



Svendborg
Kommune

Lokalplan 112 - tillæg 1

For et område ved Ryttervej



Forslagsdato: 19. august 2021

Høringsperiode start: 30. august 2021

Høringsperioden slut: 13. september 2021

Vedtagelsesdato: 12. oktober 2021



Indholdsfortegnelse

Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Forhold til anden lovgivning og planlægning	6
Bestemmelser	7
Miljøvurdering	8
Planens status	9
Hvad er en lokalplan?	9

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Området er allerede lokalplanlagt med Lokalplan 112 for et område ved Ryttervej, som giver mulighed for at etablere og anvende området til Teknisk Skole. Området har siden 1985 været anvendt til Svendborg Tekniske Skole. Svendborg Tekniske Skole ønsker at samle deres uddannelses tilbud, og derfor fraflytter de deres ejendom på Ryttervej. Det medfører et behov for at kunne anvende området og de eksisterende bygninger til andre formål. Skattestyrelsen ønsker at købe ejendommen på Ryttervej 63 og anvende den til kontorformål.

I lokalplan 112 er det beskrevet, at området kun må anvendes til teknisk skole eller lignende offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter.

Lokalplan 112 - tillæg 1 udvider muligheden for at anvende området til flere formål.

Mindre ændring af lokalplan 112

Med moderniseringen af Planloven 2017 er der åbnet mulighed for at udarbejde "lokalplaner af mindre betydning". Det fremgår af lovens forarbejder, herunder erhvervsministerens besvarelse af spørgsmål 58 g, at de nye regler betyder, at det forenklede lokalplaninstrument kan anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan.

Lokalplaner af mindre betydning kan f.eks. anvendes i tilfælde, hvor kommunen vil foretage mindre ændringer i bestemmelser om bebyggelsens udformning eller omfang.

Lokalplaner af mindre betydning kan f.eks. også anvendes for at fjerne bestemmelser i lokalplaner, som ikke håndhæves, og som kommunen bruger tid på at dispensere fra. En ny lokalplan af mindre betydning kan f.eks. have til formål at fjerne uaktuelle bestemmelser, således at kommunen efterfølgende ikke skal bruge tid på dispensationssager. En lokalplan af mindre betydning kan også bruges for at supplere anvendelsesbestemmelserne i en eksisterende lokalplan, så det f.eks. bliver muligt at opsætte tele- eller mobilkommunikationsmaster.

Endvidere vil en lokalplan af mindre betydning kunne udarbejdes i tilfælde, hvor der f.eks. alene er tale om at ændre en anvendelsesbestemmelse for en bygning fra offentlig administration til private kontorformål, når dette ikke medfører væsentlige ændringer på omgivelserne.

Nærværdende lokalplan vurderes at være af mindre betydning da den alene har til formål at udvide anvendelsesbestemmelsen for et mindre område. Den nye anvendelse vurderes ikke at være væsentlig anderledes end den nuværende, ydermere vil den nye anvendelse ikke ændre ved områdets karakter.

Eftersom en lokalplan af mindre betydning ikke forventes at have væsentlig betydning på omgivelserne og kun vil indeholde få nye bestemmelser, er det begrænset, hvor omfattende redegørelsen til lokalplanen er. Der redegøres

således kun for planens formål, retsvirkninger og for de ændringer, som er foretaget med Lokalplan 112 - tillæg 1.

Offentlig høring

Ændringer som gennemføres ved hjælp af en lokalplan af mindre betydning indebærer, at det ikke er den gældende lokalplan, der skal i høring og gendtages af byrådet, men at det kun er de mindre ændringer, der sendes i høring og efterfølgende vedtages endeligt af byrådet. Ændringerne til Lokalplan 112 fremgår af nærværende Lokalplan 112 - tillæg 1, og det er således kun den, som kommer i offentlig høring og vedtages af byrådet.

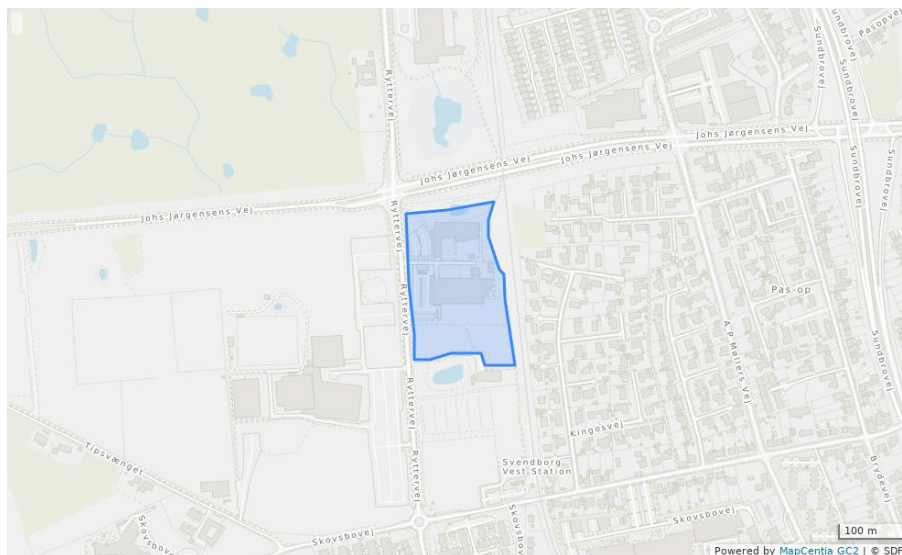
Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Svendborg by, i bydelen Svendborg Vest. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 30.400 m².

Området er mod nord afgrænset af Johannes Jørgensens Vej og mod syd af et kollegie og en sø. Mod vest afgrænses området af Ryttervej og mod øst af jernbanen, der er afskærmet med hegnsbeplantning og en sti langs med hegnsbeplantningen.

Der er to primære bygninger inden for området på henholdsvis 3.200 og 1.900 etagemeter.

Bemærk at Lokalplan 112 for et område ved Ryttervej omfatter et område nord og syd for Johannes Jørgensvej, mens lokalplan 112 - tillæg 1 kun omfatter et mindre område lige syd for Johannes Jørgensens Vej.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Nærværende lokalplan skal give mulighed for at området også kan anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv samt forskning, så længe det ikke overstiger miljøklasse 2.

Da Lokalplan 112 fastsætter en række bestemmelser for området, fastsætter nærværende lokalplan kun bestemmelser for formål, området, anvendelse, retsvirkninger samt vedtagelsespåtegning (§§ 1-5), disse bestemmelser er at betragte som et tillæg til de øvrige bestemmelser i Lokalplan 112.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

- 02.01.C3.003 Blandet bolig- og erhvervsområde Ryttervej Syd.

Den specifikke anvendelse for området er uddannelsesinstitutioner, publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv og boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan:

- Lokalplan 112 for et område ved Ryttervej (Teknisk Skole)

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

På matr. nr. 22fl, Sørup, Svendborg Jorder:

- 28.05.1984, Dok. og højspænding m.v., ikke til hinder for prioritering.
- 16.01.1990, Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 04.06.1992, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

På matr. nr. 22ep, Sørup, Svendborg Jorder:

- 01.11.1945, Dok om højspænding mv.
- 10.11.1983, Dok om at ejendommen ikke må sælges i ubebygget stand mv.
- 19.03.1984, Dok om transformerstation/anlæg mv.
- 27.04.1984, Fjernvarmedeklaration
- 28.05.1984, Dok. og højspænding m.v., ikke til hinder for prioritering.
- 16.01.1990, Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 04.06.1992, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 24.04.1997, Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

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.

§1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at det er muligt at anvende området til flere anvendelsesformål i tillæg til Lokalplan 112.

§2 - Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 22fl og matr.nr. 22ep begge Sørup, Svendborg jorder.

§3 - Områdets anvendelse

Området må anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv samt forskning, så længe det ikke overstiger miljøklasse 2.

Ifølge Lokalplan 112 må området kun anvendes til teknisk skole eller lignende offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

§3 giver således mulighed for flere anvendelser af området.

Jf. Kommuneplan 2021-2033 er miljøklasse 2 defineret som virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Klassen omfatter f.eks. bogbinderier, trykkerier, elektronik- og metalværksteder og laboratorier.

§4 - Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter Svendborg Byråds endelige 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.

§5 - Vedtagelsespåtegning

Godkendt til offentliggørelse af Svendborgs Teknik- og Erhvervsudvalg den 19. august 2021.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 30. august 2021 i 2 uger.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af administrationen på vegne af Svendborg Byråd den 12. oktober 2021.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk den 12. oktober 2021.

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. 973 af 25/06/2020 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.

Miljøscreening

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 973 af 25/06/2020, 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 LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jævnfør 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

Teknik- og Erhvervsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 112 - tillæg 1 den 19. august 2021.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 30. august 2021 og er i offentlig høring i 2 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 30. august 2021 til og med den 13. september 2021.

Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af administrationen på vegne af Byrådet den 12. oktober 2021.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 12. oktober 2021.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er i høringsperioden modtaget ét høringssvar fra BaneDanmark. Høringssvaret har ikke givet anledning til at foretage ændringer i planen.

Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er desuden byrådets 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 byrådet skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori byrådet 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 Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt.

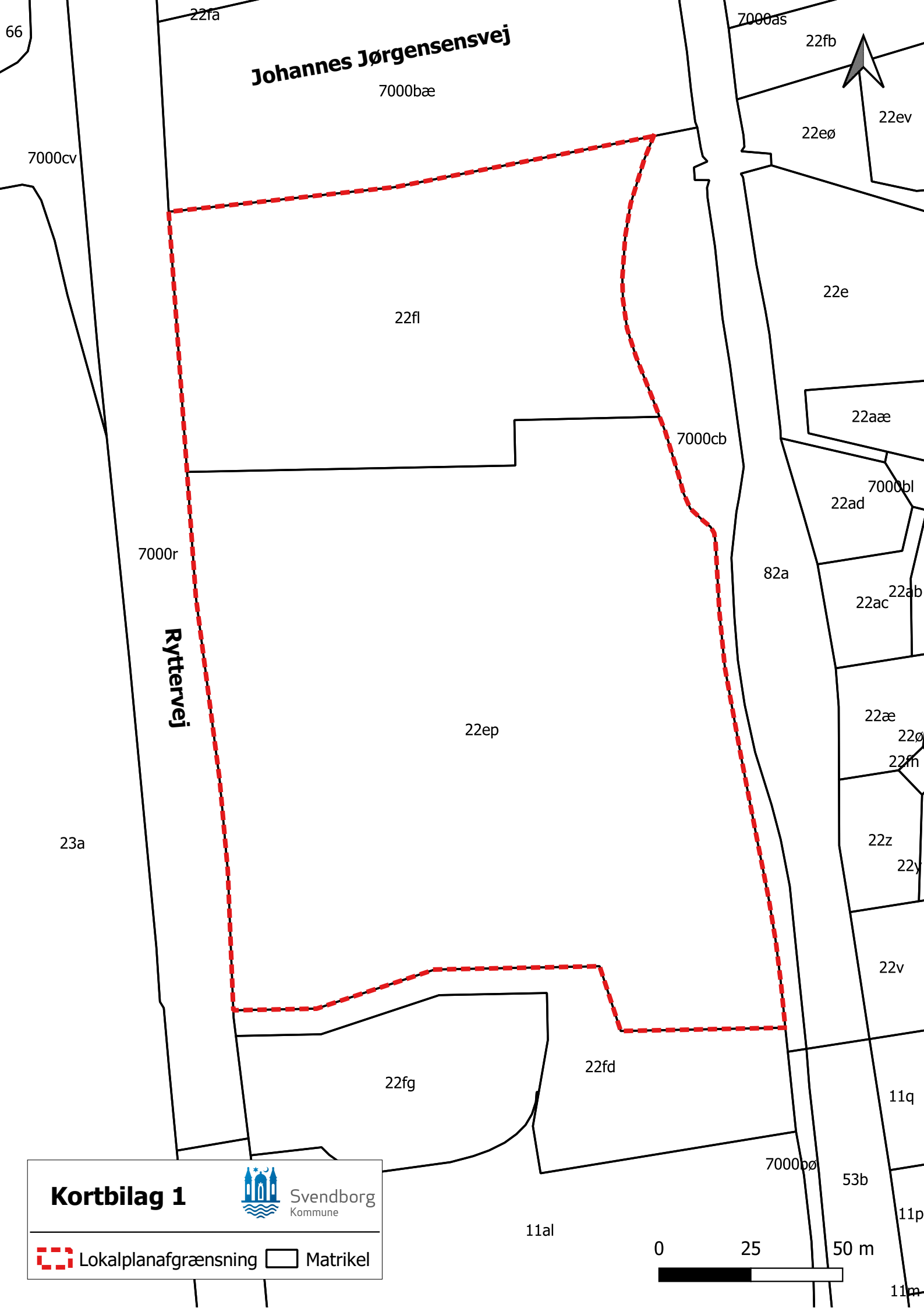
Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvad regulerer lokalplanen?

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kan der dispenseres?

Byrådet 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.



Johannes Jørgensensvej
7000bæ

Ryttervej

22fi

22ep

22fg

22fd

22e

22aæ

22ad

22ac

22æ

22f

22z

22y

22v

11q

53b

11p

11m

Kortbilag 1  Svendborg Kommune

 Lokalplanafgrænsning  Matrikel

