

Lokalplan

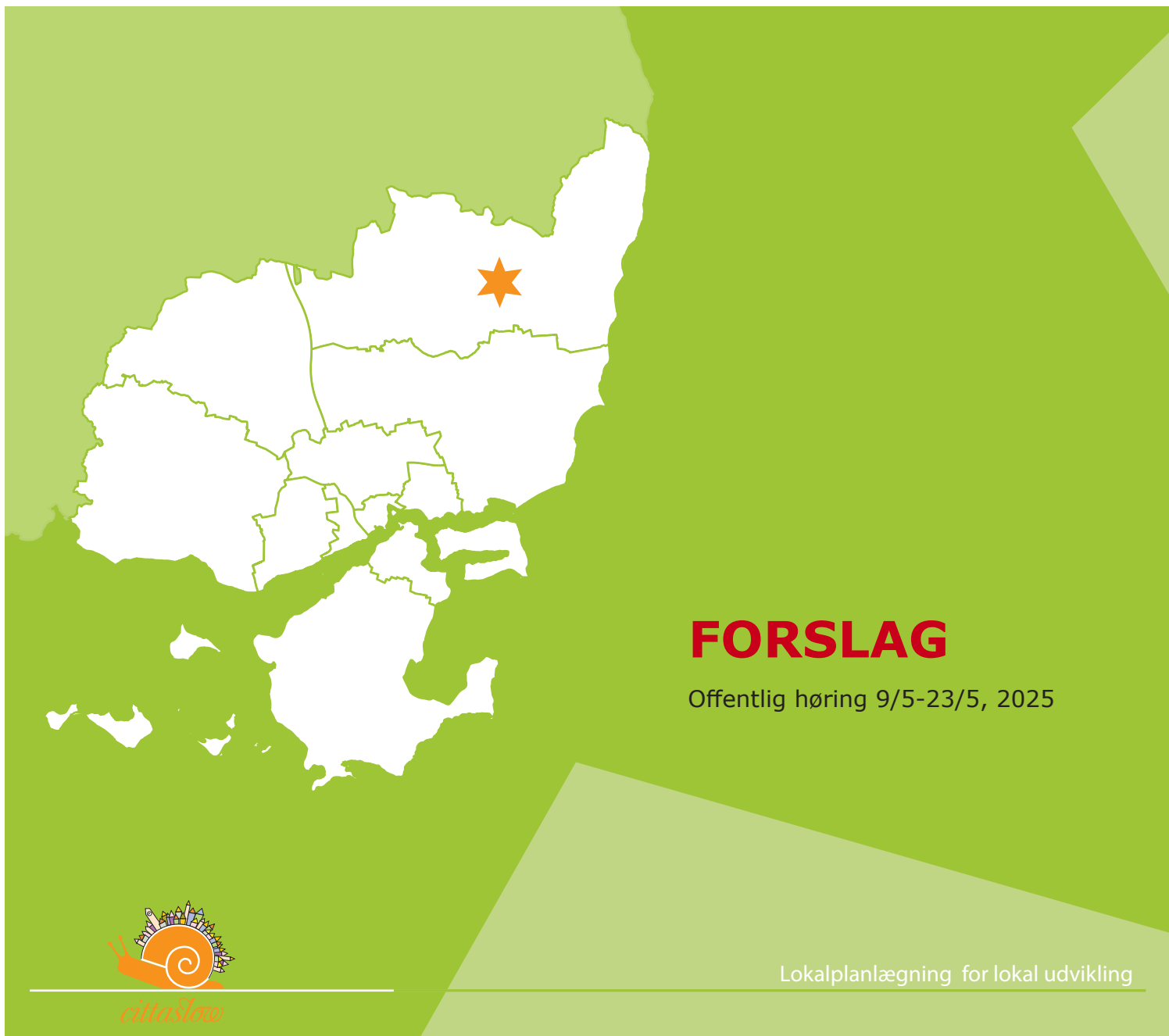
592 - **tillæg 1**

for et område til boliger, erhverv og offentlig service i Gudme



Svendborg
Kommune

Byg, Plan og Erhverv



FORSLAG

Offentlig høring 9/5-23/5, 2025



Lokalplanlægning for lokal udvikling

Det gode liv

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der arbejder for at forbedre livskvaliteten for deres indbyggere. Byplanlægning, byliv og bykvalitet indgår som centrale temaer.



Mindre ændring af Lokalplan 592

Med ændringen af Planloven 2017 er der åbnet mulighed for at udarbejde "lokalplaner af mindre betydning". Det fremgår af lovens forarbejder, at de nye regler betyder, at det forenklede lokalplaninstrument kan anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan. Lokalplaner af mindre betydning kan fx anvendes i tilfælde, hvor kommunen vil foretage mindre ændringer i bestemmelser om bebyggelsens udformning eller omfang.

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

Derudover vil en lokalplan af mindre betydning kunne udarbejdes i tilfælde, hvor der fx alene er tale om at ændre en anvendelsesbestemmelse for en bygning fra offentlig administration til private kontorformål, når dette ikke medfører væsentlige ændringer på omgivelserne. Nærværende lokalplan 592 - tillæg 1 vurderes at være af mindre betydning, da den alene har til formål at give mulighed for, at der i delområde B2 kan etableres åben-lav boligbebyggelse. Det betyder, at den eksisterende mulighed for tæt-lav boligbebyggelse fastholdes, og suppleres af muligheden for enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, men at området fortsat kun kan anvendes til boliger.

Eftersom en lokalplan af mindre betydning ikke forventes at have væsentlig betydning på omgivelserne og kun vil indeholde få nye bestemmelser, er det begrænset, hvor omfattende redegørelsen til lokalplanen er. Der redegøres således kun for planens baggrund, formål og for de ændringer, som er foretaget med Lokalplan 592 - tillæg 1. Lokalplan 592 - tillæg 1 er indarbejdet i den vedtagne lokalplan 592. Det er gjort for at tydeliggøre, hvor de nye bestemmelser gælder. Det er således kun rød skrift, som udgør lokalplan 592 - tillæg 1.

Offentlig høring

Ændringer som gennemføres ved hjælp af en lokalplan af mindre betydning indebærer, at det ikke er den gældende lokalplan, der skal i høring og genvedtages af Plan- og Lokalsamfundsudvalget, men at det kun er de mindre ændringer, der sendes i høring og efterfølgende vedtages endeligt. Ændringerne til lokalplan 592 fremgår af nærværende Lokalplan 592 - tillæg 1 med rødt, og det er således kun den røde tekst, som kommer i offentlig høring og vedtages af Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Indhold

Hvad er en Lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

Baggrund
Lokalplanområdet
Formål og indhold

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan
Gældende lokalplaner
Cittaslow i lokalplanen
Klimaplan
Regn- og Spildevand
Kystnærhedszone
Kulturarvsområde
Vej- og stiplan

Tekniske anlæg

Miljøforhold

Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning

Lokalplanens bestemmelser

§1 - Lokalplanens formål
§2 - Område og status
§3 - Anvendelse
§4 - Udstykninger
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold
§6 - Bebyggelsens placering og omfang
§7 - Bebyggelsens udseende
§8 - Ubebyggede arealer
§9 - Skiltning og Belysning
§10 - Grundejerforening
§11 - Ophævelse af lokalplan
§12 - Servitutter
§13 - Ekspropriation
§14 - Retsvirkninger
§15 - Vedtagelsespåtegning

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold
Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold

Hvad er en lokalplan ?

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

En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

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

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

En lokalplan omfatter to hoveddele, først en "Redegørelse" og dernæst "Bestemmelser".

I Redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

Bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en kortbilag.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

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

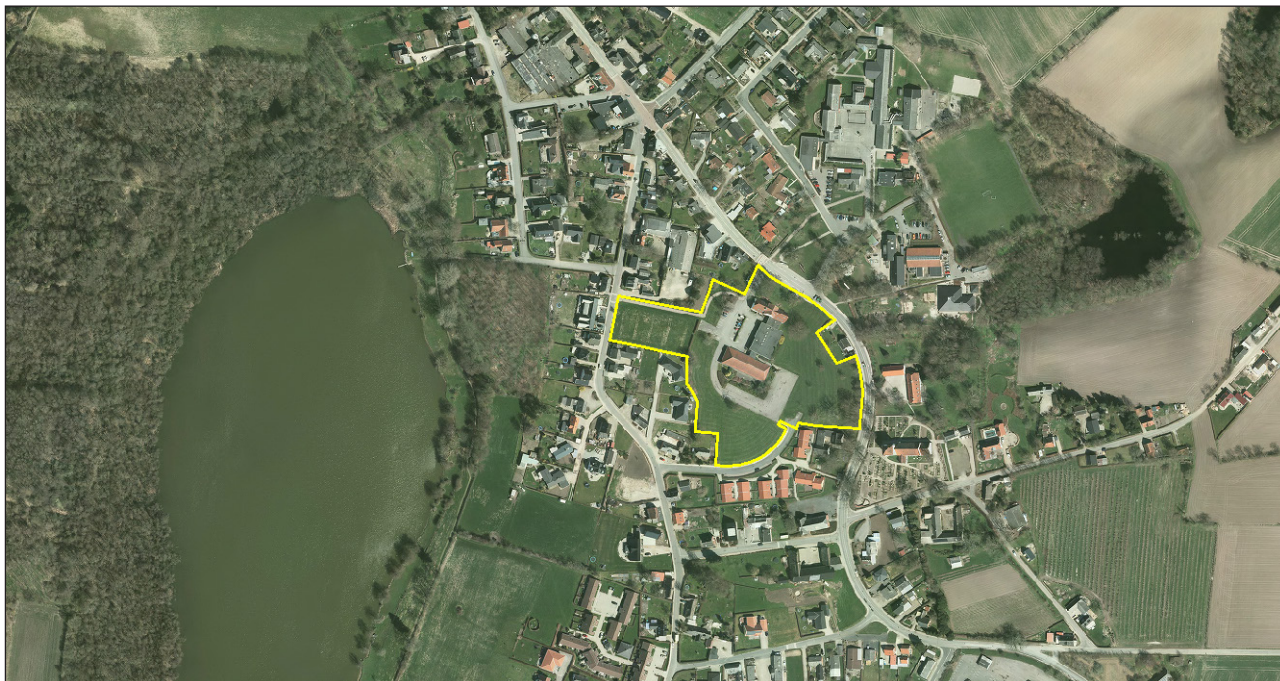
Hvad regulerer lokalplanen?

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

Kan der dispenseres ?

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplan 592 - tillæg 1 er udarbejdet for at muliggøre, at delområde B2 også kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse, da Lokalplan 592 kun giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i delområde B2. Delområdet ønskes fastholdt til boligformål, men med mulighed for enten tæt-lav boliger eller åben-lav boliger, hvilket muliggøres med nærværende tillæg.

Lokalplanens baggrund

Umiddelbart efter kommunesammenlægningen blev Gudmes gamle rådhus brugt af B&U og hjemmeplejen. I løbet af 2012 og 2013 er begge dog flyttet ud og dermed står bygningerne i dag tomme. Den nuværende lokalplanlægning gør det alene muligt at anvende området til henholdsvis offentlige formål, ved Kirkegade og Postvænget og serviceerhverv ved Søndergade. Området ved Søndergade er privatejet, og ejer har anmodet om at få udarbejdet lokalplan, da planer om et lægehus ikke kunne realiseres.

Der har tidligere været planer for at udnytte de eksisterende bygninger til børneinstitution og det har også været forsøgt at indgå aftaler med andre offentlige aktører. Men det har ikke været muligt at finde en funktion til bygningerne i kommunalt eller offentligt regi.

Lokalplanområdet

Området ligger midt i Gudme, tæt ved kirken og skolen, og er ca. 15.000 m². Mod nordøst er det afgrænset af Kirkegade og mod syd af Postvænget. Den vestlige afgrænsning ligger op til villahaver og et større ubebygget areal, der er udlagt til blandt andet lægehus. Set fra Kirkegade skråner området 3-4 meter op mod de eksisterende bygninger, der ligger på 'toppen' og i midten af grunden.

Bebyggelsen består af tre bygninger; den hvide præstegård fra 1876 med saddeltag, en gul murstensbygning fra 1979 også med saddeltag og en flad tilbygning fra 1970. Det bebyggede areal er i alt 1.414 m², og det samlede etagekvadratmeter er 2.700 m².

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre levedygtige rammer for den fremtidige arealanvendelse. Området planlægges derfor, så der er mulighed for flere forskellige anvendelser i de eksisterende bygninger. Nyt byggeri i området skal placeres så det i samspil med de eksisterende byggeri danner tre længer omkring et centralt parkerings- og adgangsområde. Samtidig skal området fortsat være et offentligt tilgængeligt grønt område og de grønne friarealer mod Kirkegade er bl.a. med lokalplanen sikret friholdt for bebyggelse. For enden af Postvænget er der desuden sikret et mindre areal hvor der kan placeres/opsættes forskelligt inventar til legeplads, boldspil eller lignende.

Med Lokalplan 592 - tillæg 1, muliggøres det at udnytte delområdet ved Postvænget til enten tæt-lav boliger eller åben-lav boliger.

Mod Postvænget er det muligt at bygge ca. 6 boliger som er enten række-, kæde- eller klyngehuse, evt. i stil med husene syd for Postvænget.

Området mod Søndergade er udlagt til åben-lav bebyggelse med mulighed for op til ca. 3 almindelige parcelhuse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Generelle bestemmelser

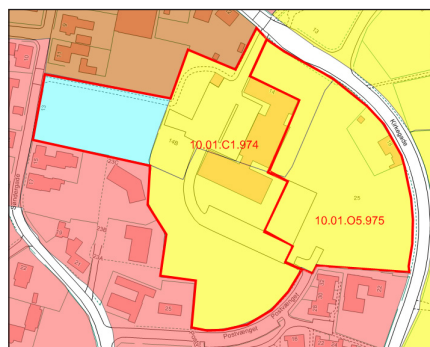
Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur om fremme af kvaliteten i det ønskede projekt virkeliggøres. Lokalplan 592 er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Med ønsket om en mere varieret anvendelse af området er der sideløbende med lokalplanforslaget udarbejdet kommuneplantillæg.

De oprindelige rammer for lokalplanlægning 10.01.E1.927, 10.01.O4.567 og 10.01.O2.703 er rettet til 10.01.C1.974 og 10.01.O5.975. Dette gør det muligt at planlægge både for boliger, erhverv, institutioner og byrum

Rammen 10.01.O2.703 opdeles i 10.01.C1.974 og 10.01.O5.975. Den sidstnævnte ramme udskiller det store åbne areal, så det står som offentligt areal.



Nye kommuneplanrammer

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder. Der er ikke produktionsvirksomheder inden for en radius af 500 m fra planområdet.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 9 og lokalplan 550. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 592 ophæves lokalplan 550 i sin helhed og den del af lokalplanområdet, der i dag er omfattet af lokalplan nr. 9.

Cittaslow

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer. Cittaslow arbejder for at fremme det gode liv og en holdbar udvikling.

Regn- og spildevandsforhold

Området er i dag fælleskloakeret, ligesom denne del af Gudme også er fælleskloakeret. I forbindelse med lokalplanforslaget er der udarbejdet et tillæg til Spildevandsplan 2013-2024. Tillægget, tillæg 2, udlægger området til separatkloakering og den vejledende befæstelsesgrad for området i sin helhed til 20%.

Ved overskridelse af befæstelsesgraden kan det være nødvendigt at etablere forsinkelse af tag- og overfladevand. Det vil i forbindelse med byggesagsbehandling blive vurderet hvorvidt befæstelsesgraden er overholdt.

Ved nybyggeri vil der være krav om separatkloakering for at fremtidssikre bygningerne til evt. kommende kloakløsninger for området. På nær den sydligst beliggende bygning er de eksisterende bygninger fælleskloakerede og der vil ikke være krav til separatkloakering med mindre ledningerne alligevel skal renoveres eller omlægges pga. nybyggeri.

Museumsloven

Boligområde B1 (se kortbilag 2) er undersøgt og kræver ikke yderligere arkæologisk indsats.

Boligområde B2 rummer efter al sandsynlighed bebyggelseslevn fra jernalder, vikingetid og tidlig middelalder. Denne vurdering bygger på fund fra tidligere undersøgelser ved bl.a. Postvænget samt adskillige metalfund fra arealet. Det anbefales, at der foretages en forundersøgelse af de 3.000 m² for at afdække behovet for eventuelle ud-

gravninger forud for boligbyggeri. En forundersøgelse bekostes af Arkæologi Sydfyn, hvorimod eventuelle yderligere udgravninger ifølge museumsloven bekostes af bygherre.

Det areal, der udlægges som rekreativt område (delområde F) rummer ligesom boligområde B2, formentlig også bebyggelseslevn. Da der ikke er planlagt jordarbejder her, skønnes fortidsminderne ikke at blive påvirket af lokalplanen. Bliver der imidlertid behov for jordarbejder på arealet, skal Arkæologi Sydfyn inddrages forinden arbejderne igangsættes.

Bygherre skal være opmærksom på at hvis der under anlægsarbejde påtræffes jordfaste fortidsminder eller anden kulturhistoriske anlæg jf. museumslovens §27 nr 473 af 7.juni- skal anlægsarbejdet omgående indstilles, i det omfang det berører fortidsminder og Øhavsmuseet adviseres.

Vej, sti og parkering

Indenfor lokalplanens område ændres der ikke på eksisterende stifterbindelser.

De 2 boligområder B1 og B2 vil få ny vejadgang fra offentlig vej – henholdsvis Søndergade og Postvænget. Vejene indenfor disse 2 boligområder vil enten få status som private veje eller private fællesvej (såfremt de tjener som vejadgang for anden ejendom). Der vil ikke være gennemkørende trafik i området - den eksisterende gennemkørsel der fører til p-pladserne syd for det gamle rådhus, vil ifm. udbygning af delområde B2 blive afspærret.

Parkering i forbindelse med boliger i delområde B1 forventes at ske på egen grund, hvor parkering i forbindelse med boliger i delområde B2 forventes etableret som fællesparkering langs nyanlagt vej, **eller som privat parkering ved åben-lav bebyggelse.**

Delområderne A, C og F vejbetjenes ad eksisterende vejadgang fra den offentlige vej Kirkegade. Vejene indenfor disse områder vil ligeledes få status som private veje eller private fællesvej. Parkering i disse delområder forventes primært at ske på den eksisterende parkeringsplads mellem bygningerne 1, 2 og 3.

I det nordvestlige hjørne løber en offentlige cykelsti (7000ag). Stien forbinder Søndergade med Kirkegade og videre til bl.a. Gudme Skole. Der ændres ikke på denne stifterbindelse.



Kirkebeskyttelsesområde

Teknisk forsyning

Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger indenfor Gudme Vandværks forsyningsområde, og ejendommene er tilsluttet vandværket. Renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til gældende Spildevandsplan og tillæg 2 til Spildevandsplan 2013-2024, regulativer og vedtægter. Området er på nuværende tidspunkt fælleskloakeret.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.

Kollektiv trafik

Lokalplanens område støder op til Kirkegade hvor der er adgang til busser og regionale busser til Nyborg og Svendborg.

Miljøforhold

VVM screening (Vurdering af Virkning på Miljøet)

Svendborg Kommune har jf. "Bekendtgørelse af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" foretaget en screening af projektets VVM-pligt.

Svendborg Kommune har truffet en afgørelse om, at projektet ikke er VVM-pligtigt. Projektets realisering vil ikke medføre væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø.

Svendborg Kommunes afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Se herom på kommunens hjemmeside.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Svendborg Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses på kommunens hjemmeside under høringer og afgørelser.

Ændringen der følger af Lokalplan 592 - tillæg 1, er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Ændringen af planen vurderes ikke at medføre en reel ændring af miljøforhold i området i forhold til det gældende plangrundlag. Nærområdet består af en blanding af tæt-lav og åben-lav, så det ændrer ikke områdets karakter væsentligt. Åben-lav boliger vurderes ikke at medføre en anden påvirkning af nærområdet end tæt-lav boliger. Konklusionen på miljøscreeningen er derfor, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb. (miljøvurderingsloven).

Resumé af screening

Vurderingen bygger bl.a. på, at lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt, og ikke muliggør anlægsprojekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Byråd har derfor vurderet, at denne plan ikke kræver miljøvurdering.

Jordforurening

Lokalplanområdet er generelt omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmeldte- og analysepligt.

Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72b.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt, eller om der skal foretages nærmere undersøgelser. For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes på tlf. 6223 3417 eller 6223 3411.

Trafik- og rekreativ støj

Med den ændrede anvendelse af ejendommen forventes ikke en øget trafikstøj. Miljøstyrelsens planlægningsgrænse for vejtrafikstøj ved liberale erhverv på 63 dB(A) skal overholdes ved facaderne. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen giver mulighed for at et mindre område udlægges til rekreativ anvendelse. Det vil kunne betyde en forandring af støjpåvirkningen af omgivelserne i forhold til den nuværende anvendelse som p-plads. Svendborg Kommune kan som myndighed, med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 42 påbyde afhjælpende eller forebyggende foranstaltninger over for fritidsaktiviteter, som kan medføre væsentlige støjgener eller andre ulemper for omgivelserne.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget, som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området anvendes til boliger, offentlige formål og lettere erhverv indenfor miljøklasse 2.

Kirkebeskyttelse i kommuneplanen

Lokalplanens område er delvist beliggende inden for et udpeget kirkebeskyttelsesområde i kommuneplanen og for hvilket der er retningslinjer. Inden for beskyttelsesområdet må kun etableres bebyggelse og anlæg, såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirken væsentlig. Retningslinjen er en videreførelse af det tidligere Fyns Amts udpegninger med baggrund i Provst Exner-fredninger.

Den del af området der er beliggende indenfor beskyttelsesområdet kan ifølge lokalplanen ikke bebygges.

Kirkebyggelinje

Lokalplanens område er omfattet af den 300 m kirkebyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Bestemmelsen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 m som virker skæmmende på kirken. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der ikke kan ske bebyggelse højere end 8,5 m.

Fredede- og naturbeskyttede områder Beskyttet natur (§ 3 natur)

Der er ikke arealer med beskyttet natur i lokalplaneområdet. Lokalplanen vil ikke give anledning til påvirkning af naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000 og vil ikke påvirke Natura 2000 områder.

Bilag IV-arter

Kommunen vurderer at lokalplanen ikke vil påvirke arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

I lokalplanområdet findes enkelte store gamle træer. Det kan ikke udelukkes at træerne er rastested for flagermus (alle danske arter er bilag IV-arter). Herudover er der ikke egnede levesteder for bilag IV-arter i lokalplanområdet. Kommunen vurderer at lokalplanen ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af bilag IV-arter uanset om de store gamle træer beskæres eller fældes idet der i nærområdet findes ligeså egnede biotoper.

Bevaringsværdig beplantning

Det vurderes at blodbøgen markeret på kortbilag 2 er bevaringsværdig. Det vil sige at træet ikke må fældes uden byrådets godkendelse og ved stormfald eller lignende erstattes træet med andet karaktergivende løvtræ.

Det er vurderet, at tilføjelsen af muligheden for at bygge åben-lav bebyggelse på det areal, der hidtil har været forbeholdt tæt-lav bebyggelse, ikke ændrer på forholdene for Bilag IV-arter.

Servitutter

En lokalplan kan ophæve tilstandsservitutter eller danne grundlag for ekspropriation af rådighedservitutter.

Der er ved gennemgang af tinglyste servitutter for lokalplanens område ikke fundet tilstandsservitutter som lokalplanens gennemførelse er i strid med. Lokalplanens realisering er således ikke fundet i strid med gældende servitutter.

Ejere og bygherrer skal selv 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. **Den 29. maj 2015 er tinglyst en regn- og spildevandsledning på matr. 32m, denne skal respekteres i forbindelse med udnyttelse af delområde B2.**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der ikke registreret tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning

Museumsloven

Boligområde 1 (B1) er undersøgt og kræver ikke yderligere arkæologisk indsats.

Boligområde 2 (B2) rummer efter al sandsynlighed bebyggelseslevn fra jernalder, vikingetid og tidlig middelalder. Denne vurdering bygger på fund fra tidligere undersøgelser ved bl.a. Postvænget samt adskillige metalfund fra arealet. Øhavsmusset anbefaler derfor, at der foretages en forundersøgelse af de 3.000 m² for at afdække behovet for eventuelle udgravninger forud for boligbyggeri. En forundersøgelse bekostes af Arkæologi Sydfyn, hvorimod eventuelle yderligere udgravninger ifølge museumsloven bekostes af bygherre.

Det areal, der udlægges som rekreativt område (C) rummer ligesom boligområde 2, formentlig også bebyggelseslevn. Da der ikke er planlagt jordarbejder her, skønnes fortidsminderne ikke at blive påvirket af lokalplanen.

Bliver der imidlertid behov for jordarbejder på arealet, skal Arkæologi Sydfyn inddrages forinden arbejderne igangsættes.

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.

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

Vejloven

Ny vejadgang til offentlig vej fra boligområderne B1 og B2 kræver tilladelse i henhold til vejlovens § 70.

Såfremt der sker udstykning i områderne A, C og F, skal nye ejendomme som fremkommer ved udstykningen have tilladelse til at benytte den bestående overkørsel til Kirkegade i henhold til vejloven.

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fællesveje indenfor lokalplanområdet kræver godkendelse fra Svendborg kommune jf. privatejdsloven.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.5.2013) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

§1 - Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at det grønne areal (delområde F) ud mod Kirkegade friholdes for bebyggelse og fortsat fremstår som et offentligt tilgængeligt park-rum.
- at delområde A bebygges så bygningerne i form og materialer tilsammen udgør en helhed
- at der i delområde A er mulighed for at etablere aktivitets- og beboerhus

§2 - Område og status

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr.:12aq, 32n, 33g, 7000ag, 32k, og 32m, Gudme by, Gudme.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder; **A, B1, B2, C, F** og **Cykelsti**. Delområderne må anvendes til følgende:

- **A**: Bolig, serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning, liberale erhverv, hoteller, undervisning, beboer- og aktivitetshus.
- **B1**: Boliger i form af åben-lav bebyggelse
- **B2**: Boliger i form af enten tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse
- **C**: Rekreative aktiviteter
- **F**: Fælles friareal/off. parkareal
- **Cykelsti**: Cykel- og gangsti

3.2 Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 100 m². Det samlede bruttoetageareal for butikker må ikke overstige 400 m².

§4 - Udstykninger

4.1 Der må kun foretages udstykninger, der er i overensstemmelse med planens principper. Udstykning skal godkendes af Svendborg Byråd.

Delområde B1

4.2 boliggrunde skal minimum være 700 m².

Delområde B2

4.3 Den enkelt boliggrund til kæde-, klynge- og rækkehus må i gennemsnit ikke være mindre end 250 m². Den enkelte grund til åben-lav boligbebyggelse må ikke være mindre end 700 m² eller over 900 m².

§5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Delområderne skal have vejadgang fra offentlig vej som vist på kortbilag 2.

5.2 Ny boligvej i delområde B1 og B2 skal udlægges i en bredde af minimum 7 meter med minimum 5 meter kørebane.

Vejen skal befæstes med fliser, belægningssten, græsarmeringssten eller asfalt. Grus kan anvendes på delarealer.

Det skal sikres, at afvanding af vejen ikke sker ud på offentlig vej, eksempelvis ved hævnning af overkørsel eller etablering af et aquadræn.

5.3 Delområde C har ikke særskilt adgangsvej og betjenes i det daglige enten via sti-adgang fra delområde F eller Postvænget.

5.4 Parkering fastsættes i forbindelse med byggesag for det enkelte byggeri og i overensstemmelse med den til enhver tid gældende parkeringsvedtægt i Svendborg Kommune.

5.5 I delområde B1 skal al parkering ske på den enkelte boliggrund.

5.6 I delområde B2 skal parkeringen afvikles som fællesparkering i forbindelse med adgangsvejen. Ved åben-lav boliger, kan parkering indrettes på den enkelte grund.

§6 - Bebyggelsens placering og omfang

Delområde A og B2

6.1 Der må alene bebygges i byggefeltene 1, 2, 3 og 4 der er markeret på kortbilag 2.

6.2 Mindre tilbygninger som indgangspartier, bygninger af teknisk karakter og lignende må opføres uden for byggefeltene. Mindre bygninger i form af læskure med en maksimal højde på 2,5 m kan også placeres uden for byggefeltene.

Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanen fastlagt til 30%. Tæt-lav bebyggelse kan etableres på mindre grunde, men i beregningen af bebyggelsesprocent kan medtages ejendommens andel i fællesarealer (fx friareal, parkering og vej). Lokalplan 592 fastsatte en bebyggelsesprocent på 45 for tæt-lav boliger, men dette var uden andel i fællesarealer. Resultatet vurderes nogenlunde det samme.



Blodbøg på plænen mod Kirkegade

6.3 Ny bebyggelse må opføres i 1 1/2 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Delområde B2

6.4 Bebyggelsesprocenter for den enkelte ejendom med tæt-lav bolig må ikke overstige 30% deri medregnes ejendommens andel i fællesarealer, bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom med åben-lav bolig må ikke overstige 30%.

Delområde B1

6.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 30%.

6.6 Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8 meter.

§7 - Bebyggelsens udseende

7.1 Ny bebyggelse skal i facaden fremstå som enten pudset hvid facade eller som mursten i gule eller røde nuancer.

7.2 Ny bebyggelse skal opføres med saddeltag eller valmtag og være udført i rød tegl. Undtaget er mindre tilbygninger.

§8 - Ubebyggede arealer

Delområde F

8.1 Der må etableres gade og parkinventar, så længe det ikke slører for områdets karakter af overvejende grønt park-um. Der må ikke etableres hegn.

8.2 Blodbøgen, markeret på kortbilag 2, må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Ved stormfald eller lignende erstattes træet med et højstammet løvfældende træ, med en stammeomfang på minimum 18 cm, svarende til 4,5 meters højde.

Delområde C

8.3 Der må etableres faciliteter til legeplads, sportslig og rekreativ anvendelse. Der må etableres hegn i relation til aktiviteterne. Hegn må være op til 130 cm i højden.

Derudover må der etableres støjafskærmende hegn mod de nærmeste boliger. Afskærmningen må maksimalt være 2 meter høj.

Delområde B2

8.4 Der skal udlægges fælles grønne friarealer svarende til mindst 80 m² pr boligenhed. Friarealerne skal være regulære, opholdsegne arealer der er anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktivi-

teter

8.5 Ved etablering af vejadgang fra Postvænget skal der i den nordlige afgrænsning til delområde A, se kortbilag 2, plantes en række af løvfældende træer.

§9 - Skiltning og belysning

Skiltning

Delområde A

9.1 Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning, institution eller lignende. Skiltning for flere på samme facade eller ejendom skal samordnes og må ikke få karakter af facadebeklædning.

9.3 Ved overkørslen til Kirkegade kan der opsættes ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 1,5 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Forretninger, institutioner eller lignende indenfor området skal samordne deres skiltning på dette skilt.

9.4 Der må ikke opsættes lysskilte.

9.5 Der må opsættes én flagstang pr. virksomhed, institution eller lignende til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 7 meter.

Delområde B1 og B2

9.6 Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen.

9.7 Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren. Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højest 0,4 m².

Delområde C

9.10 Der må ikke opsættes skilte eller flag i delområdet.

Delområde F

9.11 Der må ikke opsættes skilte eller flag i delområdet, medmindre det har relation til områdets anvendelse af parkrum og ikke skæmmer for helhedsindtrykket af grønt parkrum.

Belysning

Delområde A, B1, B2 og C

9.12 Belysning skal etableres som lavtsiddende pullerter, park- eller mastebelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter.

Delområde F

9.13 Belysning skal etableres som lavtsiddende pullerter eller park-belysning med en maksimal lyspunkthøjde på 3 meter.

§10 - Grundejerforening

Delområde B2

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere indenfor delområde B2.

10.2 Foreningen varetager drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg.

§11 - Ophævelse af del af lokalplaner

9.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 592 ophæves lokalplan nr. 550 og lokalplan nr.9 inden for nærværende lokalplans område.

§12 - Servitutter

12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Der er ikke konstateret servitutter i strid med lokalplanens indhold.

§13 - Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen

Efter Planlovens §47 stk 1 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

§14 - Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13. Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør §18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

§ 13 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. X. xxx 2025.

Lokalplanen er trådt i kraft ved offentliggørelse på www.svendborg.dk og Plandata.dk d. x. xxx 2025.

§15 - Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget blev godkendt i byrådet til offentliggørelse den 27. januar 2015.

Lokalplanforslaget i offentlig høring fra 9. februar 2015 til den 6. april 2015.

Lokalplanen endeligt vedtaget af Svendborg Byråd den 26. maj 2015.

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering på www.svendborg.dk/nyheder/hoeringer-og-afgoerelser den 17. juni 2015.

P.b.v

E. B

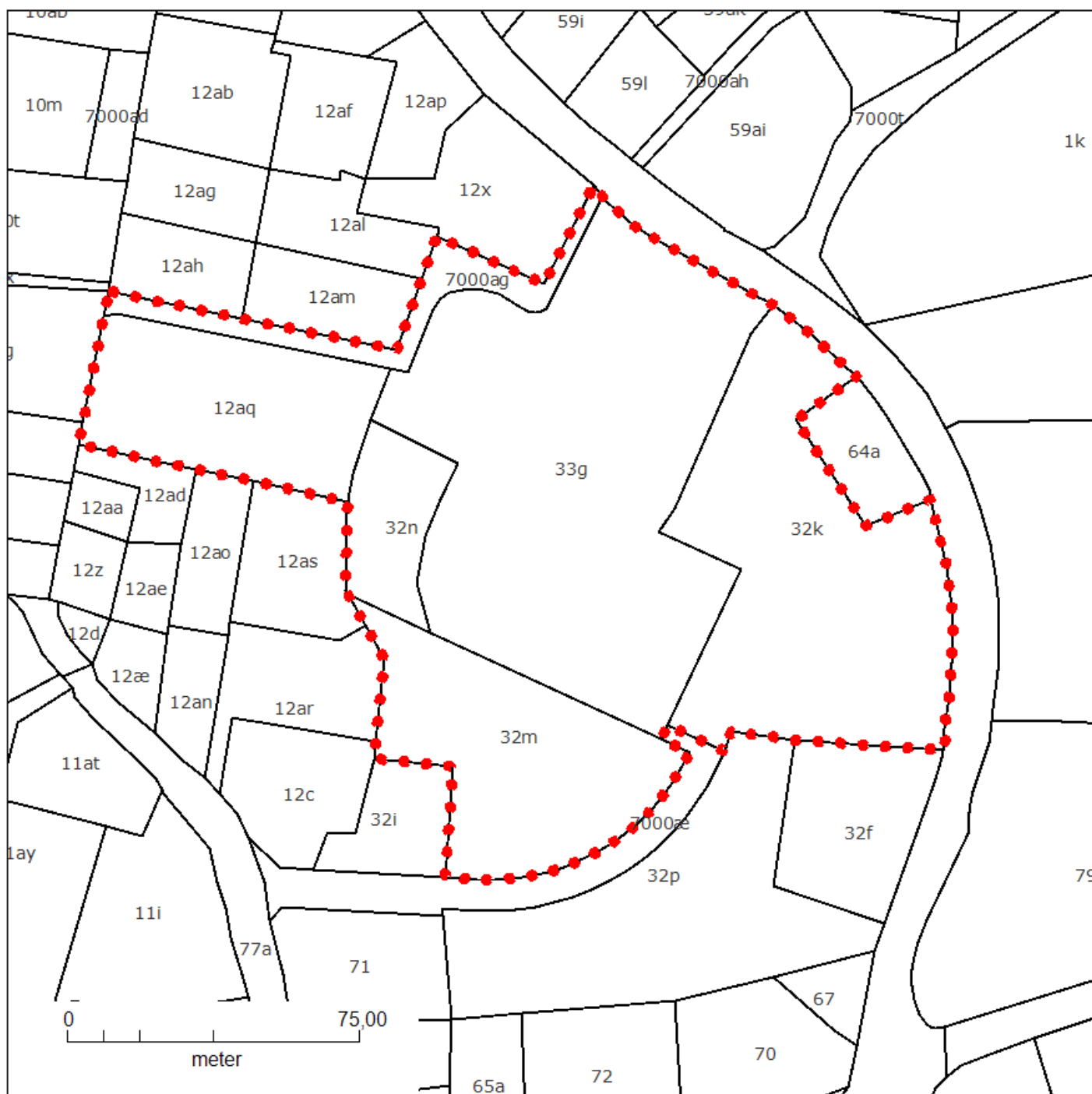
Niels Skovlund Madsen
Planchef

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan, ifølge Planlovens § 19 og § 20, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort
Kort 02 - Lokalplankort



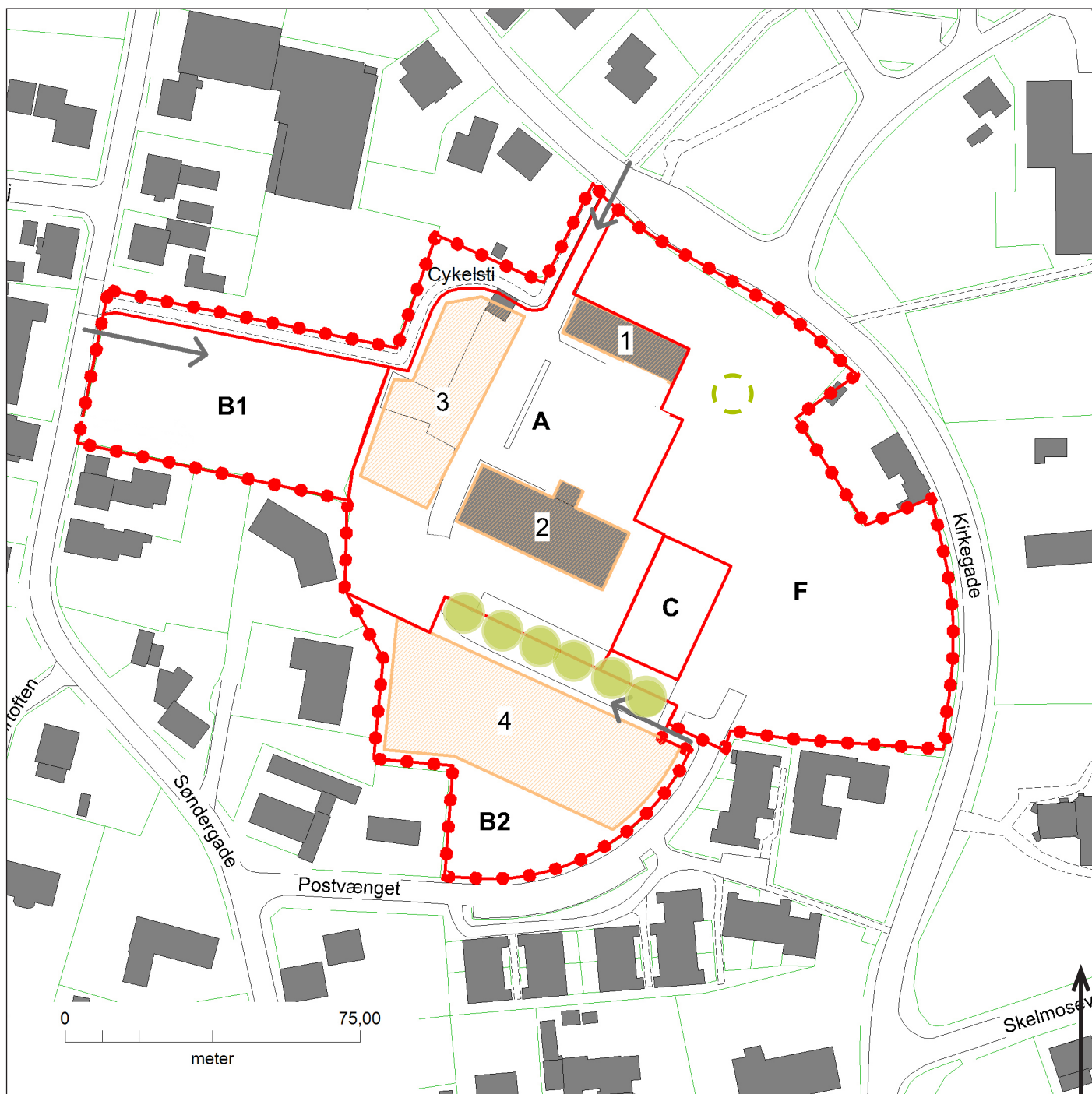
Kortbilag 1 - Matrikelkort

 Lokalplanområde

 Matrikelskel



Svendborg
Kommune



Kortbilag 2 - Lokalplankort

