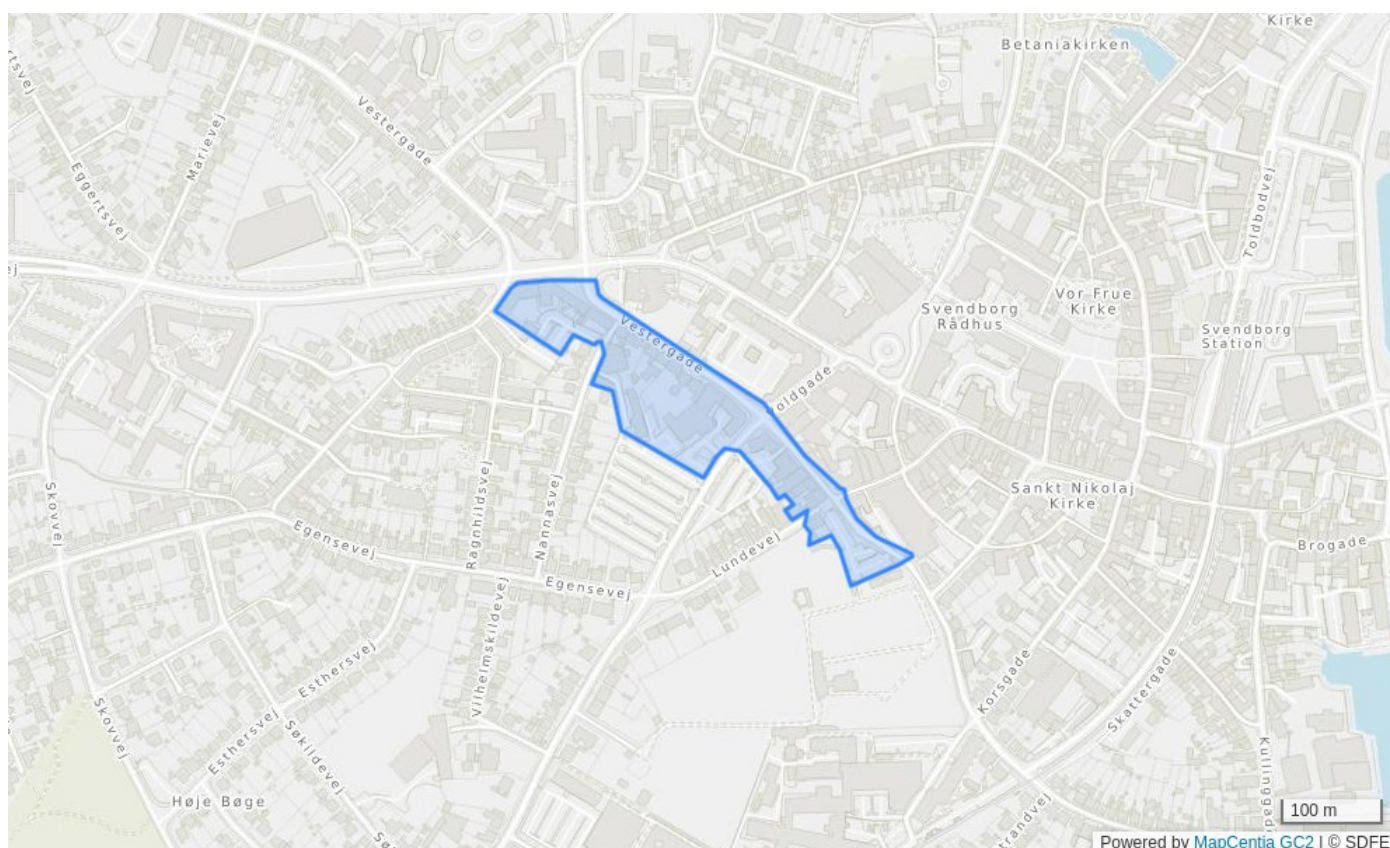


Bestemmelser

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde Gåsestræde |
| Plannr | 01.01.C4.836 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 4 |
| Områdets anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsformål |
| Specifik anvendelse | Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde |
| Særlige bestemmelser | Det maks. areal for butikker: 6000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 300m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 600m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.C4.760 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade



Bestemmelser

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade |
| Plannr | 01.01.C4.760 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 4 |
| Områdets anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsformål |
| Specifik anvendelse | Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde |
| Særlige bestemmelser | Detailhandel tillades kun indenfor bymidteafgrænsningen. Det maks. areal for butikker: 2000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 300m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 600m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

Placeholder

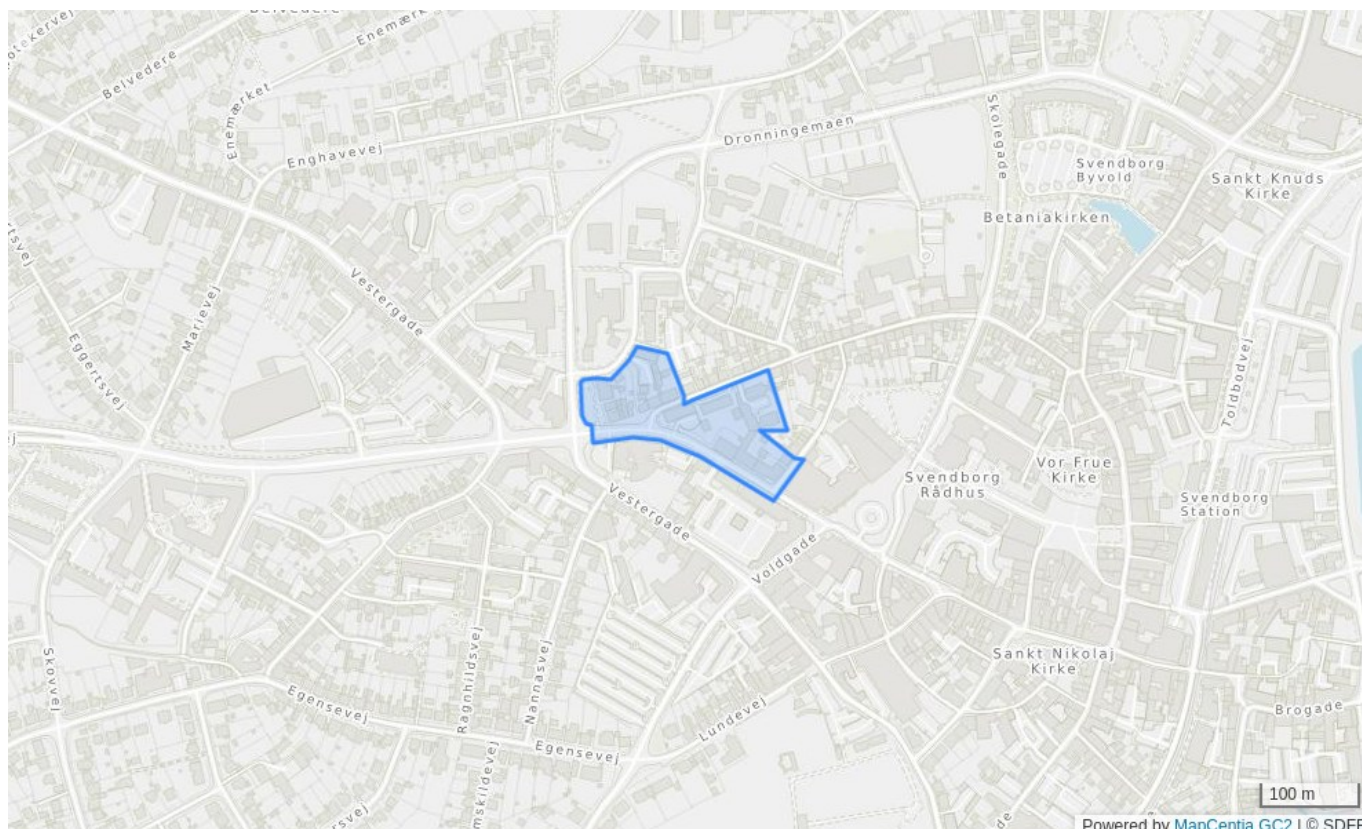
Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

Hørings svar

01.01.C3.560 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tinghusgade

01.01.C3.560



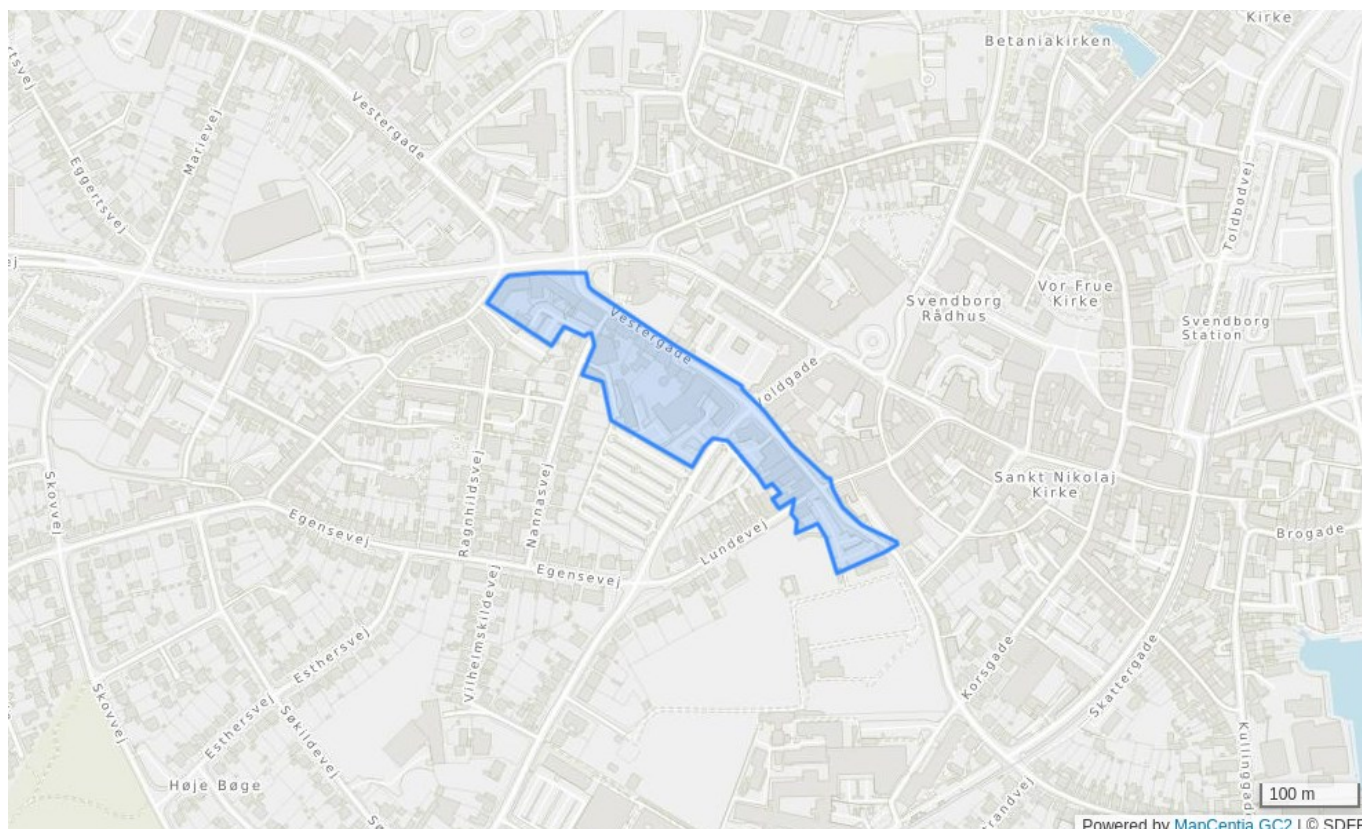
Bestemmelser

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde Tinghusgade |
| Plannr | 01.01.C3.560 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Bebyggelseprocent | 75% beregnet ud fra den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 2.5 |
| Max. bygningshøjde (m) | 11.5 |
| Områdets anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsformål |
| Specifik anvendelse | Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde |
| Særlige bestemmelser | Det maks. areal for butikker: 2000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 300m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 600m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.C4.760 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade

01.01.C4.760



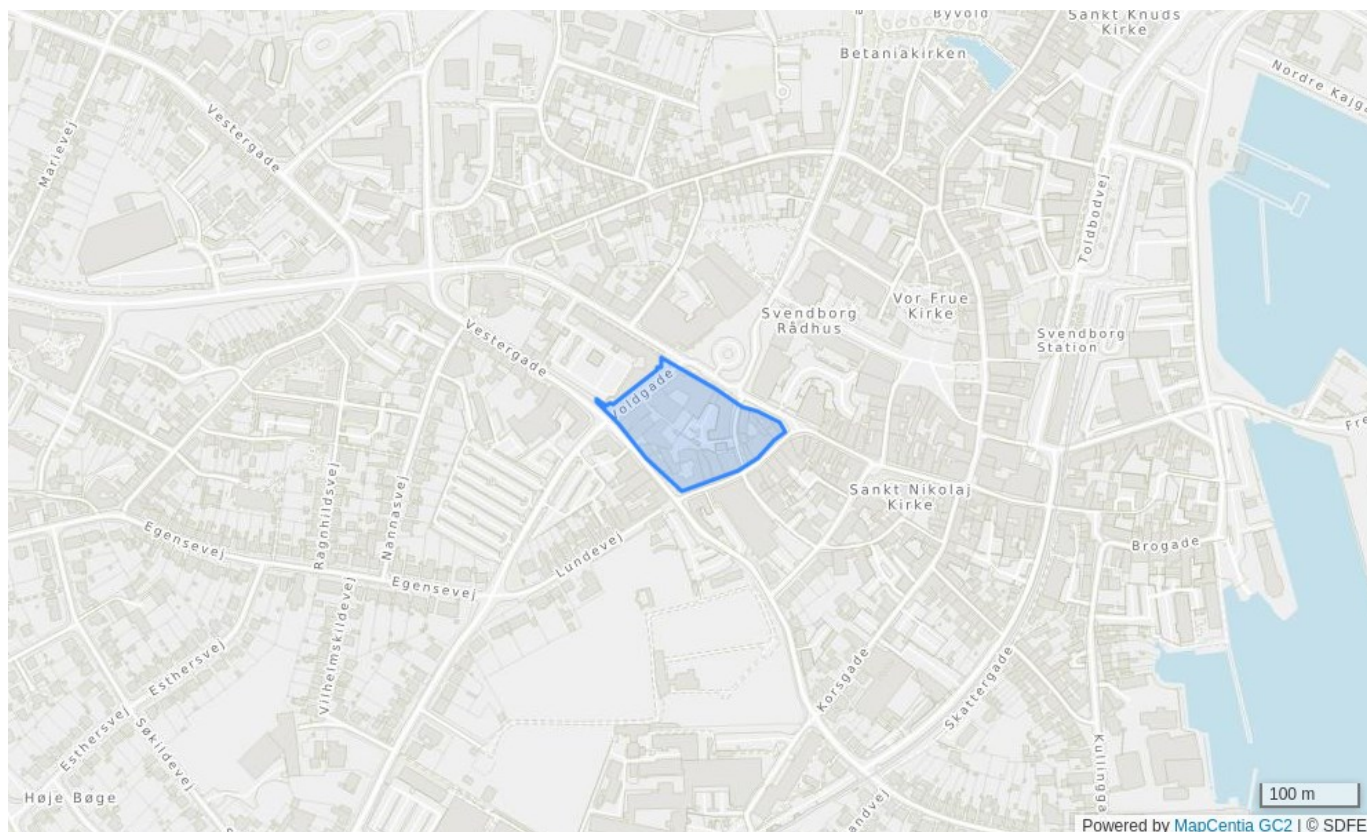
Bestemmelser

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade |
| Plannr | 01.01.C4.760 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 4 |
| Områdets anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsformål |
| Specifik anvendelse | Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde |
| Særlige bestemmelser | Detailhandel tillades kun indenfor bymidteafgrænsningen. Det maks. areal for butikker: 2000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 300m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 600m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.C4.836 - Blandet bolig- og erhvervsområde Gåsestræde

01.01.C4.836



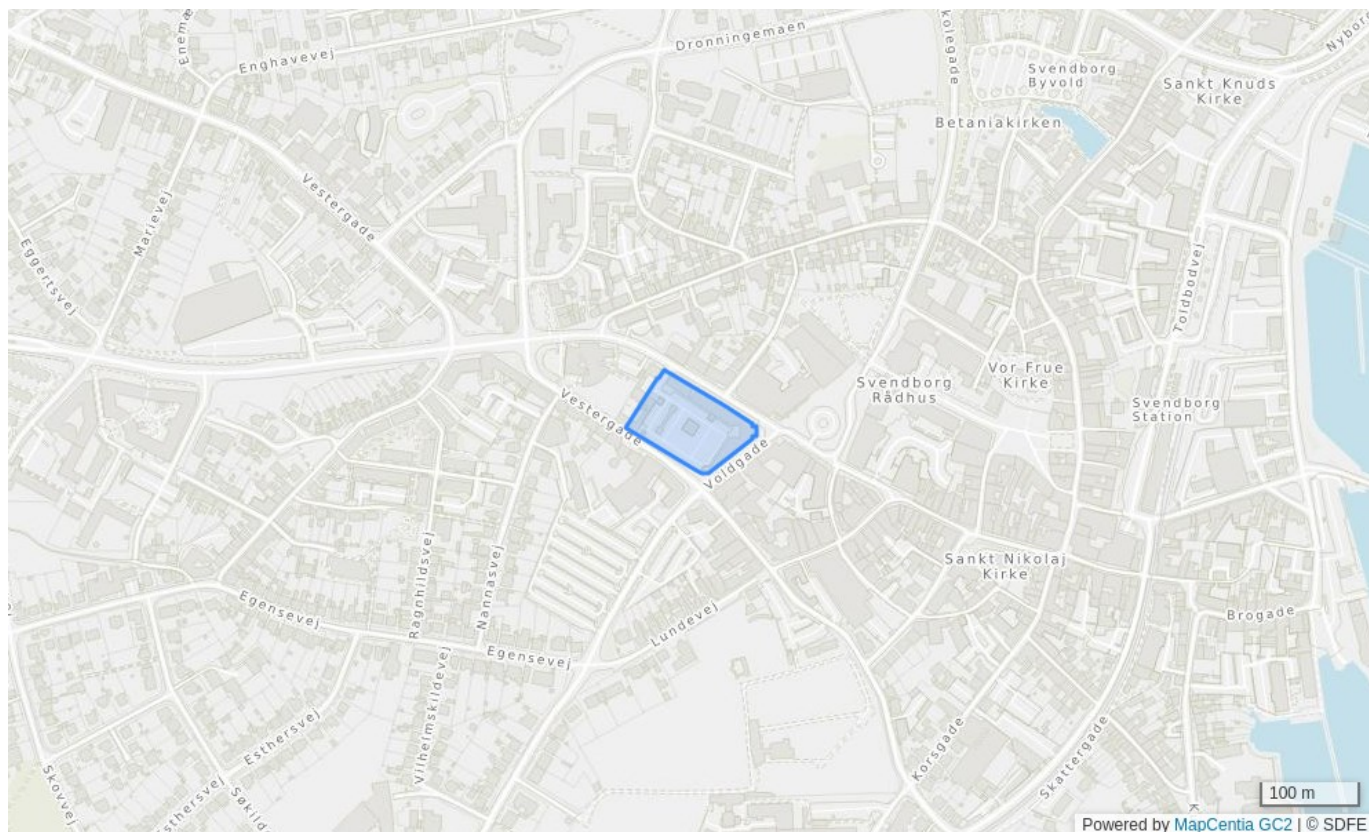
Bestemmelser

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Blandet bolig- og erhvervsområde Gåsestræde |
| Plannr | 01.01.C4.836 |
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 4 |
| Områdets anvendelse | Blandet bolig- og erhvervsformål |
| Specifik anvendelse | Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde |
| Særlige bestemmelser | Det maks. areal for butikker: 6000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 300m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 600m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.D1.445 - Butiksområde Tinghusgade

01.01.D1.445



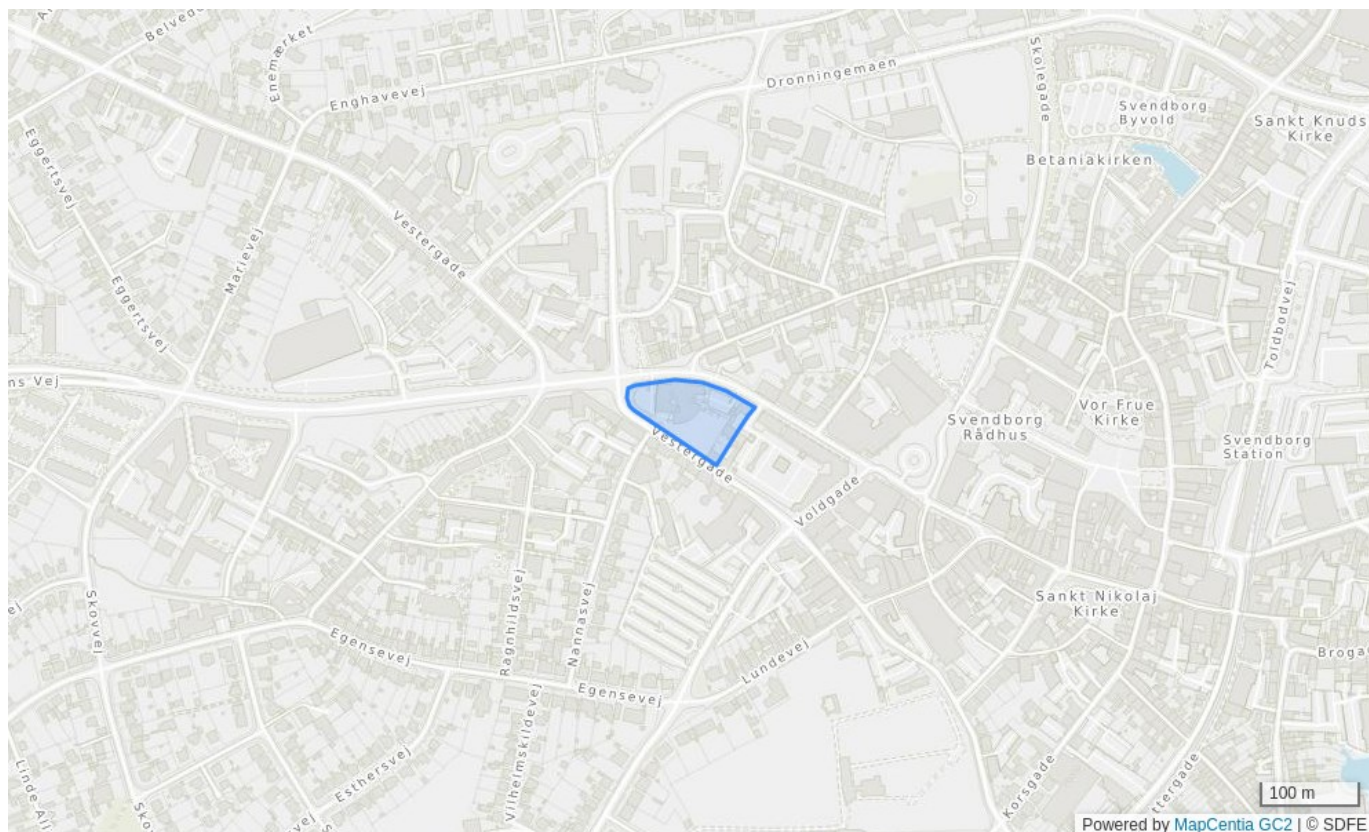
Bestemmelser

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Butiksområde Tinghusgade |
| Plannr | 01.01.D1.445 |
| Anvendelse generelt | Centerområde |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Bebyggelseprocent | 200% beregnet ud fra den enkelte ejendom |
| Max. bygningshøjde (m) | 11.5 |
| Områdets anvendelse | Detailhandelsformål |
| Specifik anvendelse | Bydelscenter |
| Særlige bestemmelser | Det maks. areal for butikker: 16000m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 1500m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 2000m ² . |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.E1.811 - Erhvervsområde Tinghuset

01.01.E1.811



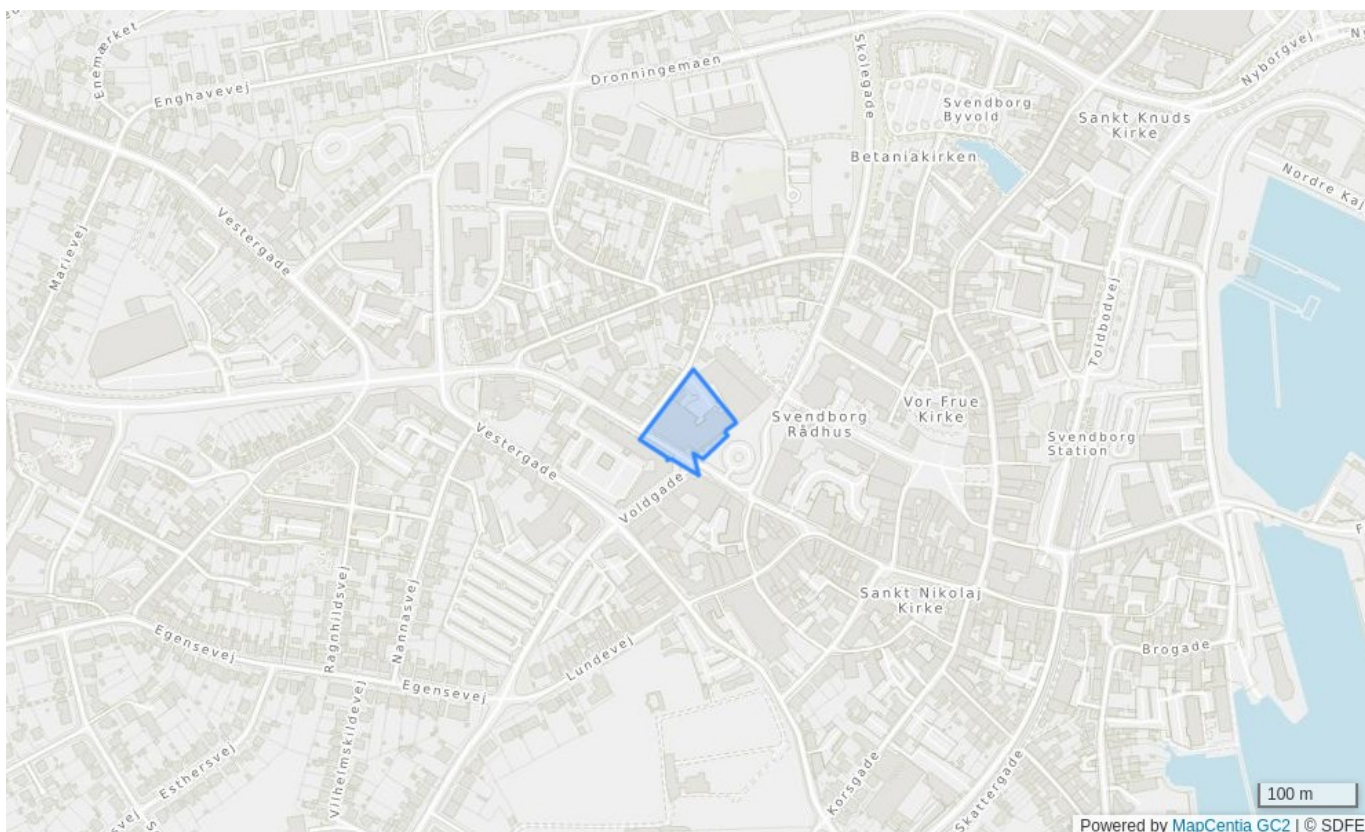
Bestemmelser

| | |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Plannavn | Erhvervsområde Tinghuset |
| Plannr | 01.01.E1.811 |
| Anvendelse generelt | Erhvervsområde |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Bebyggelseprocent | 300% beregnet ud fra den enkelte ejendom |
| Max. bygningshøjde (m) | 20 |
| Områdets anvendelse | Erhvervsformål i form af serviceerhverv |
| Specifik anvendelse | Kontor- og serviceerhverv |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

01.01.E6.744 - Erhvervsområde Hotel Svendborg

01.01.E6.744



Bestemmelser

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Plannavn | Erhvervsområde Hotel Svendborg |
| Plannr | 01.01.E6.744 |
| Anvendelse generelt | Erhvervsområde |
| Plandistrikt | Svendborg Bymidte |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Udstykningsforbud | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| Max. antal etager | 5 |
| Max. bygningshøjde (m) | 17 |
| Områdets anvendelse | Erhvervsformål i form af hotel-, kursus eller konferencefaciliteter |
| Specifik anvendelse | Kontor- og serviceerhverv |
| Særlige bestemmelser | Mod Tinghusgade og Kedelsmedestræde må bebyggelse opføres i op til 3 etager. |

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.