

# Kommuneplantillæg 29 vedr. Svaneke

I kommuneplan 2013 er udpeget en række historiske bymiljøer, med henblik på at styrke bevaringsindsatsen. Blandt disse er bevaringsområdet i Svaneke.

## Formål

Dette kommuneplantillæg har til formål at skabe overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og Lokalplan nr. 091 for bevaring og videreudvikling af Svaneke, hvis overordnede formål er at sikre Svaneke bys miljømæssige -, historiske -og arkitektoniske kvaliteter som et sammenhængende kulturmiljø.

## Justering af zonestatus

Lokalplanområdet ligger overvejende i byzone. Med lokalplanen overføres hele eller dele af følgende matrikler fra landzone til byzone: matr. nr. 1, 298, 299b, 238b, 318a, 318u, 383a, 383b, 7000a og 7000f Svaneke Bygrunde. Der er tale om mindre arealer hvis anvendelse til havneformål, beboelse og parkering i dag indgår i den bebyggede del af bystruktur. Arealerne er vist på kortbilag 1.

## Rammer for lokalplanlægning

Bilag 2 viser de gældende rammeområders afgræsning.

Med kommuneplantillægget foreslås følgende nye rammeområder:

- 208.B.06 Område ved Nordskoven,
- 208.BL.05 Gl. byområde,
- 208.C.02 Bymidten,
- 208.D.03 Parken,
- 208.E.03 Svaneke Havn,
- 208.R.08 Vigehavn,
- 208.R.09 Nørrevig,
- 208.R.10 Hullehavn mv. rekreativt område.

Rammeområdernes nye afgrænsninger er vist på bilag 3.

Rammeområde 208.B.06 - Område ved Nordskoven

Bebyggelsesprocenten, på de relativt store grunde, ændres fra 50 til 30, mens den maksimale etagehøjde øges fra 1,5 til 2.

Rammebestemmelser:

Betegnelse: Område v. Nordskoven (uændret)

Områdets anvendelse: Helårsboligformål

Bebyggelsesregulering: Max. bebyggelsesprocent 30 (gældende 50)

Max. etageantal: 2 (gældende 1,5)

Max. bygningshøjde 10,5 m (gældende 8,5)

Rammeområde 208.BL.05 - Gl. byområde

Matr. nr. 13, 136a, 141a, 141b, 142, 143, 145a, 147, 196a\*, 342, 7000a\* og 7000bi\* Svaneke Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.BL.01 og overføres til rammeområde 208.C.02.

Rammebestemmelser:

Betegnelse: Gl. byområde (uændret)

Områdets anvendelse: Blandet helårsbolig- og erhvervsformål.

Bebyggelsesregulering: Max. bebyggelsesprocent 50 (uændret)

Max. etageantal: 1,5 (uændret)

Max. bygningshøjde 8,5 m (uændret)

Rammeområde 208.C.02 – Bymidte (centerformål)

Matr. nr. 383a\* Svaneke Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.C.01 og overføres til rammeområde 208.E.03.Svaneke Havn.

Matr. nr. 247, 248a, 248b, 252a, 252b, 200b\*, 211, 212, 225\*, 7000a\*, 7000aæ, 7000aø\*, 7000ba, 7000bb\* Svaneke Bygrunde udtaget af gældende rammeområde 208.C.01 og overføres til rammeområde 208.BL.05. Gl. byområde.

Der er foretaget en mindre justering af centerområdet i forbindelse med lokalplanlægningen på baggrund af en forudgående indkaldelse af idéer og forslag. Afgræsningen er valgt i bagskel af ejendommene langs hande­lsgaderne ud fra et princip der tillader handel langs begge sider af

en gade. Til grund for forslaget ligger tidligere og nuværende anvendelse af de enkelte ejendomme samt potentialer for videreudvikling af det samlede handelsområde. Der er tale om relativt små justeringer der ikke ventes at få betydning for trafikken eller anvendelsen af pladser og torve. Rammer for detailhandelsbutikker i kommuneplan 2013 er det maksimale bruttoareal for den enkelte butik til dagligvarer 1000 m<sup>2</sup>. Med den seneste ændring af planloven er det muligt at hæve grænsen til 1500 m<sup>2</sup>, som foreslås indarbejdet, Det maksimale bruttoareal til udvalgswarebutikker er 500 m<sup>2</sup>.



Rammebestemmelser:

Betegnelse: Uændret.

Områdets anvendelse: Centerformål og helårsboligformål.

Bebyggelsesregulering: Max. bebyggelsesprocent 100 (uændret)

Max. etageantal: 1,5 (uændret)

Max. bygningshøjde 8,5 m (uændret)

Max. bruttoareal dagligvarebutikker 1500 m<sup>2</sup> (gældte 1000 m<sup>2</sup>)

Max. bruttoareal butikformål 500 m<sup>2</sup>

Rammeområde 208.D.03 - Parken

Bebyggelsesprocenten ændres fra 40 til 50.

Rammebestemmelser:

Betegnelse: Parken (uændret).

Områdets anvendelse: Offentlige formål: dagtilbud og plejehjem;  
liberale erhverv samt kulturelle formål  
og park.

(gældende: Offentlige formål:  
ældrecenter, ældreboliger og parkanlæg)

Bebyggelsesregulering: Max. bebyggelses procent 50 (gældende 40)

Max. etageantal: 2 (uændret)

Max. bygningshøjde 10,5 m (uændret)

#### Rammeområde 208.E.03 - Svaneke Havn

Matr. nr. 207a, 208a, 208b, 209, 213a, 318a, 318bi, 7000a\* Svaneke  
Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.E.02 og overføres til  
rammeområde 208.BL.05.

Rammeområdet udvides med lokalplanen til også at omfatte matr. nr.  
383b Svaneke Bygrunde + forforkastning.

Rammebestemmelser:

Betegnelse: Svaneke Havn (uændret)

Områdets anvendelse: Erhvervsformål: (gældende: Havneformål  
samt mindre

service og turismeformål som naturligt  
kan indpasses.

Bebyggelsesregulering: Max. etageantal: 1 (gældende 1,5)

Max. bygningshøjde 6,5 m (gældende 8,5)

#### Rammeområde 208.R.08 - Vigehavn

Rammebestemmelser:

Betegnelse: Vigehavn og Templet

Områdets anvendelse: Rekreativt område: Småbådshavn og  
friareal.

(tidligere småbåds- og fritidshavn)

## Rammeområde 208.R.09 - Nørrevig

Matr. nr. 318br\* og 389 Svaneke Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.R.04 og overføres til rammeområde 208.R.08.

Matr. nr. 318a\* Svaneke Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.R.04 og overføres til rammeområde 208.E.03.

### Rammebestemmelser:

Betegnelse: Nørrevig

Områdets anvendelse: Rekreativt område: Naturområde (camping udgår)

## Rammeområde 208.R.10 - Hullehavn m.m. (rekreativt område)

Matr. nr. 317a\* og 7000a\* Svaneke Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.R.05 og overføres til rammeområde 208.BL.05.

Matr. nr. 383a\* Svaneke Bygrunde udtages af gældende rammeområde 208.R.05 og overføres til rammeområde 208.E.03 Svaneke Havn.

### Rammebestemmelser:

Betegnelse: Hullehavn m.m. (uændret)

Områdets anvendelse: Rekreativt område: Naturområde (uændret)

## Retsvirkninger

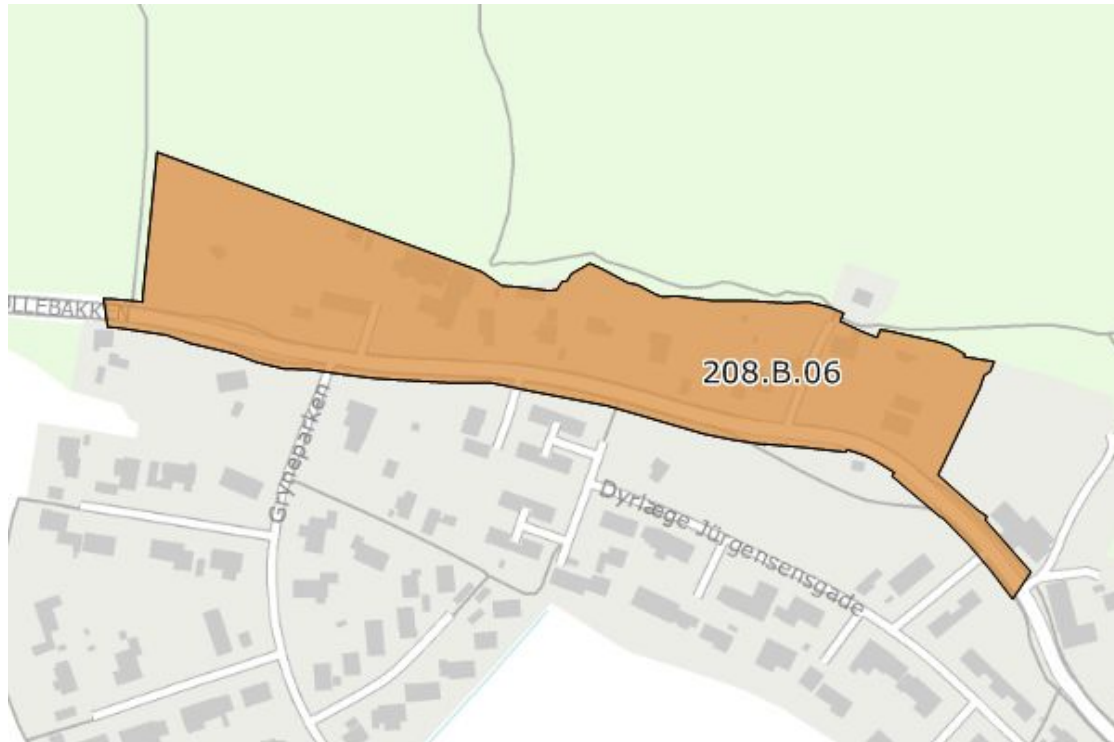
Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, hvis det er i strid med rammebestemmelserne for området. Er der en lokalplan for området eller er området udlagt til offentlige formål, kan kommunalbestyrelsen dog ikke nedlægge et sådant forbud.

## Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme 208.B.06 - Område ved Nordskoven	7
Kommuneplanramme 208.BL.05 - Gl. byområde	8
Kommuneplanramme 208.E.03 - Svaneke Havn	9
Kommuneplanramme 208.C.02 - Bymidte	10
Kommuneplanramme 208.R.08 - Vigehavn	11
Kommuneplanramme 208.R.09 - Nørrevig	12
Kommuneplanramme 208.R.10 - Hullehavn	13
Kommuneplanramme 208.D.03 - Parken	14

## 208.B.06 - Område ved Nordskoven



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til boligområde

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

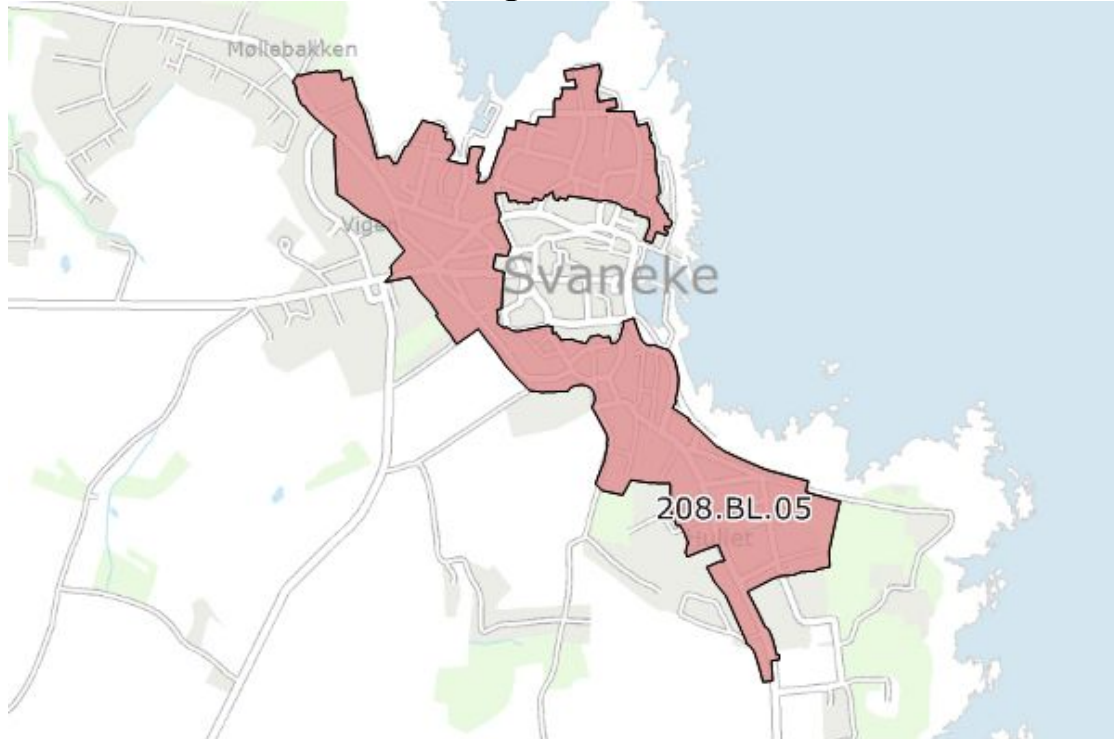
Maksimal højde er 10,5 m

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## 208.BL.05 - Gl. byområde



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, kontor- og serviceerhverv

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 1,5

Maksimal højde er 8,5 m

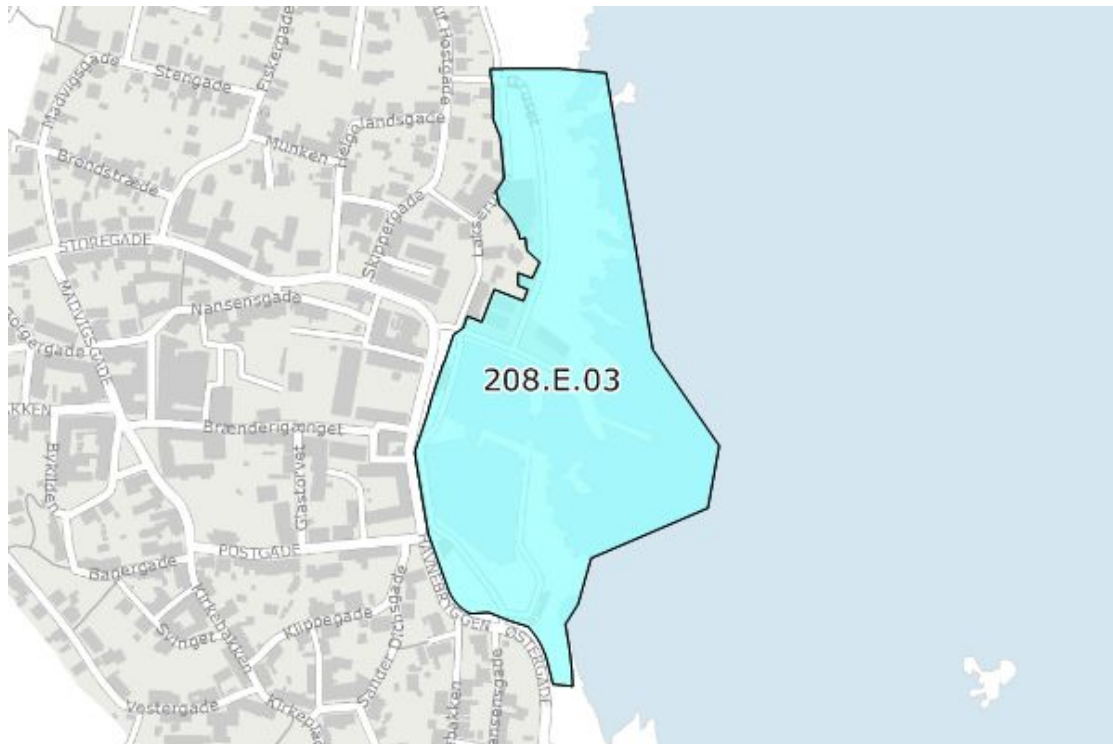
---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



## 208.E.03 - Svaneke Havn



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Specifik anvendelse er angivet til havneerhvervsområde

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er 1

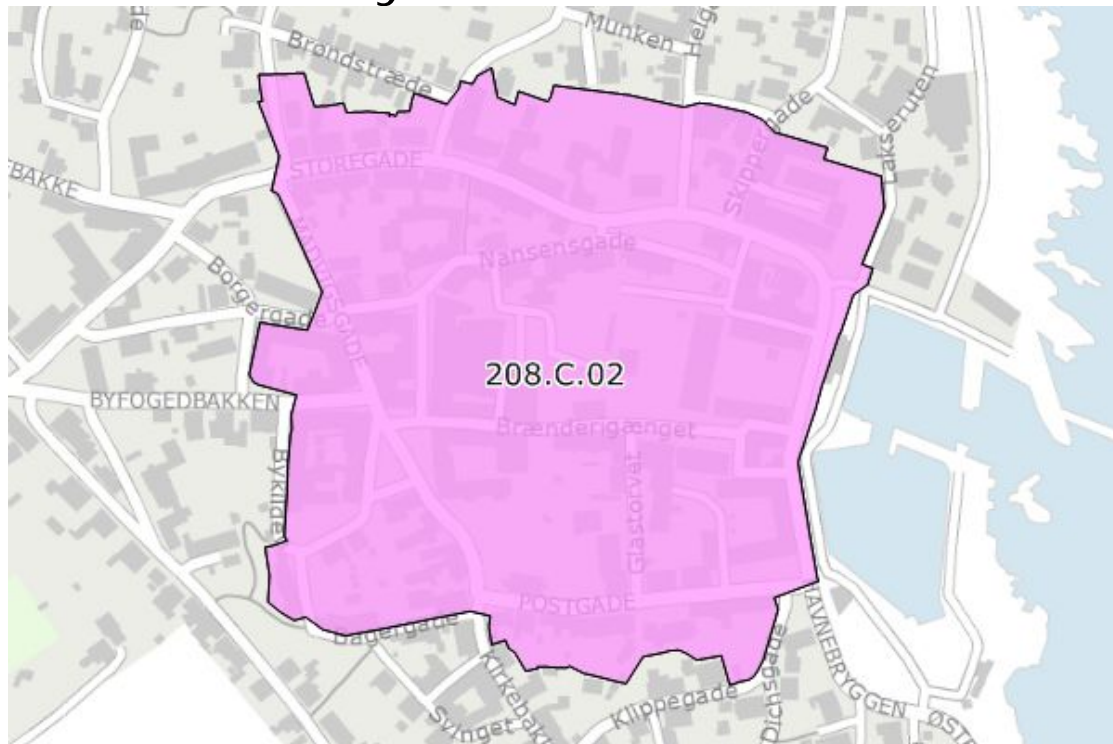
Maksimal højde er 6,5 m

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## 208.C.02 - Bymidte



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde

Specifik anvendelse er angivet til bymidte

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 1,5

Maksimal højde er 8,5 m

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## 208.R.08 - Vigehavn



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til nærrekreativt område

---

### Zonestatus

Planlagt zone er landzone

---

### Bebyggelsesomfang

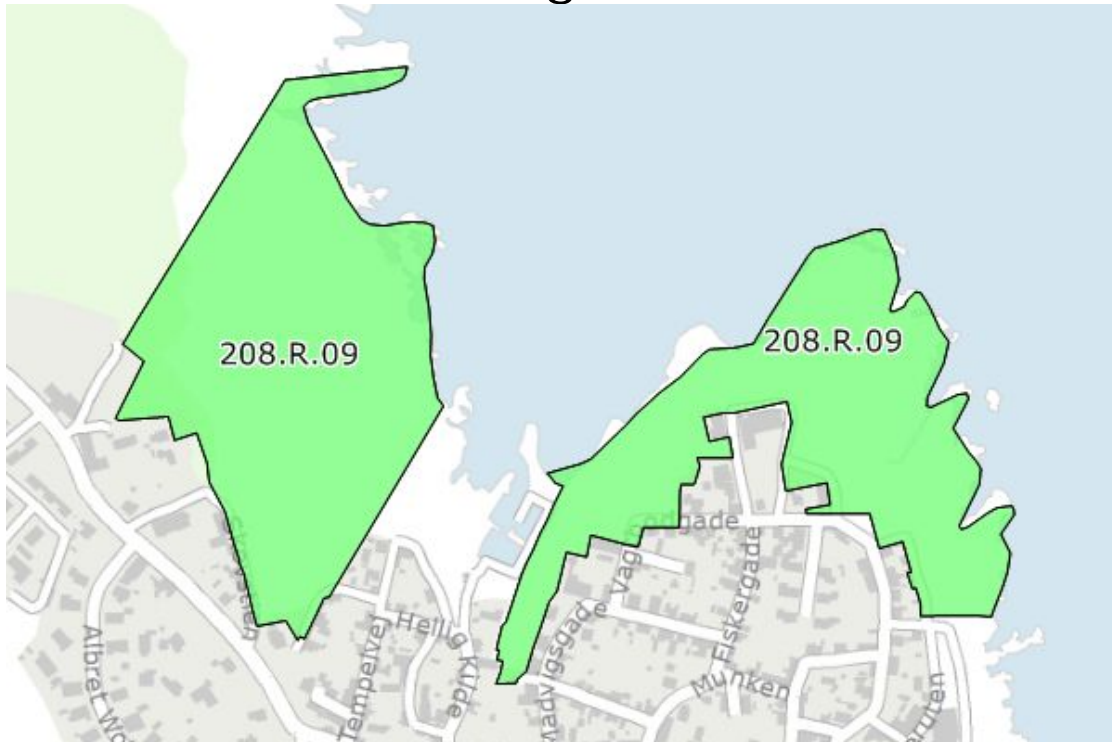
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## 208.R.09 - Nørrevig



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til nærrekreativt område

---

### Zonestatus

Planlagt zone er landzone

---

### Bebyggelsesomfang

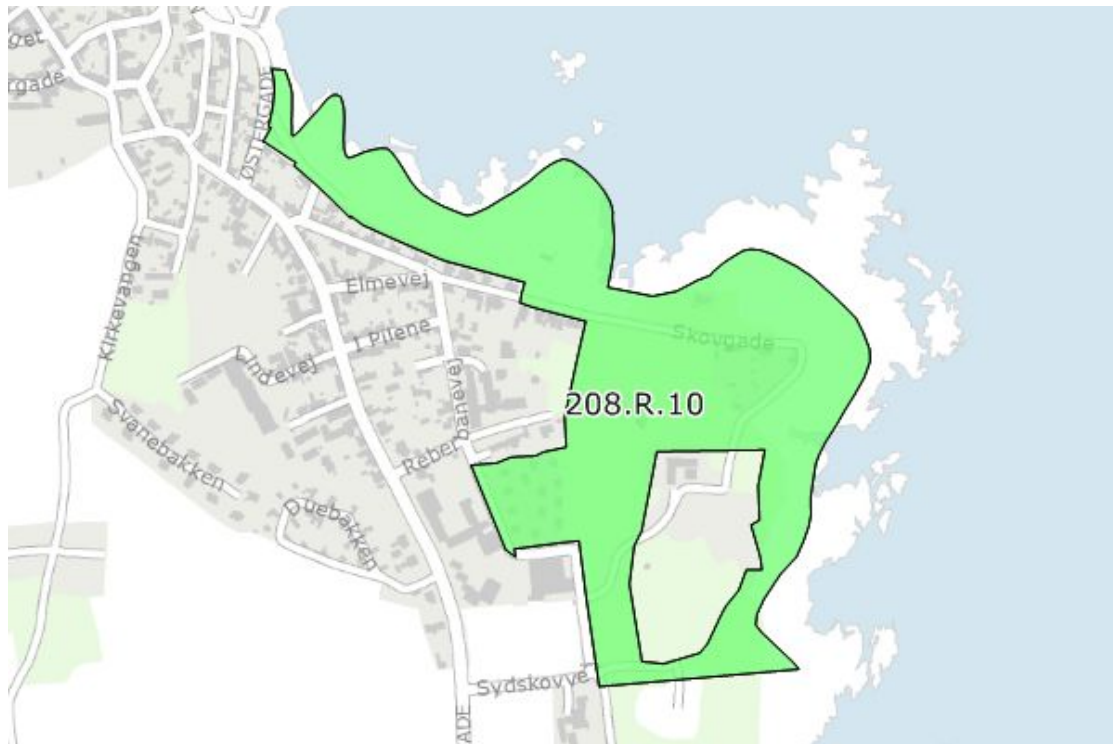
Maksimal bebyggelsesprocent er 0% af området som helhed

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## 208.R.10 - Hullehavn



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til nærrekreativt område, campingplads og vandrerhjem

Offentlige friarealer (naturpark og idrætsanlæg, ferie- og fritidsanlæg(vandrerhjem m.m.) samt beboelse og service med naturlig tilknytning til området.

---

### Zonestatus

Planlagt zone er landzone

---

### Bebyggelsesomfang

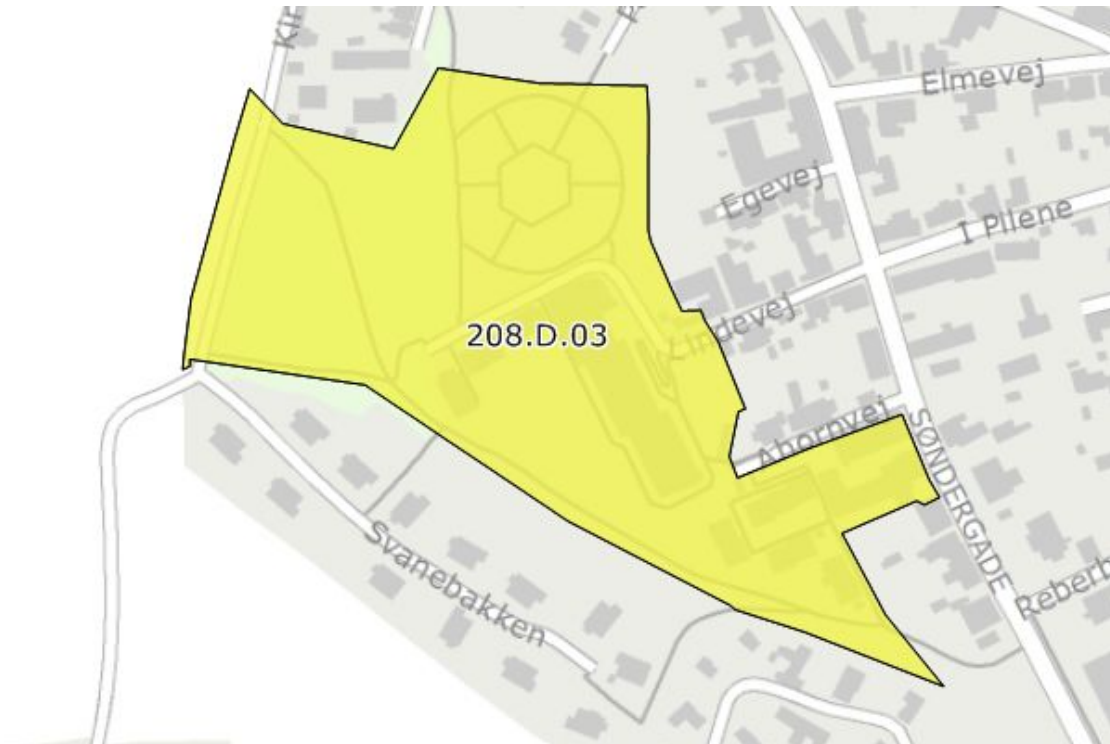
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

## 208.D.03 - Parken



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er område til offentlige formål

Specifik anvendelse er angivet til døgninstitutioner

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 10,5 m

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning