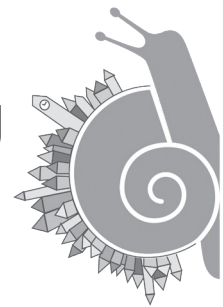
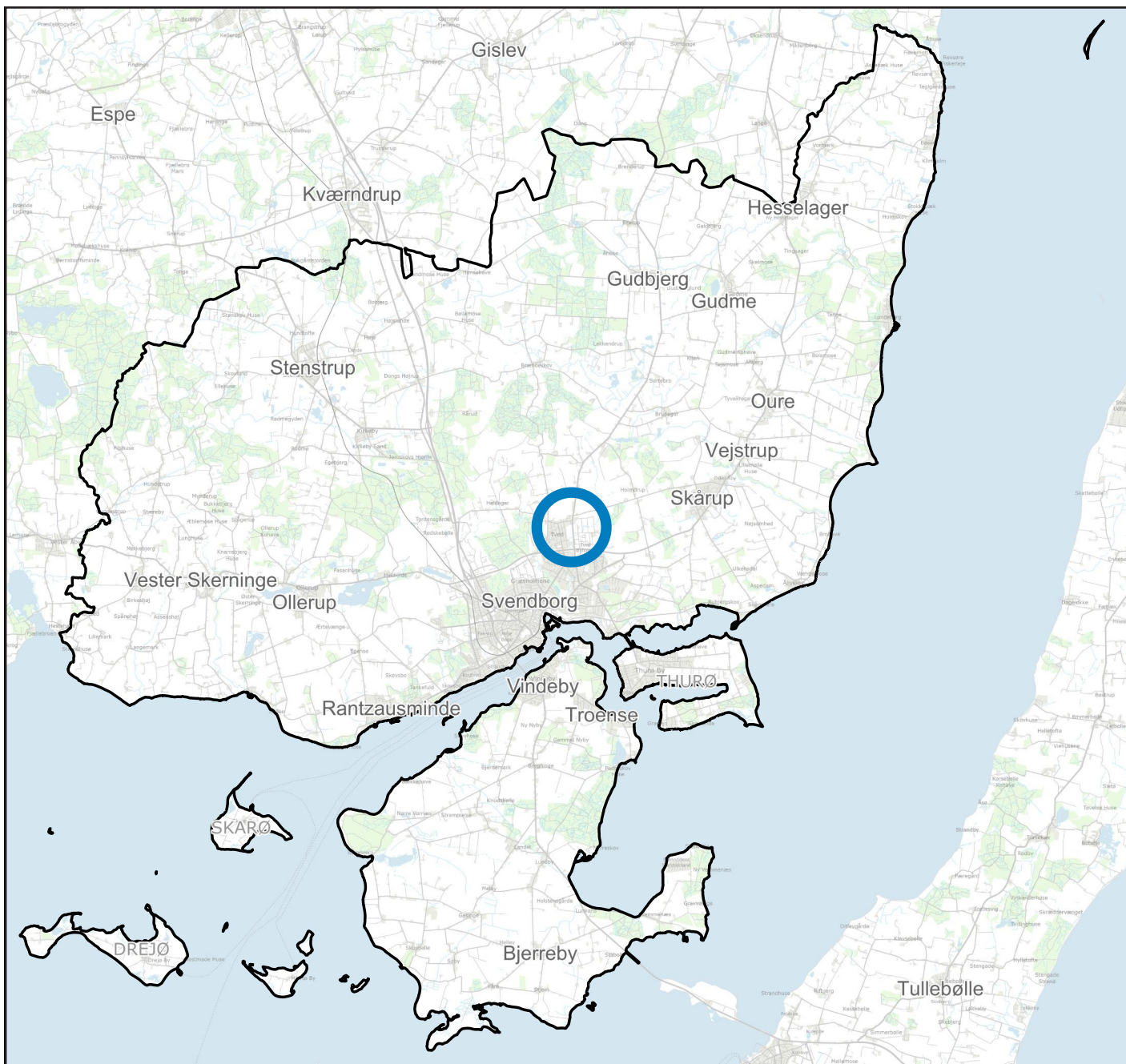


Lokalplan 643

Boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 11. oktober til den 14. november 2024.

Den 2. juni 2026 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

Redegørelse

5 Baggrund og formål

6 Lokalplanens område

7 Lokalplanens formål og indhold

11 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Bestemmelser

19 § 1 Lokalplanens formål

20 § 2 Område og status

20 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

24 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

26 § 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden

28 § 8 Skiltning og belysning

29 § 9 Ubebyggede arealer

34 § 10 Miljø/klima

34 § 11 Tekniske anlæg

34 § 12 Grundejerforening

35 § 13 Forudsætning for ibrugtagning

36 § 14 Ophævelse af lokalplan og servitutter

36 § 15 Lokalplanens varige retsvirkning

Bilag

37 Kortbilag 1: Matrikelkort

38 kortbilag 2: Lokalplankort

39 Miljøvurdering

42 Ændringer inden endelig vedtagelse

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan udformes efter reglerne herom i Planlovens kapitel 5. En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovligt etablerede forhold kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Hvornår skal der laves lokalplan?

Før større bebyggelser eller væsentlige ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan, hvis der ikke allerede er en lokalplan, der regulerer området. Det er Kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt, der er tale om en væsentlig ændring, og der dermed er lokalplanpligt.

Lokalplaners indhold

Lokalplanen består af en redegørelse og en række bestemmelser. Redegørelsen indeholder bl.a. en beskrivelse af planens forhold til andre planer og love. Redegørelsen indeholder også en uddybende beskrivelse af, hvad formålet og hensigten er med planens bestemmelser. Det er alene lokalplanens bestemmelser samt de kortbilag, der beskriver lokalplanens bestemmelser, der er bindende. Lokalplaners bestemmelser, dækker over emner som fx anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvordan færdslen indrettes i området og meget andet.

Gældende for lokalplaner er:

- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser, men ikke lempe dem.
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 4 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører (i særlige tilfælde kan høringen være 2 uger).
- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse.
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder midlertidige retsvirkninger for området. De fremgår af lokalplanforslaget (§ 12).
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag, redegørelse og bestemmelser, er det bestemmelserne, der gælder.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan en dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper, som navnligt består af formål, anvendelse, og overordnet disponering af området.

Anden lovgivning

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.

Baggrund og formål

Lokalplanens baggrund

Lokalplan 643 er udarbejdet med henblik på at muliggøre udvikling af et boligområde på et areal mellem Walkendorfsvej og Ørbækvej i udkanten af Tved beliggende nordøst for Svendborg.

Lokalplanen er igangsat efter initiativ fra en privat udvikler, som har forestået udarbejdelse af det projektmateriale, lokalplanen tager afsæt i.

Lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i området og skaber rammerne for udvikling af et mere varieret boligudbud med tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger.

Etableringen af det nye boligområde er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi.



Lokalplanens område

Tved er en tidligere selvstændig landsby, som op gennem 1900-tallet gradvist er vokset sammen med Svendborg by og kun adskilt af Ring Nord. Tved har omtrent 3.000 indbyggere og har med skole, kirke, forsamlingshus, indkøbsmuligheder, idrætshal og et rigt foreningsliv bevaret et præg af selvstændigt lokalsamfund.

Lokalplanområdet er ubebygget landbrugsjord og beliggende i landzone. Området omfatter matrikel 16q af Tved By, Tved og har et samlet areal på ca. 7,25 hektar.

Terrænet er let kuperet og falder omtrent 10 m over en strækning på ca. 400 m fra nord mod syd.

Mod nord og mod vest afgrænses området af parcelhusbebyggelse ved henholdsvis Lille Byhavevej og Tved Kirkevej samt Walkendorffsvej.

Det nordvestlige hjørne grænser direkte op til Walkendorffsvej i form af et ca. 10m bredt areal nord om villaejendommen Walkendorffsvej 1.

Mod øst afgrænses området af Ørbækvej samt Erhvervsområde Øst, mod syd af Kopperbækken og et mindre kommunalt ejet skovområde Frydenlund. Længere mod syd findes haveforeningen Byhaverne.



Fotos af lokalområdet

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 643 er at muliggøre udviklingen af et nyt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Størstedelen af de eksisterende boliger i Tved er villaer og parcelhuse, set i forhold til Svendborg generelt. Lokalplanen vil skabe grundlag for et mere varieret boligudbud i form af tæt-lav boliger kombineret med etageboliger, der dels kan tiltrække nye beboere til området og dels kan give eksisterende beboere i Tved mulighed for at blive boende i nærområdet i en mindre bolig med mindre udearealer.

Lokalplan 643 skal give mulighed for opførelse af op til **172** boliger i form af rækkehuse og lave etageboliger med diverse fællesarealer samt mulighed for fælleshus. Det konkrete skitseprojekt, som lokalplanen bygger på, rummer en bebyggelse med i alt 172 boliger.

Lokalplanen indeholder to kortbilag:

- Kortbilag 1, der viser områdets afgrænsning, matrikel og zoneforhold.
- Kortbilag 2, der fastlægger hvordan lokalplanens arealer må anvendes og bebygges.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- Placering, omfang og udformning af ny bebyggelse.
- Vejadgang, parkering og stiforbindelser.
- Eksisterende og ny beplantning.
- Fælleshus og fælles opholdsarealer.

Ved lokalplanens endelig vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.



Oprindelig bebyggelsesplan som lokalplanen er udarbejdet efter.

Note:

Bebyggelsesplanen er efterfølgende tilpasset i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, hvorfor den viste plan kan indeholde elementer som ikke fremgår af det nuværende projekt.

Lokalplanens formål og indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af helårsboliger.

Boligbebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse i form af række og/eller kædehuse der må i en mindre del af området opføres etageboliger i op til 2 etager.

Derudover muliggør lokalplanen, at der kan etableres støjafskærmning mod Ørbækvej, anlæg til regnvandshåndtering samt fælles grønne arealer med diverse aktivitetsmuligheder.

Overordnet disponering af området

Lokalplanområdet skal have én vejadgang fra Ørbækvej, som vist på kortbilag 2.

Fra vejadgangen leder interne boligveje rundt i det nye boligområde, som er disponeret omkring tre åbne gårdrum.

Selve boligbebyggelsen er placeret langs de interne veje, så alle boliger er orienteret nord/syd eller øst/vest for optimale solforhold. Lokalplanen indeholder byggefelter til placering af ny bebyggelse og indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde og udformning.

De tre gårdrum skal indrettes som fælles opholdsarealer og hvert gårdrum må etableres med et mindre forsinkelsesbassin til opsamling af regnvand. I den sydlige, laveste del af lokalplanområdet må der anlægges et større regnvandsbassin.

I det nordvestlige hjørne skal der etableres en stiftorbindelse fra lokalplanområdet til Walkendorffsvej, som skal sikre let adgang for cyklister og gående mellem det nye boligområde og det øvrige Tved.

I det sydvestlige hjørne giver lokalplanen mulighed for etablering af en lignende stiftorbindelse, forudsat at der kan indgås en aftale med grundejeren af arealerne mod syd.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Ørbækvej, hvorfor der langs vejen skal etableres støjafskærmning, så det kommende boligområde ikke påvirkes af støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen stiller krav til udformningen og højden af støjafskærmningen for at sikre et råderum for

fremtidige udviklingsmuligheder i erhvervsområdet øst for lokalplanområdet.

Boligbebyggelse

Lokalplanen fastlægger i alt 28 storparceller til placering af ny bebyggelse, som vist på kortbilag 2:

- Storparcellerne A1-A15 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse i 1 etage.
- Storparcellerne B1-B6 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i 1-2 etager.
- Storparcellerne C1-C7 må anvendes til etageboliger i maks. 2 etager.

For bebyggelsen nærmest de eksisterende parcelhusområder nord og vest for området, må bebyggelse opføres i maks. 1 etage med en bygningshøjde på maks. 5,5 m. Bebyggelsen nærmest Østbækvej af hensyn til erhvervsområdet opføres i maks. én etage med en bygningshøjde på maks. 6,5 m. Dette fastlægges med henblik på at sikre en tilpasning til den eksisterende omkringliggende boligbebyggelse og for at give bedre udviklingsmuligheder i erhvervsområdet. Boligbebyggelse i 2 etager i den øvrige del af området må opføres med en maksimal højde på 8,5 m.

Lokalplanen indeholder følgende bestemmelser for hver storparcel:

- antal boligenheder
- etageareal pr. boligenhed
- bygningsdybde/fodaftryk

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af området. Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være minimum 200 m ekskl. andel i fællesarealer, mens den gennemsnitlige grundstørrelse pr. storparcel skal være min. 250 m svarende til kommuneplanens krav om grundstørrelser.

Princippet for udstykning af området kan ses på den oprindelige bebyggelsesplan på lokalplanens side 7.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om maksimalt fodaftryk for den enkelte bolig og et maksimalt etageareal pr. bolig.

Disse bestemmelser medvirker til at sikre, at bebyggelsen ikke bliver for kompakt, og at der til hver bolig vil være et regulært privat udeareal.

Lokalplanens formål og indhold

Boligernes udformning og udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at boligbebyggelsen skal opføres i tegl som det primære materiale, mens op til 20 % af facaden ekskl. vinduesog dørarealer må bestå af andre materialer – træ, skifer, stål eller aluminium.

For at sikre åbenhed og variation må tæt-lav bebyggelse opføres med maksimalt 6 sammenhængende boligenheder. For minimum hver 3. bolig skal der desuden etableres facadespring med en dybde på min 1 m.

Tage skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning på minimum 25 grader eller som flade tage. Tagmaterialet må være tagpap, tagsten i beton eller tegl samt grønne tage med sedum.

Farver skal vælges fra en farvepalet med sort, hvid og gråtoner samt bløde jordfarver, som vil medvirke til bebyggelsens indpasning i bydelen og et roligt og afdæmpet udtryk.

Fri- og opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om, at der skal udlægges min. 9.000 m² fælles opholdsareal svarende til min. 20 % af området for tæt-lav boliger og min. 15 % af etagearealet for etageboliger. Fælles opholdsarealer indgår ikke i beregning af grundstørrelse.

Fælles opholdsarealer må ikke være støjbelastede og skal indrettes så de opfordrer til forskellige former for ophold.

Der må inden for fællesarealer etableres diverse faciliteter til fælles rekreativt brug eks. drivhus, overdækninger, bålplads mv. Konkret stiller lokalplanen krav om, at der inden for den del af friarealet som er markeret som gårdrum på kortbilag 2 skal etableres enten legeplads eller boldbane.

Der må desuden etableres stiforbindelser og anlæg til håndtering af overfladevand.

Beplantning

Lokalplanen stiller krav om, at fællesarealer skal fremstå tilplantet med græs, urter, buske og træer.

Beplantningens karakter skal være varieret, så der både er åbne arealer med klippede græsflader velegnede til eksempelvis leg og boldspil og andre områder med mere tæt beplantning.

Lokalplanen stiller krav om etablering af et min. antal af træer på området's fri- og opholdsarealer for at sikre dels grøn karakter i området, men også for at bidrage til en biofaktor på min. 0,5 for området. Biofaktor er et udtryk for mængden af biomasse og vandarealer for området set i et 5-årigt vækstperspektiv.

Lokalplanen stiller derudover krav om at der skal plantes et antal planteenheder som ligeledes skal sikre at biofaktoren på min. 0,5 opnås. I lokalplanen anvendes begrebet planteenheder som et samlet mål for beplantningens omfang og kvalitet. Planteenhederne gør det muligt at sikre en tilstrækkelig og varieret grøn struktur i området, samtidig med at der gives fleksibilitet i valget af beplantningstyper.

I gårdrummene stilles der krav om at en vis del af de påkrævede træer og planteenheder skal plantes i hhv. gårdrum G1, G2 og G3. Kravet medvirker til at forbedre by- og opholdskvaliteten af de primære opholdsarealer.

Herudover stiller lokalplanen krav om begrønning af fælles parkeringsarealer og langs veje. På fælles parkeringsarealer skal etableres beplantning svarende til minimum ét træ pr. 5 parkeringspladser. Træer kan placeres i rækker eller i mindre grupper.

Beplantningen af støjvolden og støjafskærmningen skal sikre, at tekniske anlæg integreres landskabeligt i omgivelserne og bidrager positivt til området's visuelle fremtræden. En varieret sammensætning af træer, buske og klatreplanter skal skabe en grøn, levende og årstidsvarieret afskærmning, der samtidig understøtter biodiversitet og robuste grønne strukturer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal have én vejadgang fra Ørbækvej og adgangsvejen skal anlægges med en minimumsbredde på 10 m som vist på kortbilag 2.

Herfra betjener boligveje lokalplanområdet's forskellige storparceller.

Lokalplanen stiller krav om etablering af en fællesti til Walkendorffsvej for at sikre gående og cyklister god forbindelse til Tved by.

Der gives derudover mulighed for en stiforbindelse mod sydvest, men da arealet støder op til private grundstykker kan denne kun realiseres, hvis der indgås aftaler med disse grundejere om etablering

Lokalplanens formål og indhold

af en sti. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om denne stiforbindelse skal etableres.

Der skal i området etableres parkering i henhold til gældende parkeringsnorm. Bilparkering må etableres enten i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkering.

For at området skal fremstå med en fælles og åben karakter må der ikke etableres garager og carporte.

Lokalplanen anviser areal til vej og parkering som vist på kortbilag 2 og indeholder bestemmelser for minimum udlæg af veje og stier.

Veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning.

Affaldshåndtering

Der må etableres affaldsstationer som fælles løsninger som vist med principiel placering på kortbilag 2. Affaldsstationer må etableres som nedgravede løsninger eller løsninger på terræn.

Affaldsstationer på terræn skal afskærmes og overdækkes.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer og faciliteter – eksempelvis veje, stier og parkeringsarealer, fri- og opholdsarealer, anlæg til regnvandshåndtering mv.

Grundejerforeningen kan opkræve bidrag fra medlemmer til at løse foreningens opgaver.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2025-2037

Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

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

Byudvikling og bosætning

Lokalplanområdet har i Kommuneplan 2025-2037's bolig rækkefølgeplan prioritet 1 som byudviklingsområde. Boligrækkefølgeplanen skal sikre både en hensigtsmæssig byudvikling og et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til byudvikling. Lokalplanområdets prioritering i boligrækkefølgeplanen er et udtryk for, hvordan boligområdet prioriteres i henhold til kommunens overordnede byplanlægning.

Kommuneplanens bosætningsstrategi fokuserer på, hvilke boligtyper og steder, der kan danne grundlag for øget bosætning.

Landsbyen Tved ligger i Kommuneplan 2025-2037 i lokalområde Svendborg Nord. Bosætningsstrategien angiver, at bosætning skal tage udgangspunkt i de enkelte lokalområders styrker og særlige identiteter. Derudover skal ny planlægning for boliger vurderes ud fra det potentiale for øget bosætning, der er i de enkelte lokalområder.

Planlægningen er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi. Lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i området og skaber rammerne for udvikling af et mere varieret boligudbud.

Bynatur

Bynatur er en betegnelse for alle levende væsner, vækster og deres levesteder, som findes i bymiljøet. Herunder opholdsarealer, træer, beplantning, stier og regnvandsanlæg. Ved byudvikling indenfor områder med mere end 300 m til bynatur skal der planlægges for nye grønne og blå rekreative områder som parker, stier og adgang til vandophold.

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger med en afstand på mere end 300 meter til den kommunaltejet skov Frydenlund.

Lokalplanen imødekommer kommuneplanens retningslinjer ved at indrette lokalplanområdet med grønne fælles opholdsarealer i tre gårdrum. Derudover stiller lokalplanen krav om etablering af regnvandsbassiner og beplantning, som bidrager til grønne og blå kvaliteter, lokal rekreation samt håndtering af regnvand inden for området.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Øst for Ørbækvej ligger et større erhvervsområde omkring Norgesvej med et konsekvensområde, hvis afgrænsning følger Ørbækvej.

Der er eksisterende boliger og kolonihaveboliger hhv. nord og syd for lokalplanområdet, som ligger i tilsvarende afstand til erhvervsområdet, som de boliger, der gives mulighed for med lokalplanen.

De boliger og den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for vil ikke begrænse erhvervsområdets nuværende drift.

Lokalplanen sikrer med sin bebyggelsesstruktur og med krav til støjafskærmningen, at der er rum til at erhvervsområdet på sigt vil kunne udvikles yderligere. Erhvervsområdet vil dog blive begrænset i sit råderum for fremtidige udviklingsmuligheder i et mindre omfang sammenlignet med det nuværende råderum for udvikling.

Kulturarv

Kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebeskyttelsesområde omkring Tved kirke.

Idet lokalplanen kun tillader bebyggelse op til 2 etager/maksimalt 8,5 m bygningshøjde, vurderes realisering af boligområdet ikke at få indvirkning på udsigten til og fra kirken eller oplevelsen af kirken som et markant kendingsmærke.

Natur

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Geologi og grundvand

Hele lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger desuden inden for Tved Vandværks indvindingsområde (IOL), men udenfor boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) og nitratfølsom indvindingsopland (NFI).

Byudvikling til boligområder vurderes ikke at være en arealanvendelse, derudgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ifølge kommuneplanen må der indenfor BNBO og NFI indenfor indvindingsoplande til almene vandværker (IVO) som udgangspunkt ikke nedsives vand fra veje, P-pladser eller kørearealer uden forudgående rensning.

For at tage særlig hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin. Tagvand vurderes at kunne nedsives efter gældende regler.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er i kommuneplanrammen udpeget som et område med risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper, herunder kraftig nedbør samt terrænnært grundvand. Udpegningen baserer sig bl.a. på kortlægning af lavtliggende områder og såkaldte bluespots, hvor der ved 5-, 20-, 50- og 100-års regnhændelser kan ske midlertidig opstuvning af overfladevand. I forlængelse heraf stiller kommuneplanen krav om, at der ved lokalplanlægning tages stilling til områdets anvendelighed og til eventuelle afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen fastlægger tiltag, som tager hensyn til påvirkning af klimaet med planlægningen. Herunder kan nævnes bl.a.:

- Opsamling af regnvand i regnvandsbassiner og regnbede Omfangsrige fællesarealer med beplantning, der bidrager til at tilbageholde regnvand.
- Mulighed for at tage udføres som grønne tage med beplantning af sedum eller lignende. Grønne tage bidrager til at tilbageholde regnvand.

Samlet set vurderes lokalplanen at tage tilstrækkeligt højde for risikoen for fremtidige oversvømmelser i området. Gennem krav om regnvandsbassiner, regnbede, grønne fælles opholdsarealer samt mulighed for etablering af grønne tage understøtter lokalplanen en lokal håndtering og tilbageholdelse af regnvand ved kraftige regnhændelser. På denne baggrund vurderes det, at lokalplanen op-

fylder kommuneplanens krav til klimatilpasning, og at der ikke er behov for at stille yderligere krav om afværgeforanstaltninger i lokalplanen.

Kommuneplan 2025-2037 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Lokalplanområdet omfatter hele rammeområde 03.01.B.839.

Rammeområde 03.01.B.839- Boligområde Ørbækvej

Anvendelse:	Boligområde
Plandistrikt:	Svendborg Nord
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Udstykningsforbud:	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsesprocent:	30 % beregnet ud fra området som helhed
Maks. antal etager:	2
Maks. bygningshøjde:	8,5 meter

Områdets anvendelse:
Boligformål i form af fritliggende énbolighuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og etagebebyggelse.

Specifik anvendelse:
Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav boligbebyggelse

Miljø og klimatilpasning:
Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. Lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Særlige bestemmelser:

Vejadgang til området skal være fra Ørbækvej. Der må kun planlægges for boliger i 1 etage tilstødende de eksisterende boligområder mod nord og vest.

Lokalplanen omfattet desuden et mindre areal på ca. 450 m ved Walkendorffsvej beliggende inden

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

for kommuneplanens rammeområde 03.01.B.429 til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen udlægger området til friareal og stiforbindelse uden mulighed for bebyggelse, hvorfor rammebestemmelserne for 03.01.B.429 ikke vurderes relevante.

Lokalplaner og servitutter Gældende lokalplaner

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 001.290 Facader og skilte vedtaget i 1999.

Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 643 ophæves lokalplan 001.290 for den del, der omfatter nærværende lokalplanområde.

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 ansvaret for eventuelle fejl og mangler.

Liste over servitutter:

På matr. 16q, Tved by, Tved

- 10.1930-924389-36, Dok om byggelinier mv.
- 02.1971-647-36, Dok om adgangsbegrænsning mv.

Herudover er det konstateret, at der på ejendommen ikke er tinglyst en vejbyggelinje langs Ørbækvej ulig øvrige ejendomme langs Ørbækvej. Matrikel 16q har tidligere hørt under matr.nr. 16a, hvor der er tinglyst en vejbyggelinje langs Ørbækvej, hvorfor den manglende tinglysning på 16q formentligt skyldes en fejl. Vejbyggelinjen langs Ørbækvej er derfor overholdt og indarbejdet i lokalplanen.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet belyste servitutter. Ingen servitut aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Forhold til andre planer og strategier CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktivt foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Lokalplanen skal understøtte det gode byliv og det lokale særpræg ved bl.a. at:

- Skabe grundlag for en boligudbygning, der understøtter Tved som et selvstændigt lokalsamfund.
- Skabe et sammenhængende boligområde, der medvirker til et varieret boligudbud i Tved.
- Skabe mødesteder og stiforbindelse, som opfordrer til fællesskab og lokalt engagement i Tved.

Natur og Miljø

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

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område.

Nærmeste Natura 2000 område er N241 Rødme Svinehaver og N242 Thurø Rev, som begge er beliggende over 7 km henholdsvis nordvest for lokalplanområdet og henholdsvis sydøst for lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatbekendtgørelsen 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.

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

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.

Ifølge udbredelseskort fra Bilag IV Håndbogen og kommunens øvrige oplysninger er det planlagte område beliggende i udbredelsesområdet forfølgende arter på habitatdirektivets Bilag IV (Bilag IV-arter):

Pattedyr: Hasselmus, vandflagermus, brunflagermus, brun langøre, sydflagermus, frynseflagermus, trolflagermus odder- og dværgflagermus.

Krybdyr: Markfirben.

Padder: Stor vandsalamander og springfrø.

Kobberbækken mod syd samt Frydenlundskoven kan være levesteder for Bilag IV-arter. Svendborg Kommune har ikke registret eller har kendskab til at området kan være levested for Bilag IV-arter.

Det er derfor kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil betyde påvirkning af egnede levesteder for bilag IV-arter. Herunder bliver der ikke påvirket egnede yngle- og rastesteder for flagermus.

Naturbeskyttelsesloven

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ingen fredede områder eller beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

Ved lokalplanens afgrænsning mod syd findes i skel et beskyttet vandløb – Kobberbækken.

Kobberbækken administreres og vedligeholdes af Svendborg Kommune, som er vandløbsmyndighed.

Lokalplanen bestemmer, at arealet langs Kobberbækken i en afstand på 10 m fra skel mod syd må anvendes som fri- og opholdsareal som vist på kortbilag 2.

Der må i en afstand på 10 m fra vandløbsmidte ikke foretages terrænregulering, etableres hegn eller lign. Der må inden for området alene etableres rekreativ stiforbindelse, driftsadgang til regnvandsbassin samt støjafskærmning langs Ørbækvej.

Udledning af overfladevand til Kobberbækken kræver særlig opmærksomhed, da Kobberbækken er målsat i vandområdeplanerne til god økologisk tilstand. Vandløbet er i måløpfyldelse og man skal derfor være opmærksom på, at det ikke må påvirkes således at den tilstand kan ændres. Det gælder især ved kommende nye udledninger til kobberbækken som følge af byggeprojektet. Håndtering af overfladevandet, inden en udledning til Kobberbækken, skal derfor kunne godtgøre at der ikke vil være væsentlig negativ påvirkning af vandløbet.

Skovbyggelinje

Den sydlige del af planområdet er omfattet af en skovbyggelinje på 300 m omkring offentlig skov beliggende umiddelbart syd for Kobberbækken uden for planområdet. Realisering af lokalplanen forudsætter enten reduktion eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Kommunalbestyrelsen har bemyndigelse til at dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, mens en reduktion af skovbyggelinjen forudsætter en afgørelse herom fra Miljøstyrelsen.

Svendborg Kommune har i planprocessen været i en positiv dialog med Miljøstyrelsen omkring en reduktion af skovbyggelinjen.

Boligområdet muliggjort i lokalplanen er disponeret således, at området nærmest skoven er friholdt for bebyggelse.

Jordforureningsloven

Der findes inden for planområdet ingen kortlagte arealer efter Jordforureningsloven.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Ligeledes er der i lokalplanområdet ikke områdeklassificerede arealer med antagelse om forurening og evt. analysepligt.

Generelt

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Herudover er den nordlige del af området beliggende inden for Tved Vandværks nuværende indvindingsopland (IOL) til Tved Vandværk.

Planlægning for et boligområde vurderes ikke at have negativ påvirkning for drikkevandsinteresserne.

Landbrugspligt

Planområdet er ved planens udarbejdelse landbrugsjord. Landbrugspligten ophæves ved erklæring fra landinspektør.

Kulturarv

Museumsloven

Arkæologisk forundersøgelse

Svendborg Museums Afdeling for Arkæologi har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og oplyser, at der ikke er registreret fund eller fortidsminder inden for planområdet, men anbefaler, at der laves en samlet arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet.

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Viser resultatet af forundersøgelsen, at eventuelle væsentlige fortidsminder ligger problematisk i forhold til byggeplanerne har bygherre mulighed for at ændre på planerne, så fortidsminderne ikke forstyrres eller bygherre kan vælge at få fortidsminderne fjernet, dvs. udgravet.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse

afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Generelt

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller affaldsgruber, så skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Ørbækvej i et omfang, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder. Det er således en forudsætning for områdets realisering som boligområde, at der etableres støjafskærmning der sikrer en overholdelse af grænseværdierne.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en støjrapport, der sandsynliggør, at området kan støjskærmes i tilstrækkeligt omfang ved etablering af en afskærmning langs Ørbækvej i form af en støjvold med en topkote på 2,1 m over vejen.

Lokalplanområdet fastlægger areal til etablering af støjafskærmning som vist på kortbilag 2 og indeholder krav om dokumentation for overholdelse af støjkrav forud for ibrugtagning.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er beliggende vest for Erhvervsområde Øst, langs den østlige side af Ørbækvej. Lokalplanområdet ligger uden for det udlagte konsekvensområde omkring Erhvervsområde Øst.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en støjrapport, der sandsynliggør, at boligområdet ikke er påvirket af støj fra erhvervsområdet med de nuværende godkendte virksomhedsaktiviteter.

Støjrapporten viser, at det nye boligområde ikke udsættes for støjpåvirkninger og at støjpåvirkningerne er tilsvarende de støjpåvirkninger som det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet oplever. Det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet vurderes at være beliggende i samme afstand og med samme placering i forhold til erhvervsområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

På baggrund af støjrapporten vurderes det også, at erhvervsområdets nuværende godkendte aktiviteter ikke begrænses af denne lokalplan. Der er derfor efter planloven ikke krav om etablering af støjafskærmning.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har der derimod været et politisk ønske om, at man sikrer at erhvervsområdet fortsat har et råderum for fremtidige udvidelser af støjende aktiviteter.

Der er derfor udarbejdet en støjreddegørelse om belyser påvirkningerne for erhvervsområdets muligheder for fremtidige udvidelse af aktiviteter. Støjreddegørelsen er ikke baseret på konkrete ønsker om udvidelse af aktiviteter, men tager i stedet udgangspunkt i de vejledende støj-grænser som gælder for Erhvervsområde Øst og justeret for de støjmæssige grænser i forhold til eksisterende boligområder, delområder, nabovirksomheder og/eller eget skel.

Støjreddegørelsen er afgrænset til et område som omfatter de nærmeste 12 virksomhedsejendomme som vurderes at kunne risikere at blive begrænset. Øvrige virksomheder vurderes derimod enten at være begrænset af eksisterende boliger og kolonihaver, eller være beliggende så langt fra at det nye boligområde ikke forventes at begrænse dem.

Konklusionen på støjreddegørelsen viser, at 10 erhvervsvirksomhedsejendomme kan blive begrænset i deres nuværende råderum for udvidelser af støjende aktiviteter.

Støjreddegørelsen har belyst forskellige scenarier for etablering af større støjafskærmning mod Ørbækvej, herunder i kombination med en bebyggelse sænket til 1 etage nærmest Ørbækvej.

På baggrund af disse scenarier blev projektet og lokalplanen tilrettet, for på den måde at bedst muligt sikre et råderum for udvikling af erhvervsområdet. Ændringerne af lokalplanen omfatter følgende 4 forhold:

1. Rækken med bebyggelse nærmest Ørbækvej er sænket til maks. 1 etage med en bygningshøjde på maks. 6,5 m.
2. Byggefelterne ved adgangsvejen er flyttet ca. 4 m tilbage fra adgangsvejen.

3. Krav om at støjvolden skal etableres med en højde som er min. 3 meter (ca. 0,9 m højere end i forhold til beregnet højde for trafikstøj).
4. Krav om etablering af støjmur/-hegn delvist ved adgangsvejen.

Det vurderes at der med disse tiltag sikres, at der kun er en begrænset påvirkning af det hidtidige råderum for udvidelser af støjende aktiviteter i Erhvervsområde Øst.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra én vejadgang fra Ørbækvej.

For at realisere vejadgang fra Ørbækvej vil der være behov for at foretage trafikmæssige foranstaltninger på den offentlige vej, i form af f.eks. venstresvingbaner, indslusningsanlæg mv.

Etablering af de nødvendige trafikale anlæg kan betyde en udvidelse af Ørbækvejs nuværende tracé, men vurderes som minimum at kunne etableres inden for arealet omfattet af vejbyggelinje på 15 m fra Ørbækvejs vejmidte, som er vist på kortbilag 2.

Ved ansøgning om adgang til lokalplanområdet kan ejere pålægges helt eller delvist at betale omkostningerne til de nødvendige trafikale foranstaltninger på den offentlige vej.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om fællessti, der leder bløde trafikanter fra lokalplanområdet til Walkendoffsvej og det øvrige Tvedherunder skole, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder.

Parkering etableres i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm som enten parkering i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkering som vist på kortbilag 2.

Kollektiv trafik

Buslinje 250 har rute omkring lokalplanområdet og forbinder området med Svendborg by. Busruten har stoppesteder på både Ørbækvej og på Tvedvej.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger med ca. 0,5 km afstand fra Tved Skole, Skolevej 2, 5700 Svendborg.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af Tved Vandværk, Tved Kirkevej 17, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Varmeforsyning

Udenfor kollektive forsyningsområder

Størstedelen af lokalplanområdet ligger uden for vedtagne varmforsyningsområder. Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende Varmeplan 2030. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning i form af jordvarme, varmepumper el.lign. Disse varmekilder kan med fordel suppleres af solceller.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

Området er planlagt separatkloakeret i Svendborg Kommunes Spildevandsplan 2020-2031.

Den private udvikler har udtrykt ønske om selv at håndtere regnvandet i området. Hvis der udføres et projekt, hvor forsyningen ikke skal håndtere regnvandet, vil spildevandsplanen blive ændret til, at området er spildevandskloakeret.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, med en befæstelsesgrad på 30 %. Den private udvikler har udtrykt ønske om selv at stå for tag- og overfladevandshåndteringen i lokalplanområdet. Der skal inden for lokalplanområdet håndteres tag- og overfladevand svarende til en 10-års hændelse jf. Svendborg Kommunes spildevandsplan. Håndteringen kan inkludere udledning til Kopperbækken.

Bassinene vist på lokalplankortet er dimensioneret på baggrund af en vandhåndteringsplan, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen. Der er i dimensioneringen taget udgangspunkt i en

udledning på 0,453 liter/sekund/ha, som er vintermedianmaksimum for Kopperbækken.

Bassinernes endelige udformning og udledningshastigheden til Kopperbækken, fastlægges i forbindelse med udledningstilladelsen.

Udledning til Kopperbækken kræver særlig opmærksomhed, da Kopperbækken er målsat i vandområdeplanerne til god økologisk tilstand. Vandløbet er i målopfyldelse og man skal derfor være opmærksom på, at det ikke må påvirkes således at den tilstand kan ændres. Det gælder især ved kommende nye udledninger til Kopperbækken som følge af byggeprojektet. Håndtering af overfladevandet, inden en udledning til Kopperbækken, skal derfor kunne godtgøre at der ikke vil være væsentlig negativ påvirkning af vandløbet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Ekspropriation

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i Planloven den 1. januar 2019. Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1.

Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejloven og privatvejsloven.

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fælles veje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejsloven.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er en tidligere landbrugsejendom, hvis jorde har været dyrket med almindelige landbrugsafgrøder. I takt med denne lokalplans realisering skal Landbrugsstyrelsen ansøges om at ophæve landbrugspligten i henhold til Landbrugslovens bestemmelser herom.

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selv om lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst skrevet således:

Note § x: XXX XXX XXXXX XXXX.

Er en note og har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og lave etageboliger.
- At fastlægge højder, omfang og placering af ny bebyggelse.
- At sikre areal til fælles fri- og opholdsarealer i form af bl.a. tre gårdrum.
- At sikre områdets vejbetjening fra Ørbækvej.
- At sikre områdets stibetjening fra Walkendorffsvej.
- At sikre areal til støjafskærmning langs Ørbækvej.
- At fastlægge principper for håndtering af regnvand.

§ 2 Område og status

§ 2.1

Lokalplanområdets afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 16q Tved by, Tved samt alle parceller, der udstykkes herfra.

§ 2.2

Området ligger delvist i landzone. Ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres lokalplanens landzoneareal til byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Boligerne skal anvendes som helårsbeboelse.

Der må inden for området desuden etableres diverse tilhørende fællesfaciliteter såsom fælleshus, parkering, opholdsarealer mv.

§ 3.2

Der må inden for området etableres tekniske anlæg såsom støjafskærmning, transformerstationer, fælles lokale varmeløsninger og lign.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der må foretages udstykning inden for lokalplanens område.

§ 4.2

Der må foretages udstykning af storparceller i deres helhed som de er vist på kortbilag 2 og af de enkelte boliger inden for byggefeltene.

For grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal det sikres, at der for hver boligenhed er et grundareal på minimum 250 m². Kravet kan også opfyldes med en gennemsnitlig grundstørrelse på 250 m² inden for hver enkelt storparcel, dog skal den enkelte grund minimum være 200 m².

Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

§ 4.3

Ved udstykning af boliger skal der være tillæg af et areal på terræn på minimum 2,5 m fra boligens ydervæg til skel.

Note § 4.3:

Tæt-lav boligbebyggelse må sammenbygges i skel.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørbækvej med én adgang som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Boligveje med tilhørende vendepladser skal etableres inden for arealerne anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

Herudover må der inden for areal udlagt til friarealer vist på kortbilag 2 etableres servicevej til regnvandsbassiner samt nødvendige brandveje.

§ 5.3

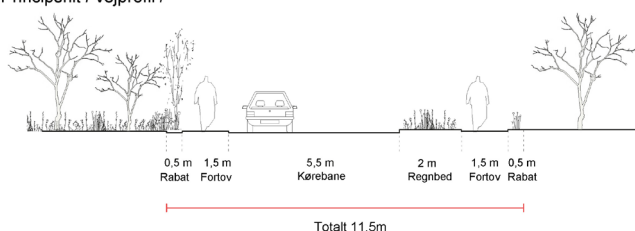
Boligveje skal udlægges i en bredde på minimum 10 m ekskl. regnbed og minimum 11,5 m inkl. regnbed.

Kørebane skal anlægges med en minimumbredde på 5,5 m. Kørebane skal i sving og lignende etableres med supplerende bredde i det omfang, det er nødvendigt for at muliggøre kørsel med renovationsbiler, flyttevogne og lignende.

Veje skal udformes med fortov i begge side eksempelvis som vist på nedenstående illustration. Dog skal fortov ikke føres ud til Ørbækvej.

Regnbed til opsamling af regnvand må placeres skiftevis i den ene eller den anden side af vejen eksempelvis som vist på kortbilag 3.

Principsnit / vejprofil /



Note § 5.3: Boligveje omfatter også vejadgangen til området.

§ 5.4

Der skal etableres en fællessti til Walkendorffsvej med placering som anvist på kortbilag 2.

Fællesstien skal udlægges med en bredde på minimum 5,0 m og skal anlægges med belægning i en bredde på minimum 3,0 m.

Fællesstien skal etableres med en minimumsafstand på 2,5 m til naboskel.

§ 5.5

Såfremt boliger ikke etableres med direkte adgang fra boligveje, skal der etableres adgangsgivende boligstier en bredde på minimum 3,0 m og anlægges med belægning i en bredde på minimum 1,5 m.

Adgangsgivende stier må placeres inden for areal vist som friareal på kortbilag 2.

§ 5.6

Der kan etableres en fællessti og stiaadgang mod sydvest med en placering som vist på kortbilag 2.

Fællesstien skal udlægges med en bredde på minimum 5,0 m og skal anlægges med belægning i en bredde på minimum 3,0 m.

Parkering

§ 5.7

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

- Række- og kædehuse: 1,3 p-pladser pr. bolig
- Etageboliger: 1 p-plads pr. bolig
- Boliger under 55 m²: 0,5 p-pladser pr. bolig

Parkering skal etableres enten i tilknytning til den enkelte bolig eller inden for område anvist til fælles parkering på kortbilag 2.

§ 5.8

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

2 stativer/pladser pr. 100 m etageareal.

For tæt-lav boligbebyggelse skal cykelparkering etableres på egen grund/i tilknytning til den enkelte bolig.

For etageboliger skal cykelparkering etableres som fælles parkering inden for den respektive storparcel. Minimum 50 % af den fælles cykelparkering skal være overdækket.

§ 5.9

Veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning.

Fælles parkeringspladser (mere end 5 p-pladser) skal udføres med en belægning af grus eller græs-armering.

Stier skal udføres med en belægning af grus.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kørebanen må kun udføres i asfalt eller beton.

Fortov skal udføres med en fast belægning i form af fliser eller beton som ikke er identisk med kørebanen, således at den ikke forveksles med kørebanen.

Note § 5.9:

Af hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin.

§ 5.10

Arealer inden for områder udlagt til vej og parkering på kortbilag 2, der ikke anvendes til parkering, veje eller sti skal indrettes som fællesarealer med beplantning.

§ 5.11

Langs Ørbækvej er udlagt en vejbyggelinje i en afstand på 15 m fra vejmidte som vist på kortbilag 2. Arealet inden for vejbyggelinjen er reserveret til en evt. vejudvidelse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1

Der må inden for lokalplanområdet etableres maksimalt 172 boligenheder.

§ 6.2

Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres inden for storparcellerne A1-A15 og B1-B6 vist på kortbilag 2 med fordeling af boligenheder og maksimalt omfang som anvist herunder:

Storparcel	Maks. antal boligenheder	Maks. etageantal/maks. bygningshøjde	Maks. fodatryk for den enkelte bolig	Maks. etageareal pr. boligenhed
A1	4	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A2	4	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A3	6	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A4	6	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A5	6	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A6	6	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A7	6	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A8*	4	1/5,5 m	95m ²	95m ²
A9	4	1/6,5 m	110m ²	110m ²
A10	3	1/6,5 m	110m ²	110m ²
A11	3	1/6,5 m	110m ²	110m ²
A12	3	1/6,5 m	110m ²	110m ²
A13	3	1/6,5 m	110m ²	110m ²
A14	3	1/6,5 m	110m ²	110m ²
A15	4	1/6,5 m	110m ²	110m ²
B1	3	2/8,5 m	95m ²	125m ²
B2	8	2/8,5 m	95m ²	125m ²
B3	7	2/8,5 m	95m ²	125m ²
B4	7	2/8,5 m	95m ²	125m ²
B5	4	2/8,5 m	95m ²	125m ²
B6	6	2/8,5 m	95m ²	125m ²

* Se § 6.6 vedr. alternativ anvendelse til fælleshus

§ 6.3

Etageboliger må kun opføres inden for storparcellerne C1-C7 vist på kortbilag 2 med fordeling af boligenheder og maksimalt omfang som anvist herunder:

Storparcel	Maks. antal boligenheder	Maks. etageantal/maks. bygningshøjde	Maks. fodatryk pr. storparcel	Maks. samlet etageareal pr. storparcel
C1	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²
C2	8	2/8,5 m	320 m ²	640 m ²
C3	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²
C4	8	2/8,5 m	320 m ²	640 m ²
C5	8	2/8,5 m	320 m ²	640 m ²
C6	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²
C7	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²

§ 6.4

Boligbebyggelse inden for alle storparceller skal opføres med en afstand på minimum 2,5 m fra storparcellens afgrænsning.

For etageboliger inden for storparcellerne C1-C2 gælder desuden, at disse skal opføres med en minimumafstand på 3,0 m til storparcellens afgrænsning mod gårdrum.

For tæt-lave boligbebyggelse inden for storparcellerne A1, A2, A3, A4, A5, A6 og A7 gælder desuden at disse skal opføres med en minimumafstand på 5m fra lokalplanens afgrænsning.

§ 6.5

Boligbebyggelse skal opføres med facadespring for minimum hver 3. bolig med en dybde på minimum 1,0 m - eksempelvis som vist på nedenstående illustration.

For alle facadespring gælder, at tagkonstruktionen skal følge facadespringet.



§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.6

Storparcel A8 må alternativt anvendes til opførelse af fælleshus. Fælleshus må opføres i én etage med et areal på maks. 300 m og en bygningshøjde på maks. 6 m.

§ 6.7

Dele af storparcellerne, som ikke anvendes til boliggrunde, skal indrettes som fællesarealer med beplantning.

Sekundær bebyggelse

§ 6.8

For sekundær bebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse gælder, at der til den enkelte bolig kun må opføres:

Maksimalt 10 m² udhus med en bygningshøjde på maksimalt 3,0 m. Udhus skal placeres på boligens indgangsside - eksempelvis som vist på nedenstående illustration:



Illustration der viser udehus placeret på boligens indgangsside.

Overdækket terrasse og/eller drivhus med et samlet omfang på maksimalt 10 m med en bygningshøjde på maksimalt 3 m. Overdækning/drivhus skal overholde afstande jf. § 6.4.

Sekundær bebyggelse og udestuer må opføres med fællesmur i skel mod nabo. Fællesmur skal opføres i tegl med en maks.højde på 3,0 m

Note § 6.8:

Overdækket terrasse og drivhuse må ikke udføres med funktion som udestue – dvs. overdækket terrasse skal være åben på minimum én side, mens

drivhuse skal anvendes som væksthuse og må ikke anvendes til længerevarende ophold.

Udestuer må opføres i overensstemmelse med § 6.2, hvor udestuen medregnes etagearealet.

§ 6.9

Der må til etageboliger opføres sekundær bebyggelse til fælles brug i form af skur/overdækning med en bygningshøjde på maks. 3,0 m. Skur/overdækning skal placeres i tilknytning til boligernes vej- eller stiadgang.

§ 6.10

Der må inden for arealer anvist til friareal jf. kortbilag 2 opføres sekundær bebyggelse til fælles brug i form af skure, overdækninger, drivhuse eller lign.

Den enkelte bebyggelse må gives en størrelse på maks. 20 m og den samlede bebyggelse må udgøre maks. 100 m . Bygningshøjden må maks. være 3,5 m.

Sekundær bebyggelse til fælles brug skal placeres, så de overholder følgende afstande:

- Min. 5,0 m til lokalplanens afgræsning
- Min. 2,5 m til vej
- Min. 2,5 m til storparcel

Note § 6.10:

Bestemmelsen gælder også de dele af friareal som er markeret til gårdrum og grønne mellemrum på kortbilag 2.

§ 6.11

Der må ikke opføres garager eller carporte i lokalplanområdet. Dog må der opføres overdækket cykelparkering jf. § 5.8.

§ 6.12

Der må etableres fælles affaldsanlæg inden for parkeringsareal som vist på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 7.1

Boligbebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til valg af bygningsmaterialer, farver og tagudformning inden for hver enkelt storparcel.

Note § 7.1:

Med henblik på at boligområdet opleves behageligt og let at finde rundt i opfordres til, at storparceller eller mindre kvarterer udformes med selvstændigt udseende/særpræg, som gør bebyggelsen varieret og genkendelig.

§ 7.2

Bygningsfacader for boligbebyggelse samt evt. fælleshus jf. § 6.6 skal udføres med tegl som det primære facademateriale.

Tegl skal fremstå som muret byggeri med blank mur eller som teglspån. Teglfacader må ikke pudses eller vandskures.

Maksimalt 20 % af facaden ekskl. vinduer og døre må bestå af andre materialer – træ, skifer, stål eller aluminium.

§ 7.3

Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller aluminium.

§ 7.4

Sekundær bebyggelse i form af udhuse og overdækninger jf. § 6.8, 6.9 og 6.10 skal opføres med træbeklædning/i træ.

§ 7.5

Sekundær bebyggelse i form af drivhus, orangeri og lign. må fremstå i glas/polycarbonat.

§ 7.6

Affaldsanlæg jf. § 6.12, som opføres på terræn, skal udformes med afskærmning og overdækning.

§ 7.7

Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,4 m over det færdige terræn. Er sokler højere end 0,4 m, så skal det øvrige af soklen udføres med samme materiale som facaden.

§ 7.8

Facader skal fremstå i en eller flere af nedenstående farver:

- Tegl i gule, brune, røde og grå nuancer.
- Træ, ubehandlet med sin naturlige materialitet og farve, varmebehandlet og/eller brændt, behandlet med olie eller lasur.
- Sort og hvid og deres indbyrdes blanding (gråtoner).
- Farver i jordskalaen: Jordfarveskalaen defineres med farvekode:

S6020-Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005-R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller de ovenstående farvers indbyrdes blanding eller blanding med sort eller hvid.

Klassisk farvetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Altaner, altangange og tagterrasser

§ 7.9

Der må kun opsættes altaner og altangange på boliger inden for byggefelt C1-C7.

Altaner og altangange må gives en dybde på maks. 1,6 m fra facaden.

Altaner og altangange skal udføres som lukkede dæk og altaner må ikke understøttes af søjler.

Værn skal udføres i metal med lodrette balustre.

§ 7.10

Der må ikke etableres tagterrasser.

Tage

§ 7.11

Tage på boligbebyggelse og evt. fælleshus jf. § 6.6 skal udformes som enten saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk), med ensidig taghældning eller som flade tage. Tage må ikke udføres med nogen form for valm.

Taghældning på saddeltage eller tage med ensidig taghældning skal være min 25 grader.

§ 7.12

Tage på sekundær bebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse skal opføres med samme hældning som boligen eller med fladt tag.

For øvrige sekundære bebyggelser gælder ingen bestemmer om taghældning.

§ 7.13

For storparcellerne skal valg af tagmateriale være ensartet for den samlede boligbebyggelse inden for det respektive byggefelt.

Tagbeklædning skal udføres med enten:

- Vingetagsten i tegl eller beton
- Tagpap
- Grønt tag med beplantning af sedum eller lignende.
- Solcelletage

Drivhuse må fremstå med tag af glas eller polycarbonat.

Inden for hele lokalplanområdet må tage, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor

ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 10.

Note § 7.13:

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glansværdi.

§ 7.14

Tage på boligbebyggelse og fælleshus må også udføres med solceller og solfangere.

Solceller og solfangere skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere skal lægges parallelt med tagfladens hældning og må maks. være hævet 10 cm over tagfladen. Solenergi skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget krav om maksimal glansværdi jf. § 7.13.

§ 8 Skiltning og belysning

§ 8.1

Skilte må kun opsættes i form af:

- Henvvisningsskilte til/oversigtsskilte over boligområdet.
- Skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må kun opsættes ét skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m². Skiltet skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.
- Færdselstavler/skilte.

§ 8.2

Belysning skal udføres som master, parklamper eller som pullerter.

Lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet således at der ikke lyses over armaturets placering.

Lyspunkthøjden for master må ikke overstige 5 m mål fra terræn.

§ 8.3

Uden for arealer til vej og parkering på kortbilag 2 må belysning kun etableres som pullertbelysning med en maks. højde på 1,2 m.

Fællessti jf. § 5.4 må etableres med parkbelysning med en maks. højde på 3,0 m over terræn.

§ 8.4

Ledninger til belysning af veje, stier, adgangsarealer og parkeringspladser må kun udføres som jordkabler.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, lastbiler, ikke-indregistrerede køretøjer samt både.

Fælles opholdsarealer

§ 9.2

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til min. 9.000 m². De fælles opholdsarealer skal overholde støjkrav og etableres inden for områder vist som friareal på kortbilag 2.

Skrånende arealer, eks til støjvold jf. § 9.17 kan ikke medtages i beregningen.

Areal beliggende syd for regnvandsbassin R4 vist på kortbilag 2 må medgå i beregningen af fælles opholdsareal, under forudsætning af, at der etableres en rekreativ stiforbindelse omkring hele eller dele af bassinet, eksempelvis som vist på nedenstående illustration:



Note § 9.2:

Friareal dækker over alle arealer markeret med grøn signatur på kortbilag 2 inkl. areal markeret til 'fælles gårdrum' og 'grønne mellemrum'.

Fælles opholdsarealer skal etableres inden for de viste friarealer eller evt. uudnyttede dele af areal til vej og parkering jf. § 5.10 samt storparceller jf. § 6.8.

§ 9.3

Der må inden for fælles opholdsarealer etableres faciliteter som eks. stier, bål-/grillplads, shelters, bordbænkesæt, legeplads, udendørs fitness mv. samt skure, overdækninger, drivhuse jf. § 6.11.

Som minimum skal etableres følgende fællesfaciliteter:

- Inden for gårdrum G1 skal etableres bordbænkesæt og legeplads.
- Inden for gårdrum G2 skal etableres bordbænkesæt og en boldbane.
- Inden for Gårdrum G3 skal etableres bordbænkesæt og enten legeplads eller boldbane.

Hver legeplads skal indrettes med eks. gynger, forhindringsbane og klatreelementer mv. og hver legeplads skal have et omfang på min. 100 m².

Hver boldbane skal gives et omfang på min. 400 m².

Private opholdsarealer

§ 9.4

Der skal i tilknytning til de enkelte tæt-lave boliger inden for byggefelterne A1-A15 og B1-B6 vist på kortbilag 2 indrettes private udendørs opholdsarealer i form af have, terrasse og lign. svarende til et areal pr. bolig på min. 50 m².

Private opholdsarealer skal placeres inden for storparcellens afgrænsning.

§ 9.5

Der skal i tilknytning til etageboliger i stueplan inden for byggefelterne C1-C7 vist på kortbilag 2 indrettes private udendørs opholdsarealer i form af have eller terrasse og svarende til et areal pr. bolig på min. 20 m².

Private opholdsarealer skal placeres inden for storparcellens afgrænsning og have en minimumdybde på 3,0 m målt fra boligens ydervæg.

§ 9 Ubebyggede arealer

Beplantning

§ 9.6

Fri- og opholdsarealer skal fremstå med varieret beplantning af græs, urter, buske og træer – herunder både områder med klippet græs velegnet til boldspil og områder med mere tæt beplantning og naturpræg.

Der må ikke plantes træer, der kan nå en højde på mere end 5 m, tættere på skel end 4 m.

Der må i lokalplanområdet ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur eller som er registreret som invasive.

Til beplantning skal anvendes egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske i henhold til nedenstående liste:

	Navn	Latinsk betegnelse	Højde
Træ	Ask	Fraxinus excelsior	35 m
	Avnbøg	Carpinus betulus	20 m
	Vortebirk	Betula pendula	25 m
	Dunbirk	Betula pubescens	20 m
	Bøg	Fagus Sylvatica	35 m
	Stilkeg	Quercus robur	35 m
	Vintereg	Quercus petraea	35 m
	Rødel	Alnus glutinosa	20 m
	Storbladet elm	Ulmus glabra	35 m
	Småbladet elm	Ulmus minor	20 m
	Skovfyr	Pinus sylvestris	30 m
	Fuglekirsebær	Prunus avium	20 m
	Småbladet lind	Tilia cordata	35 m
	Spidsløn	Acer platanoides	30 m
	Røn (almindelig)	Sorbus aucuparia	10 m
Seljerøn	Sorbus intermedia	15 m	
Træ / busk	Bævreasp	Populus tremula	15 m
	Navr	Acer campestre	15 m
	Seljepil	Salix caprea	10 m
Busk / træ	Skovabild (vild æble)	Malus sylvestris	8 m
	Hvidtjørn (almindelig)	Crataegus laevigata	8 m
	Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	12 m
Busk	Hæg (almindelig)	Prunus padus	15 m
	Benved	Euonymus europaeus	8 m
	Dunet gedebled	Lonicera xylosteum	3 m
	Hassel	Corylus avellana	10 m
	Havtorn	Hippophae rhamnoides	3 m
	Hyld (almindelig)	Sambucus nigra	5 m
	Rød kornel	Cornus sanguinea	5 m
	Kvalkved	Viburnum opulus	4 m
	Femhannet pil	Salix pentandra	5 m
	Gråpil	Salix cinerea	6 m
	Ribs (vild)	Ribes rubrum	2 m
	Blågrøn rose	Rosa dumalis	2 m
	Hunderose	Rosa canina	3 m
	Æblerose	Rosa rubiginosa	3 m
	Solbær (vild)	Ribes nigrum	2 m
	Slåen	Prunus spinosa	3 m
	Tørst	Frangula alnus	6 m
Vrietorn	Rhamnus cathartica	8 m	

§ 9.7

Der skal plantes min. 120 træer inden for fri- og opholdsarealerne.

Derudover skal fri- og opholdsarealerne beplantes med min. 900 planteenheder i form af træer, buske eller staudebede:

- 1 træ svarer til 9 planteenheder.
- 2 m² buske med en højde på over 2 m svarer til 3 planteenheder. Der skal plantes min. 1 busk pr. m².
- 2 m² buske med en højde på under 2 m svarer til 1 planteenhed. Der skal plantes min. 1 busk pr. m².
- 2 m² staudebed svarer til 1 planteenhed. Der skal plantes min. 9 stauder pr. m²

Beplantning af støjafskærmning jf. §§ 9.18-9.19 kan ikke medregnes.

Note: Beplantning som krævet efter §§ 9.8, 9.10, 9.11, 9.12 og 9.13 kan medregnes.

§9.8

Der skal inden for gårdrum vist på kortbilag 2 etableres følgende beplantning:

Gårdrum G1 – minimum 20 træer og min. 150 planteenheder.

Gårdrum G2 – minimum 30 træer og min. 250 planteenheder.

Gårdrum G3 – minimum 30 træer og min. 250 planteenheder.

Træer skal ved plantning have en stammeomkreds på 16-18 cm målt i 1 m højde.

§9.9

Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning i form af bøgespur langs skel til matr.nr. 7dx og 16a som vist på kortbilag 2. Den afskærmende beplantning skal have en højde på min. 1,8 m.

Der må maks. være 0,25 cm mellem hver plante. Planterne skal have en højde på min. 1 m ved udplantning.

§ 9 Ubebyggede arealer

Hegn

§ 9.10

Der må inden for lokalplanområdet etableres levende hegn og faste hegn.

Levende hegn må gives en højde på maks. 180 cm og må suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset. Hegn langs skel skal plantes min. 0,5 meter inden for skel.

Faste hegn skal udføres i træ med en højde på maks. 1,8 m.

Se også § 6.8 vedr. fællesmure i skel mod nabo.

Se også § 9.12 for beplantning omkring parkeringspladser.

Vej- og parkeringsarealer

§ 9.11

Fællesparkering med et omfang på 10 bilparkeringspladser eller derover skal begrønnes.

Begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne skal ved plantning min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

Placering af beplantning forudsætter overholdelse af oversigt ved adgange.

§ 9.12

Der skal omkring fælles parkering jf. kortbilag 2 etableres afskærmende beplantning i form af stedsegrøn beplantning med en højde på mellem 0,8 og 1,2 meter.

Placering af beplantning forudsætter overholdelse af oversigt ved adgange.

§ 9.13

For de vejstrækninger inden for areal vist til vej og parkering på kortbilag 2, som udføres med regnbede jf. § 5.3 til opsamling af regnvand, skal der plantes 1 træ for hver 15 m.

Træer skal placeres med en afstand på minimum 1 m fra kørebane.

Træer skal være opstammede med henblik på overholdelse af trafikal oversigt. Træerne skal ved plantning min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn).

Areal langs Kobberbækken

§ 9.14

Der må ikke foretages terrænregulering, etableres hegn og/eller beplantning i området inden for 10 m afstand fra Kobberbækken som vist på kortbilag 2.

Der må inden for området alene etableres rekreativ stiforbindelse, drifts adgang til regnvandsbassin samt støjafskærmning jf. § 9.16.

Note § 9.14:

Terrænregulering må ikke hindre vandets frie løb i henhold til Vandløbslovens § 6.

Terrænregulering

§ 9.15

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke etableres støttemure med højde målt fra terræn på over 0,5 m.

Etablering af regnvandsbassiner og støjvold er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering.

Note § 9.15:

Terrænregulering må ikke hindre vandets frie løb i henhold til Vandløbslovens § 6.

Hvis der ikke kan opnås hensigtsmæssige vej-, sti- og parkeringsforhold inden for de tilladte omfang af terrænregulering, kan der gives dispensation.

I det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet kan der grundet terrænspring derudover også være behov for at dispensere for at sikre hensigtsmæssige boligforhold.

§ 9.16

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, og der må i dette område ikke etableres støttemure.

§ 9 Ubebyggede arealer

Støjafskærmning

§ 9.17

Mod Ørbækvej skal der etableres støjafskærmning i form af volde inden for arealerne vist til støjafskærmning på kortbilag 2.

Støjvolde skal gives en min. højde på 3,0 meter målt fra voldfoden. Voldene skal udføres med en maks. hældning på 1:1,3 og uden brug af støttemur, dog undtaget den del af støjvolden langs adgangsvejen.

Ved adgangsvejen skal der etableres støjafskærmning i form af mur eller hegn inden for de arealer, der er vist til støjafskærmning på kortbilag 2.

Støjmur/-hegn skal etableres på begge sider af adgangsvejen og have en udstrækning, der mindst svarer til midten af byggefelt A13/A14.

Støjmur/-hegn skal i den vestlige ende opføres med en min. højde på 0,5 m. Støjmur/-hegn skal herfra trappe op og i den østlige ende have en højde på min. 2,0 m. Optrapningen skal udføres som en jævn eller trinvist stigende højde.

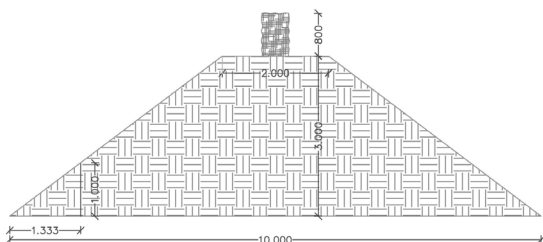
Støjmur/-hegn skal sammenbygges med støjvolden så disse er udført som et sammenhængende anlæg uden åbninger mellem støjmur/-hegn og støjvolden i princippet som vist på nedenstående illustration.

Note § 9.17:

Støjvoldene skal afskærme området fra vejstøj, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i boligområder overholdes.

Derudover skal støjvoldene og støjmur/-hegn sikre rimelige udviklingsmuligheder for de nærmeste virksomheder i erhvervsområdet øst for planområdet.

§ 10.2 fastsætter krav om etablering af støjvoldene som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.



Illustrationsskitse af støjvold, her vist med beplantning på toppen.

§ 9.18

Støjvolden skal fremstå beplantet med en varieret beplantning af træer, buske og naturgræs.

Støjvolden skal beplantes med min. 30 træer og min 2.250 m² buske.

Træerne skal plantes solitært eller i grupper af op til 3 træer. Træer skal plantes i en variation af mindst 3 forskellige løvfældende arter.

Der skal plantes med en variation af mindst 3 forskellige arter af buske der har en naturlig væksthøjde på min. 2,0 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugt bærende. Der skal plantes min. 1 busk pr. m².

Note § 9.18:

Variationen med mindst 3 forskellige arter medfører en større robusthed i beplantningen. Hvis der opstår forhold som påvirker 1 art negativt, mistes hele beplantningen ikke.

For buske anbefales det at gå efter en sammensætning af arter med forskellige blomstringstidspunkter, og at 1 eller flere af arterne bærer frugt.

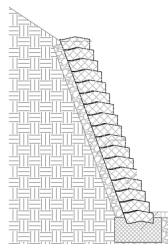
Forskellige blomstringstidspunkter og frugtbærende arter er positive faktorer for områdets biodiversitet, da de kan fungere som fødekilde for insekter og andre dyr.

Der kan dispenseres til en lavere plantetæthed, hvis den anbefalede plantetæthed for den konkrete planteart, er lavere.

§ 9.19

Støjmur/-hegn skal beplantes med klatrende beplantning i form af rådhusvin.

Der må maks. være 1 m mellem hver klatreplante. Hver klatreplante skal gives et plante-hul/plantebed med et muldlag på min. 0,5.



Illustrationsskitse af sammenbygning af støjvold og støjmur/-hegn.

§ 9 Ubebyggede arealer

Regnvandshåndtering

§ 9.20

Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til regnvandshåndtering i form af eks. regnbede, vandrender og bassiner.

Der skal etableres 1 regnvandsbassin (R1-R3) i hvert gårdrum (G1-G3).

Der skal derudover etableres 1 regnvandsbassin (R4) som skal placeres som vist med principiel placering og udformning på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes som såkaldt våde bassiner med et permanent vandspejl samt flade brinker med et fald på maksimalt 1 m over 5 m. Min. 50 % af regnvandsbassinerne skal udføres med permanent vandspejl.

Der skal være adgang til regnvandsbassinet, således det er muligt at drifte og vedligeholde bassinet.

Note § 9.20:

Det konkrete volumen af regnvandsbassiner afklares i forbindelse med tilslutning- og/eller udledningstilladelse.

§ 9 Miljø/klima

§ 10.1

Tag- og overfladevand op til en 10-årshændelse skal håndteres inden for lokalplanområdet.

§ 10.2

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjni-
veau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholds-
arealer og facader på boligbebyggelse ikke overstiger L_{den} 58 dB.

§ 11 - Tekniske anlæg

§ 11.1

Der må etableres areal til sortering, opbevaring og afhentning af affald og genanvendeligt materiale ved etablering af en affaldsstation med principiel placering som vist på kortbilag 2.

§ 11.2

Der må etableres anlæg til varmforsyning. Varmepumper skal afskærmes/indarbejdes i skure.

§ 11.3

Inden for området må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning i form af transformerstationer og lignende.

Transformerstationer må placeres inden for parkeringslommer vist på kortbilag 2 under forudsætning af overholdelse af oversigtsforhold.

§ 11.4

Ledninger, kabler mv. til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

§ 11.5

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal for lokalplanområdet oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier. Kravet gælder ikke for grunde udstykket kun til etageboliger.

Grundejerforeningen skal oprettes senest ved udstykning af tæt-lav boligbebyggelse eller storparceller eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, fælles regnvandsløsninger, støjdæmpende foranstaltninger, belysning, veje og stier, samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Grundejerforeningerne kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningernes opgaver. Bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.

§ 13 - Forudsætning for ibrugtagning

§ 13.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vejadgang og stiforbindelser til betjening af den pågældende bebyggelse er etableret inkl. beplantning jf. §§ 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 og 9.13.
- Parkering til betjening af den pågældende bebyggelse er etableret inkl. beplantning jf. §§ 5.7, 5.8, 9.11 og 9.12.
- Fælles affaldsløsning til betjening af den pågældende bebyggelse er godkendt og etableret jf. § 6.12.
- Fælles og private opholdsarealer tilhørende bebyggelsen er etableret jf. §§ 9.2, 9.3, 9.4 og 9.5.
- Beplantning er etableret jf. §§ 9.7, 9.8, 9.10, 9.18 og 9.19.
- Regnvandsbassin er etableret jf. § 9.20.
- Der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, den konkrete bebyggelse skal forsynes.
- Det er etableret støjafskærmende foranstaltninger jf. § 9.17 og det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj jf. § 10.2 overholdes. Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som "Miljømåling – ekstern støj" af en godkendt rådgiver.

Note § 13.1:

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

Beplantning, der er krævet efter lokalplanens § 13.1, skal som udgangspunkt være plantet før ibrugtagning.

Kommunen kan dog dispensere fra kravet om plantning før ibrugtagning, hvis dette ikke er muligt på grund af årstid og plantesæson. I sådanne tilfælde kan det tillades, at beplantningen plantes i førstkommende egnede plantesæson.

Plantning bør ske i perioder, hvor planterne har optimale betingelser for at etablere sig, typisk i efterår eller forår. Plantning uden for disse perioder indebærer øget risiko for tab af planter eller mangelfuld vækst.

§ 14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

§ 14.1

Lokalplan 001.290 Facader og Skilte fra 1999 ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse for lokalplanens område.

§ 14.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

§ 15 - Lokalplanens varige retsvirkninger

§ 15.1

Efter endelig 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.

Kortbilag 2



Lokalplan 643
Kortbilag 2 - Lokalplankort
 Mål: 1:2000 Dato: 11.05.2026
 Tegnet af: TERRITORIUM



Svendborg
Kommune



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplanafgrænsning
- Vejadgang
- Stiadgang
- Vej og parkering
- Storparcel, rækkehuse én etage (A1-A15)
- Storparcel, rækkehuse 2 etager (B1-B6)
- Storparcel, etageboliger 2 etager (C1-C7)
- Vejbyggelinje, 15 m fra vejmidte
- Støjafskærmning

Legende:

- Friareal
- Grønne mellemrum
- Fælles gårdrum (G1-G3)
- 10 m afstand, Kobberbækken
- Regnvandsbassin (R1-R4)
- Fællessti, principiel placering
- Rekreativ sti, principiel placering
- R Renovation, principiel placering
- Afskærmende beplantning

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven, 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, miljøvurderingsloven, 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 miljøvurderingsloven.

Det er begrundet med:

- At området ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At området omfatter et område på lokalt plan og fastlægger anvendelsen af et ca. 7,2 ha stort areal til boligformål med en maks. højde på 8,5 m.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke ændrer på oplevelsen af kystlandskabet.

Resume af miljøscreeningen By- og kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger som barmark omkranset af et eksisterende bebygget boligområde. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og mod vest af eksisterende boligområder med tæt-lav og åben-lav bebyggelse, og lokalplanområdets nye boligbebyggelser vil udgøre en udvidelse af det eksisterende boligområde.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et eksisterende område med kolonihavehuse samt et mindre skovområde.

Mod øst afgrænses den offentlige fordelingsvej, Ørbækvej, området, og videre øst for Ørbækvej ligger der et område til produktionserhverv.

Der løber offentlige cykelstier øst for lokalplanområdet langs Ørbækvej. Derudover findes der både offentlige stier og private fælles stier i byområdet vest for og syd for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger desuden etablering af intern sti til Walkendorffsvej, som vil kunne supplere bydelens stinetsværk.

Der arbejdes i lokalplanprocessen med følgende principper:

- Etablering af mindre boligklynger med gode centrale fælles fri- og opholdsarealer
- Variation i boligbebyggelsen, både i forhold til størrelse, placering, etageantal, materialevalg, opbrud, forskydninger i højde og facade mv.
- Gode relationer til nabobebyggelsen. Herunder må der kun planlægges for boliger i 1 etage tilstødende de eksisterende boligområder mod nord og vest.

Landskab

Hele lokalplansområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanens bebyggelse og anlæg vurderes ikke at afvige i højder og volumen fra bydelens eksisterende bebyggelser, og det vurderes, at den fremtidige bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet.

Lokalplanområdets terræn falder svagt mod syd. Terrænhøjden er på ca. 52 m ved områdets nordlige skel og på ca. 44 m ved områdets sydlige skel. Det udgør et gennemsnitlig fald i terrænet mod syd på ca. to procent. Der ligger en naturlig højning op mod matrikelskellet i områdets nordvestlige del.

Lokalplanområdets centrale og sydlige dele ligger højere end Ørbækvej, med en stejl skrant ned til vejen langs lokalplanområdets østlige skel. Det kan få betydning for styringen af regnvand i de pågældende områder langs Ørbækvej.

Kortforsyningsens oversvømmelseskort viser en risiko for oversvømmelser med en 10, 20, 50 og 100-års hændelse ved lokalplanområdets sydvestlige skel, midt på matriklens skel med Ørbækvej, og i en naturlig lavning, der ligger centralt i områdets nordlige del.

Miljøvurdering

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for den kommunale skov, Frydenlund, som er omfattet af en skovbyggelinje. Bebyggelsen i det nye lokalplanområde skal have en afstand til skoven, så denne ikke påvirkes væsentligt.

Lokalplanen fastlægger principper for følgende landskabstrække:

- Gode centrale fælles fri – og opholdsarealer
- Større centrale fælles fri – og opholdsarealer for området
- Etablering af grøn støjvold evt. med støjværn langs Ørbækvej ifm. beskyttelse mod trafikstøj fra vejen.
- Etablering af én eller flere søer ifm. håndtering af regnvand.

Natur og grønne områder

Lokalplanen udlægger flere områder som fælles grønne arealer. Derudover fastlægges etablering af et stort bassin ved lokalplanområdets sydlige skel, som grænser op til et eksisterende mindre skovområde. Bassinområdet vil supplere skovområdet som naturområde og muligt levested for naturarter i byområdet.

Det offentlige vandløb, Kobberbækken, løber langs det sydlige skel udenfor lokalplanområdet. Vandløbet kan få betydning for styringen af regnvand i den nærliggende del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger med spredt træbevoksning og buskads ved områdets nordvestlige og sydøstlige skel. Ellers ligger størstedelen af lokalplanområdet som barmark.

Forurening

Lokalplanområdet grænser langs østsiden op til jordforurening klassificeringsområde med 'krav om analyser'. Selve lokalplanområdet ligger dog uden områdeklassificering, uden V1 eller V2 lokalitetsklassificering, og disse ligger heller ikke umiddelbart nært skel til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger på Kortforsyningskortet uden signatur for vejstøj. Bygherre har fremlagt en støjrapport for vejstøj langs Ørbækvej. Støjrapporten viser et behov for foranstaltninger i lokalplanområdet, som vil kunne sikre en mindre vejstøjpåvirkning af boligerne langs Ørbækvej. For at reducere påvirkningen af trafikstøj fastlægger lokalplanen som krav etablering af en støjvold samt evt. støjværn langs Ørbækvej.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Erhvervsområde Øst. Bygherre har fremlagt en støjrapport for erhvervsstøj. Støjrapporten viser, at det nye boligområde ikke udsættes for støjpåvirkninger og at støjpåvirkningerne er tilsvarende de støjpåvirkninger som det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet oplever. Det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet vurderes at være beliggende i samme afstand og med samme placering i forhold til erhvervsområdet. Endelig vurderes det, at det nye boligområde ikke vil begrænse erhvervsområdets nuværende aktiviteter.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes ved én tilslutning til Ørbækvej. For at realisere vejadgang fra Ørbækvej, vil der være behov for at foretage trafikmæssige foranstaltninger på den offentlige vej, i form af f.eks. venstresvingsbaner, indslusningsanlæg, el.lign.

Lokalplanområdets veje udlægges som boligveje. Ved udstykning af boligejendomme indenfor lokalplanområdet får boligvejene status af private fællesvej.

Parkering i lokalplanområdet sikres både langs områdets boligveje, som fællesparkeringsanlæg og i tilknytning til konkrete boliger.

Befolkning

Planlægning for boliger skal ske i overensstemmelse med boligrækkefølgeplanen i Kommuneplan 25-37, og i den prioriterede rækkefølge indenfor hvert lokalområde. Lokalplanområdet ligger i boligrækkefølgeplanens prioritetsområde nr. 1.

Forslag til lokalplanen fastlægger rammer for etablering af et nyt boligområde, som tilgodeser flere mål for bosætning i Kommuneplan 25-37.

Herunder bl.a.:

- At skabe vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning
- At der sikres varieret bosætningsmuligheder i lokalområderne, som er et passende, varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer
- At der arbejdes med at skabe interne flyttekæder
- At boligudvalget i kommunen skal være blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer.

Miljøvurdering

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.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er i høringsperioden indkommet 8 hørings svar. Hørings svarene omhandlede overordnet følgende emner:

- A. Trafikforhold og vejadgang
- B. Stiforbindelser og tilgængelighed
- C. Nabohensyn, herunder indblik og afskærmning
- D. Støjforhold og påvirkning af erhvervsområdet
- E. Bebyggelsesregulerende forhold.

Hørings svarene har samlet set givet anledning til mindre justeringer af lokalplanen, herunder:

- mulighed for etablering af en ny stiforbindelse mod sydvest
- krav til placering og afskærmning af stiforbindelser
- øget fleksibilitet i skel med hævnning af maksimal højde for faste hegn
- tilpasning af bestemmelser af hensyn til naboer og indbliksgener
- Øget bygningshøjde mod nord og øst.

Derudover er lokalplanen er justeret som følge af vedtagelsen af Kommuneplan 2025–2037, herunder ændringer i parkeringsnormer, krav til opholdsarealer og indførelse af biofaktor.

Endvidere er lokalplanen tilpasset på baggrund af et opdateret projekt, som bl.a. omfatter ændringer til støjafskærmning, bebyggelsens etageantal og disponeringen af området.

Der er lavet følgende ændringer af lokalplanen:

§ 5.4 og § 9.9

Tilføjes: Krav om minimumsafstand til skel og etablering af afskærmende beplantning ved stiforbindelse.

§ 5.6

Tilføjes: Bestemmelser om mulighed for etablering af stiforbindelse mod sydvest.

§ 5.7

Ændres fra: 1,5 p-pladser pr. bolig.
Til: 1,3 p-pladser pr. bolig.

§ 5.9

Ændres: Krav til befæstelse som led i opfyldelse af biofaktor.

§ 6.1

Ændres fra: Maks. 175 boliger.
Til: Maks. 172 boliger.

§ 6.2

Ændres fra: Maks. bygningshøjde på 5,0 m for bebyggelse nærmest de eksisterende parcelhusområder nord og vest for området; og bebyggelse i op til 2 etager nær Ørbækvej med maks. bygningshøjde på 8,5 m.

Til: Maks. bygningshøjde på 5,5 m for bebyggelse nærmest de eksisterende parcelhusområder nord og vest for området; og bebyggelse i maks. 1 etage nær Ørbækvej med maks. bygningshøjde på 6,5 m.

Ændres: Justering af navne på storparceller, antal boligenheder, fodaftryk og etageareal.

§ 7.9

Ændres fra: Maks. dybde 1,5 m og uden understøtning.

Til: Maks. dybde 1,6 m og mulighed for understøtning af altangange.

§ 9.2

Ændres fra: Min. 80 m² pr. bolig fælles opholdsareal.

Til: Min. 9.000 m² fælles opholdsareal.

§ 9.7 og § 9.8

Tilføjes/ændres: Krav til beplantning og grøn struktur som led i opfyldelse af biofaktor.

Tidligere § 9.8

Udgår: Krav om min. 5 træer i de grønne mellemrum.

§ 9.10

Ændres fra: Maks. 1,3 m for faste hegn.
Til: Maks. 1,8 m for faste hegn.

§ 9.17, § 9.18, § 9.19 og § 13.1

Ændres/tilføjes: Krav om støjvold på min. 3 m, supplerende støjafskærmning ved adgangsvej og beplantning.

§ 9.20

Ændres: Fleksibilitet i placering af regnvandsbassiner.

Kortbilag 2

Justering af navne på storparcelle og tilpasning af byggefeltene og støjafskærmningen.

Ændringerne vedrørende støjvold, bygningshøjde og etageantal var centrale i den politiske behandling, da de har til formål at reducere støjpåvirkningen og sikre større råderum for udvikling af Erhvervsområde Øst.



Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33