



Forslag om ophævelse af Lokalplan 650 for et boligområde ved Vestergade i Gudme

**Miljø og Teknik
Byg og Byudvikling**
Plan
Frederiksbø 4, 1. sal
5700 Svendborg

Plan og Lokalsamfundsudvalget har den 23. september 2025 besluttet at offentliggøre nedenstående forslag til ophævelse af Lokalplan 650 for et boligområde ved Vestergade i Gudme, og sender forslaget i offentlig høring fra den 24. september 2025 til og med den 22. oktober 2025.

Forslag til ophævelse af Lokalplan 650

Der stilles forslag om at ophæve Lokalplan 650 i sin helhed. Lokalplan 650 omfatter matriklerne 11h og 11f Gudme by, Gudme, svarende til adresserne Vestergade 5 og 7. Området vil efter ophævelse fortsat være i byzone og være omfattet af kommuneplanrammerne

- 10.01.C2.425 (Centerområde – Vestergade) og
- 10.01.B.474 (boligområde Stationsvej), for et mindre areal i den sydvestlige del af matr.nr. 11h.

Sagsid: 25/16350
Ref.

Redegørelse

Baggrund

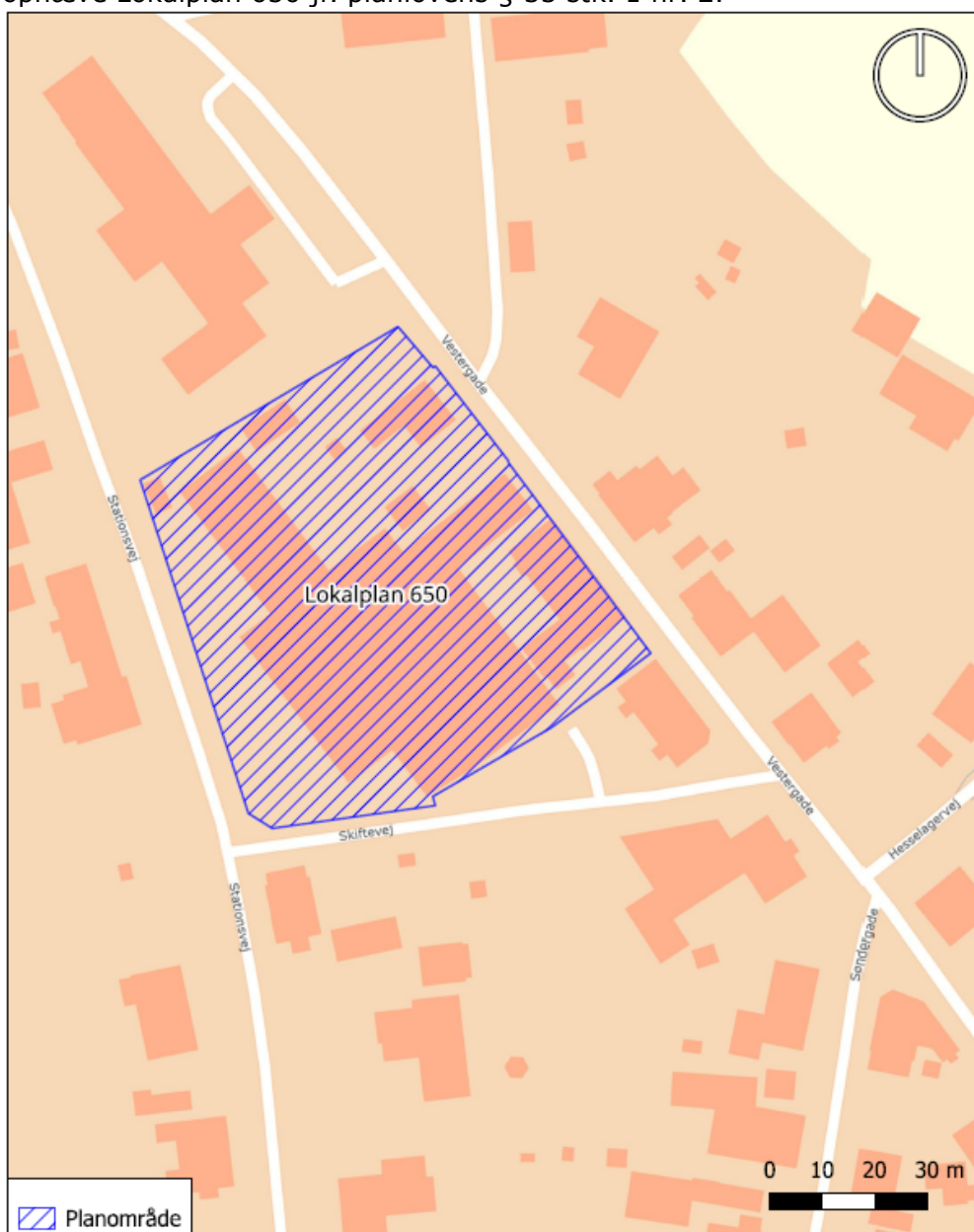
Lokalplan 650 blev vedtaget og offentliggjort i juni 2020. Formålet med planen var at omdanne den tidligere møbelfabrik til et boligområde, hvor der kunne opføres tæt-lav og etageboliger. Lokalplanen rummer mulighed for at rive de tomme erhvervsbygninger på Vestergade 5 ned, og opføre etageboliger i 2 etager. De eksisterende bygninger med facader mod Vestergade er opført som boliger og skal jf. lokalplanen fortsat udnyttes til boliger i form af tæt-lav- eller etageboliger, dog med mulighed for at genopføre et en-familiehus på Vestergade 7. Boligerne i Vestergade 5 anvendes fortsat som etageboliger, hvorimod erhvervsbygningerne står tomme. Boligen i Vestergade 7 anvendes fortsat som en-familiehus.

Der er en betydelig bygningsmasse med tidligere erhvervsbygninger på Vestergade 5, som ikke er udnyttet i dag. Tidligere lovlig anvendelse (jf. planlovens § 56) er for længst ophørt, hvilket betyder at bygningerne kun kan anvendes i overensstemmelse med gældende lokalplan, altså nedrivning og opførelse af etageboliger. Hverken tidligere eller nuværende ejer af Vestergade 5 har fundet grundlag for at udnytte lokalplanens muligheder for at rive erhvervsbygningerne ned, og bygge etageboliger. Baseret på befolknings- og boligudviklingen i Gudme, er det også Svendborg Kommunes vurdering, at der ikke er grundlag for etablering af en større etageboligbebyggelse i Gudme, som den der muliggøres med Lokalplan 650.

Ejeren af de tomme erhvervsbygninger er uafklaret omkring, hvad bygningerne ønskes anvendt til. Svendborg Kommune har i gældende kommuneplan udlagt området til centerområde, med mulighed for at



etablere publikumsorienterede serviceerhverv, detailhandel, kontor- og serviceerhverv og boligområde. Svendborg Kommune har ikke, på nuværende tidspunkt, konkrete ønsker for områdets udvikling udover, hvad der er fastlagt i kommuneplanen, hvorfor det er uhensigtsmæssigt at vedtage en ny lokalplan for området. Al udnyttelse af de eksisterende bygninger vil forudsætte omfattende brug af planlovens § 19 til dispensationer, også i et omfang, der ikke vurderes at kunne rummes inden for lovens rammer. Svendborg Kommune ønsker derfor at ophæve Lokalplan 650 jf. planlovens § 33 stk. 1 nr. 2.



Retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelse af Lokalplan 650

Ved ophævelse af Lokalplan 650, vil området alene reguleres af kommuneplanens rammebestemmelser og bygningsreglementet. Da de eksisterende boliger inden for området er i overensstemmelse med

rammebestemmelserne i kommuneplanen, medfører det ikke, nogen nævneværdig ændring at lokalplanen aflyses, og der vurderes ikke et særskilt behov for at regulere disse boliger ved lokalplan. For de tomme erhvervsbygninger rummer aflysningen en mulighed for, at de eksisterende bygninger kan anvendes inden for de fastlagte rammer i kommuneplanen samt bygningsreglementet, i stedet for at stå ubenyttede hen.

Jf. planlovens § 12 stk. 2 og 3 kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser og rammer, i områder der ikke er omfattet af en lokalplan. Det betyder bl.a. at kommunen kan modsætte sig anvendelse af ejendommene, som er i strid med kommuneplanens rammer.

Hvis der opstår ønske om at udnytte ejendommene inden for kommuneplanens fastlagte rammer, som vurderes at medføre lokalplanpligt, vil udformning af en ny lokalplan skulle ske efter planlovens almindelige regler.

Hele området vil fortsat ligge i byzone.

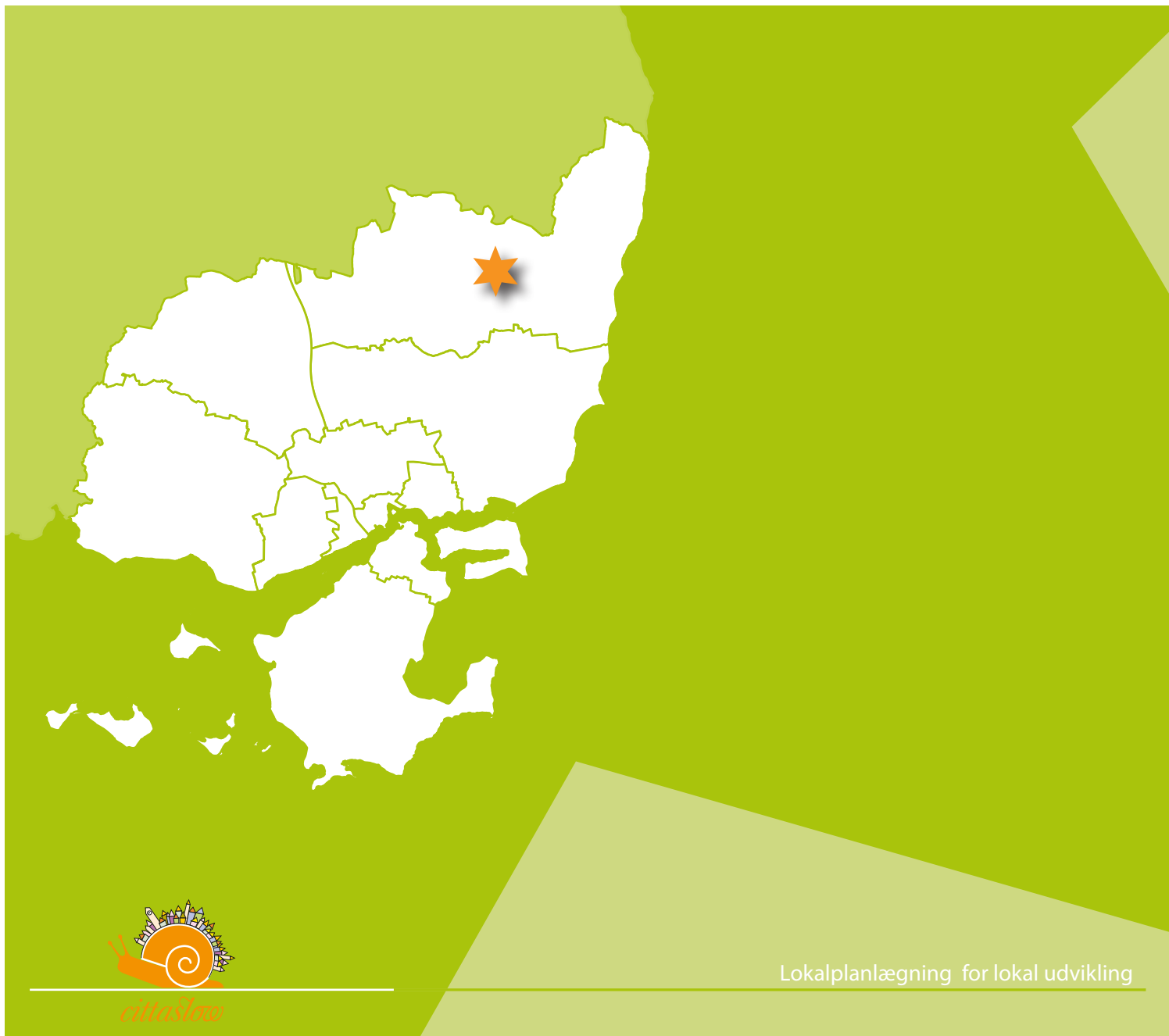
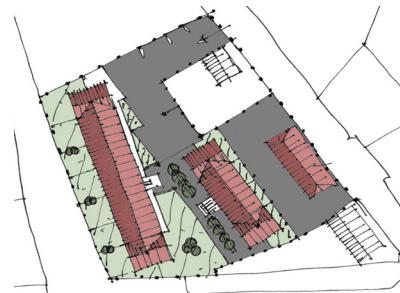
På baggrund af ovenstående, vurderes det unødvendigt og uhensigtsmæssigt at udforme en ny lokalplan til aflysning af Lokalplan 650. Derfor foreslås det at ophæve lokalplanen i sin helhed.

Lokalplan 650

For et boligområde ved Vestergade i Gudme



Svendborg
Kommune



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.



Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund
- Lokalplanområdet
- Lokalplanens formål og indhold

Forhold til anden planlægning

- Kommuneplan
- Vækst og Erhverv
- Natur og Miljø
- Infrastruktur og Teknisk forsyning
- Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål
- §2 Område og zonestatus
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykning
- §5 Vej, sti- og parkeringsforhold
- §6 Bebyggelsens omfang og placering
- §7 Bebyggelsens udseende
- §8 Skiltning, teknik og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Miljø/klima
- §11 Tekniske anlæg
- §12 Grundejerforening
- §13 Forudsætning for ibrugtagning
- §14 Servitutter
- §15 Lokalplanens varige retsvirkninger
- §16 Dispensation
- §17 Vedtagelsespåtegning

Kortbilag

- Kort 01 Matrikelkort
- Kort 02 Lokalplankort
- Kort 03 Illustrationsskitse

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 samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser.

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

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

Offentlig høring

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

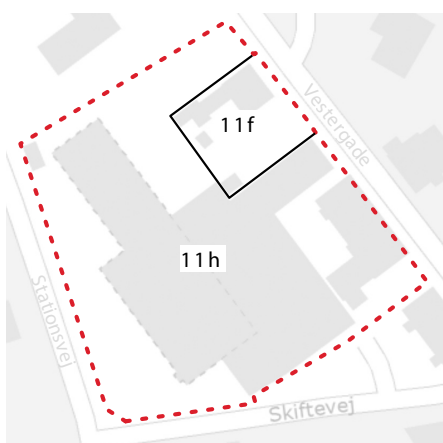


Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ønske fra grundejer, af matrikel 11h, der ønsker at sanere et erhvervsområde, hvor der førhen har været produceret møbler i Gudme. Grundejer ønsker at opføre etageboliger på matriklen, for at understøtte et varieret bolig-udbud i Gudme.

Ved behandling af ansøgningen blev projektet vurderet lokalplanpligtigt på grund af omdannelsen fra erhvervsområde til boligområde. Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området med etageboliger i to etager i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Gudme by og indbefatter Vestergade 5 og 7, som omfatter matrikel 11h og 11f.

Området omkranses af Vestergade, Skiftevej og Stationsvej. Samlet set udgør lokalplanområdet et areal på 5564 m².

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på ovenstående luftfoto og er en del af kommuneplanens rammeområde 10.01.C2.425, som er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde i Kommuneplan 17-2029.

Lokalområdet er i høj grad præget af boligbebyggelse med fritliggende enfamiliehuse. Mod syd ligger en købmandsbutik og øst for området ligger Stokkebækskolen, samt bibliotek og børnehave. Nord for lokalplanområdet ligger en tankstation og automekaniker. Området er beliggende tæt på grønne områder ved Gudme sø, der er beliggende sydvest for området.

På matrikel 11h står i dag industribygninger og lager, hvor Gudme Møbelfabrik har haft produktion siden 1948, og hvor der på stedet har været produceret møbler i omkring 100 år.

Produktionen af møbler har været lukket ned i de sidste mange år og grunden er solgt videre.

På matriklen ud til Vestergade, står en istandsat bygning, der er omdannet til lejligheder. Denne bygning vil indgå i nærværende lokalplan og fortsat have anvendelse af boligbebyggelse.

På matrikel 11f ligger en bolig med anden grundejer. Denne matrikel indgår i lokalplanens område, for at sikre en sammenhængende planlægning. Grundejer har givet sit sammentykke til at matriklen indgår i denne lokalplan.

Lokalplanens formål og indhold

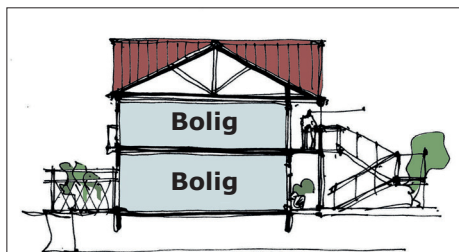
Det er lokalplanens formål, at give mulighed for at udvikle et boligområde. Der udlægges byggefelter, hvor der gives mulighed for at opføre etageboliger i op til to etager, samt mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

For matrikel 11f, gives der mulighed for at matriklen kan sammenlægges med resten af lokalplanområdet.

Området disponeres med stiforbindelser internt i området mellem boliger, parkering og fællesarealer. Der skal etableres parkeringspladser svarende til kommuneplanens normer for etageboliger, svarende til 1 p-plads pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres indenfor lokalplanens område. På kortbilag 3 er der vist en illustrationsskitse for udlægget af parkeringspladserne.

Planen fastlægger vejadgang til boligområdet, via indkørsel fra Vestergade. For den eksisterende bolig på matrikel 11h, opretholdes en separat adgangsvej via Vestergade. Der skal sikres gode oversigtsforhold til vejadgangen ud mod Vestergade, hvorfor beplantning eller hegn ud mod Vestergade skal holdes under 0,8 m.

Der er mulighed for stiadgang til området via Skiftevej og Stationsvej.



Principsnit

Bebyggelse

Bebyggelsen kan i henhold til kommuneplanen for området maks opføres i 2 etager, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 50%.



Billede af eksisterende bygning der er omdannet til lejligheder

Den samlede bebyggelse skal udformes, så der opnås en helhedsvirkning med hensyn til materialer og udtryksform. Boligbebyggelsen skal fremstå i tegl, træ eller natursten.

Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag, så det indpasses til nærmiljøet.

Sekundære bygninger skal minimum placeres 2,5 meter fra vejskel for at sikre gode oversigtsforhold, åbenhed og sammenhæng i området.

Så vidt muligt ønskes terrænregulering i forbindelse med boligbyggeri minimeret. Der kan ske en begrænset terrænregulering, når det vurderes hensigtsmæssigt for udnyttelsen af området.

I forbindelse med byggemodning af veje, stier og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

Fri- og opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsarealer inden for området, til brug for områdets beboere. Arealerne kan indrettes med legeredskaber, borde og bænke, der inviterer til ophold og skaber gode opholdsrum.

Altaner over 4,5 m² kan indgå som en del af det samlede opholdsareal.

Friarealer skal etableres i overensstemmelse med kommuneplanens friarealnorm, hvor mindst 10% af etagearealet skal udlægges til friareal gældende for udbyggede boligområder.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Generelle bestemmelser

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur om fremme af kvaliteten i det ønskede projekt virkeliggøres. Lokalplan 650 er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplan 650 er med til at understøtte nye bosætningsmuligheder

i lokalområdet, ved sanering af den tidligere møbelfabrik. Omdannelsen af området er tilpasset kommuneplanens hovedstruktur. Hvor byudviklingen skal ske med udgangspunkt i, at eksisterende bebyggelse omdannes og fortættes samt efter princippet om at byudviklingen sker "indefra og ud".

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

10.01.C2.425 - Blandet bolig- og erhvervsområde - Vestergade

- Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 50%
- Max. antal etager: 2 etager
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Områdets anvendelse: Blandet bolig- og erhvervsformål
- Særlige bestemmelser: Detailhandel tillades kun indenfor lokalcenterafgrænsningen.
- Zonestatus: Byzone
- Anvendelse specifik: Blandet bolig og erhverv
- Butikker max areal: 3000
- Butik max dagligvarer: 1000
- Butik max udvalgsvarer: 1000

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Gældende lokalplaner

Inden nærværende lokalplans vedtagelse, er der ingen gældende lokalplaner for området.

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

Cittaslow

Svendborg Kommune har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og by kvalitet som centrale temaer.

Med nærværende lokalplan gives mulighed for at sanere et ikke aktivt erhvervsområde, som har ligget ødet hen i en årrække. Omdannelsen af området til boliger, med fælles arealer og ophold, vil på ny være med til at skabe byliv i området. Omdannelsen af en udtjent erhvervsbygning, til boligområde vil være med til at understøtte Cittaslow-konceptet.

Vækst og Erhverv

Detailhandel

Lokalplanen er placeret inden for et område der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Nærværende lokalplan fastlægger området til boligformål.

Produktionsvirksomheder

På Vestergade nr. 9, nord for lokalplanens område, ligger virksomheden Gudme Autoservice med tilknyttet benzinstation. Der ligger eksisterende boliger rundt om virksomheden. De boliger som lokalplanområdet giver mulighed for, vurderes ikke at begrænse virksomhedens drift.

Jordbrug og store husdyrbrug

Nærmeste produktionsvirksomhed (kvæg) ligger ca. 915 m fra lokalplansområdet. Der ligger eksisterende boligområder nærmere produktionsvirksomheden end planområdet. De boliger som lokalplanområdet giver mulighed for, vil ikke begrænse virksomhedens drift og produktion.

Natur og Miljø

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1225 af 25.10.2018). 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.

Dette begrundes med:

- At planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planen omfatter et område på lokalt plan som fastlægger anvendelsen til boligformål, på et ca. 5564 m² stort areal.
- At planen ikke antages at få væsentlige virkninger på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan 650. Afgørelsen kan påklages fire uger efter offentliggørelsen. Klagevejledningen offentliggøres sammen med offentliggørelsen.

Grundvand/vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område der er udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanområdet ligger ligeledes inden for indvindingsoplandet til Gudme Vandværk, som er omfattet af en 300 meter beskyttelseszone. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vurderes ikke at være i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området fremadrettet skal anvendes til boligformål og parkering.

Klimaplan samt regn- og spildevandsforhold

I henhold til retningslinjerne for vand- og klimatilpasning i gældende kommuneplan er området ikke udpeget som fokusområde for hverken havvand eller regnvand. Der er endvidere heller ikke umiddelbart risiko for oversvømmelse ved skybrud i hht. skybrudskort i kommunens klimaplan.

Lokalplanen ligger inden for Spildevandsplan 2013-2024 i et område der er fælleskloakeret.

Den vejledende befæstelsesgrad for området er 20%. Da området er beliggende inden for en oplandszone, skal der foretages en forsinkelse af tag- og overfladevand fra grunden før det udledes til kloak, dette kan fx ske via et rørbassin.

Det vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive vurderet hvorvidt befæstelsesgraden vil være overholdt.

Der må ikke opføres bebyggelse eller foretages ændringer af terræn, der kan hindre vandets strømningsveje eller øge risiko for oversvømmelse på omkringliggende arealer ved kraftig nedbør, med mindre der kan udføres afværgeforanstaltninger.

Støj

Nord for lokalplanens område ligger en eksisterende automekaniker. Automekanikeren har fortsat lov til at udsende støj gældende til lovens støjgrænse for områder med blandet bolig- og erhvervsområde.

Bygherre inden for lokalplanområdet har ansvar for at boligerne er hensigtsmæssigt placeret eller for tekniske anlæg, der sørger for at støjniveauet ikke overstiger gældende lovgivning for et boligområde. Eventuelle nødvendige reduktioner for støj, vil skulle bekostes af bygherre.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Der er ikke eksisterende offentlige veje og stier inden for lokalplanområdet. Lokalplanen skal vejbetjenes via Vestergade, hvor der fortsat skal sikres vejadgang til den eksisterende bolig, beliggende ud til Vestergade, samt vejadgang til de kommende boliger. Der skal sikres gode oversigtsforhold, hvorfor beplantningen eller hegn skal holdes under 0,8 m ved vejtilslutning ud mod Vestergade.

Der skal inden for lokalplanområdet sikres stiforbindelse mellem bygningerne, til parkeringspladserne og til grønne arealer. Der kan etableres stiforbindelse som vist på illustrationsplanen, der skal sikre de interne stiforbindelser inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav om parkering på egen grund. Ved etageboliger skal der etableres 1 p-plads pr. bolig i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnormer.

Kollektiv trafik

Lokalplanens område grænser op til Vestergade, hvor der er adgang til bus mod Svendborg og Odense ca. 200 m væk på Teglværksvej.

Skole og institutioner

Området hører under Stokkebækskolens distrikt.

Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Der er kollektiv varmforsyning i området.
Der er forbud mod el-opvarmning.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Afsnittet beskriver, hvilke tilladelser eller dispensationer, som lokalplanen er afhængig af.

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

Nedrivningstilladelse

Nedrivning af eksisterende bebyggelse kræver at der ansøges om en nedrivningstilladelse.

Museumsloven

Gudme er af Slots- og Kulturstyrelsen udlagt som kulturarvsareal grundet de omfattende arkæologiske fund, der er gjort i området.

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.

Naturbeskyttelsesloven (skovbyggelinje)

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinje fra skoven rundt om Gudme sø.

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20ha. Indenfor byggelinjen, som er en bufferzone på 300m omkring skove, er der forbud mod at bygge. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Skovbyggelinjer henhører under Naturbeskyttelseslovens §17.

Mellem skoven og lokalplanområdet er der eksisterende lovlig bebyggelse. Lokalplanområdet er derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 3 (husrækkereglen).

§ 17, stk. 3 betyder, at der i områder inden for en skovbyggelinje, med lovlig eksisterende bebyggelse, vil være en reduceret beskyttelseszone, således at beskyttelseszonen kun omfatter området mellem skoven og den nærmeste bebyggelse. Dog vil selve skovbyggelinjen på 300 m stadig være til stede.

Vejloven/Privatvejsloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62.

Såfremt der er tale om en adgang ud til en vej med gennemgående trafik, kræves også politiets samtykke. I forbindelse med tilladelsen kan der blive stillet krav om tinglysning af oversigtsarealer.

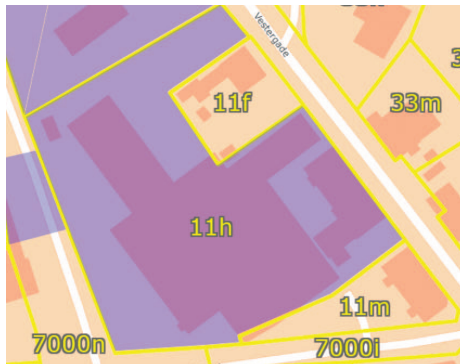
Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fælles veje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejslovens §§ 27 og 41.

Jordforurening

Ifølge Jordforureningsloven kan Region Syddanmark som kortlægningsmyndighed kortlægge forurening på to niveauer:

- Vidensniveau 1 (V1): Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

- Vidensniveau 2 (V2): Hvis der er konkret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser med analyser af jordprøver.



Matrikel 11h er kortlagt på vidensniveau 1

Den del af lokalplanområdet der er beliggende indenfor matrikel 11h, er blevet kortlagt på vidensniveau 1 af Region Syddanmark. Begrundelsen for kortlægningen er, at driften af møbelfabrik kan have givet anledning til forurening af jord og grundvand af f.eks. olieprodukter, tungmetaller, klorerede- og organiske opløsningsmidler og andre kemikalier. Forureningen kan være sket som følge af brug af f.eks. lakker, malinger og bejdser. Forureningen kan bl.a. forekomme i forbindelse med spild og generel håndtering af lakker, malinger og bejdser.

Kortlægningen sker på vidensniveau 1, hvilket betyder, at det ikke er afklaret om aktiviteten har medført en forurening.

Med denne kortlægning på vidensniveau 1, er der nogle konsekvenser, pligter og vilkår for brugen af ejendommen.

-Ejer skal søge om tilladelse ved kommunen, hvis ejeren ønsker at ændre arealets anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrunde, jf. bekendtgørelse af lov om forurennet jord §8.

- Ejer har pligt til at underrette eventuelle lejere om Regionsrådets afgørelse, af den endelige kortlægning af et areal på vidensniveau 1 eller 2, jf. bekendtgørelse af lov om forurennet jord §12.

- Ejer eller brugeren skal søge kommunen om tilladelse, før ejer bygger, graver eller foretager andet anlægsarbejde, jf. bekendtgørelse af lov om forurennet jord §50.

- Konstaterer ejeren eller brugeren forurening i forbindelse med grave- og anlægsarbejder, skal ejer eller brugeren stoppe arbejdet og anmelde det til kommunen, jf. bekendtgørelse af lov om forurennet jord §71.

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

- Ejer eller brugeren skal anmelde flytning af jord fra arealet til kommunen senest 4 uger i forvejen.

- 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 kontaktes afdelingen Industrimiljø i Svend-

borg Kommune.

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

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål at:

- give mulighed for omdannelse fra erhverv til boligformål
- give mulighed for at tilføre nye boligtyper til området
- sikre områdets samlede planlægningsmæssige og arkitektoniske udtryk
- sikre opholdsareal til rekreative formål, parkering, samt interne stiforbindelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne: 11h samt 11f beliggende i Gudme by.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af etagebolig og tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fri- og opholdsarealer samt interneveje og adgangsveje.

3.2 Der vil fortsat være mulighed for at nedrive eksisterende ejendom på matrikel 11f og genopføre en ny tilsvarende bolig.

§ 4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 & 2.

4.2 Der kan ske en særskilt udstykning af den eksisterende etagebolig, som vist på kortbilag 2. Yderligere udstykning og arealoverførsel er tilladt i det omfang, det er forenligt med formål og anvendelsesbestemmelserne.

4.3 For den enkelte boliggrund til tæt-lav bebyggelse, i form af rækkehus eller kædehus, gælder at den enkelte bolig ikke må udstykkes så grunden bliver mindre end 250m² eksklusiv eventuel adgangsvej.

4.4 Matrikel 11f må sammenlægges med den øvrige bebyggelse in-

Sekundære bygninger udgør; garager, carporte, udehuse, drivhuse, skure, hønehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

den for lokalplanområdet, med bolig anvendelse i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse.

4.5 Ved udstykning skal tinglyses deklaration til regulering af forholdene ved fælles vej-, sti-, parkerings- og opholdsarealer samt ledningsanlæg.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Vestergade som vist på kortbilag 2.

5.2 Adgangsveje til lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af minimum 7 meter med minimum 5 meter bred kørebane.

5.3 Adgangsvej, boligveje og vendepladser skal etableres med fast belægning som fliser, betonsten, asfaltbelægning eller lignende.

5.4 Der må ikke opsættes hegn eller beplantning over 0,8 m i højden ud mod vejtilslutningen til Vestergade.

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

Stier

5.6 For at sikre sammenhæng i lokalplanområdet skal det etableres stier indenfor området. Stierne kan anlægges som vist på illustrationsskitsen.

5.7 Stier skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 meter.

Stier kan befæstes med permeabel belægning som grus, stenmel el.lign eller med fast belægning som asfalt, fliser, betonsten el.lign.

Parkering

5.8 Der skal etableres parkering i overensstemmelse med Svendborg Kommunes parkeringsnorm svarende til mindst:

- 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig
- 1 p-plads pr. etagebolig
- 1 p-plads pr. 75 m² fælleshus

P-pladserne må etableres på egen grund eller som fælles p-plads. Fælles P-pladser skal etableres indenfor det på kortbilag 2 afgrænsede område, til parkering.

5.9 Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med Svendborg Kommunes parkeringsnorm, svarende til 3 stativer/100m² etageareal.

5.10 Parkeringsarealer kan begrønnes ved beplantning og etableres med vandgennemtrængelige materialer (permeable).

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse skal placeres indenfor udlagt byggefelter samt indenfor eksisterende bygninger som vist på kortbilag 2.

6.2 Mindre sekundære bygninger kan placeres udenfor byggefelterne.

6.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 50% for den enkelte ejendom.

6.4 Ny bebyggelse må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

6.5 Sekundære bygninger må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3.5 meter.

6.6 Sekundære bygninger skal placeres minimum 2,5 meter fra vej-skel.

6.7 Bebyggelse skal tilsluttes el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.

Ved skrående terræn måles fra et eller flere niveauplaner, fastsat i henhold til bygningssreglementet.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Udvendige facader skal fremstå i tegl, træ eller natursten. Tegl skal fremstå som blank, pudset eller vandskuret. Træværk skal fremstå olieret eller malet. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer for at skabe variation i facaden.

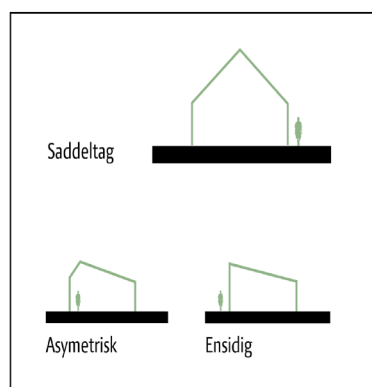
Hvis beboelsesbygninger opføres i træ, må de ikke fremstå som bjælkehus.

7.2 Udvendige bygningssider, herunder sokler og tage, skal holdes i jordfarveskala, hvid eller sort, samt disses farvers indbyrdes blanding. Farvekoderne er angivet i oversigten jf. Natural Color System (NCS).

7.3 Bebyggelse skal etableres med detaljering i facaderne. Dette kan gøres med fremspring eller karnapper i facaden. Der kan derudover

Farvebetegnelse	NCS farvekode	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	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

Natural Color System (NCS)



Tagformer

skabes detaljering i murværket og opføres altaner for at skabe yderligere variationer. Fremspring og karnapper må maks. fylde halvdelen af boligens facadelængde.

7.4 Tage på boligbebyggelse, skal udformes som saddeltag symmetrisk eller asymmetrisk.

Saddeltage skal udformes med en hældning på minimum 25 grader.

7.5 Sekundære bygninger kan opføres med ensidig taghældning.

7.6 Tage skal udføres i tegl, betontagsten, skifer, begrønnede eller tagpap med listedækning, og må ikke udføres i reflekterende materialer.

7.7 Sammenhængende bebyggelse skal udføres med ens tagmateriale.

7.8 Solfangere, solceller og andre energiproducerende anlæg må kun etableres i tage eller facader og skal indarbejdes som en integreret del af facaden eller tagfladen og ikke som selvstændige elementer.

7.9 Skure og carporte skal være ensartede gennem hele bebyggelsen i højde, farve og materiale.

7.10 Tekniske installationer som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 8 Skiltning, teknik og belysning

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig.

8.2 Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig skal placeres på eget areal og ingen del af skiltet må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m².

8.3 Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Lyset må ikke være generende for omkringboende og fælles friarealer. Ejer/bygherre står for udgifterne for belysningen indenfor planområdet.

8.4 Ledninger til el, telefon og lignende skal fremføres under terræn.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal etableres fælles friarealer svarende til mindst 10% af etagearealet. De fælles friarealer skal placeres hensigtsmæssigt så der er gode adgangsforhold, læ, solindfald og fri for støj og anden forurening.

9.2 Alle boliger skal have adgang til nære private opholdsarealer i form af haver og/eller terrasser og altaner. Altaner skal have et minimumsareal på mindst 4,5 m² for at kunne indgå i områdets friarealberegning.

9.3 Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn efter områdets byggemodning og ikke nærmere skel end 1,5 meter.

9.4 Der må ikke placeres skæmmende oplag eller ske henstilling af uindregistrerede køretøjer og campingvogne inden for lokalplanområdet.

§ 10 Miljø/klima

10.1 Overskydende regnvand fra boligområderne samt regnvand fra veje skal afledes til anlæg efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer (tag og belagte arealer) overstiger spildevandsplanens befæstelsesgrad, skal der ske en forsinkelse inden udledning fra ejendommen.

10.2 Håndteringen af regnvand inden for lokalplanområdet skal ske enten ved

- etablering af rørbassin,
- et naturtilpasset regnvandsbassin,
- etablering af regnbede inden for grunden,
- eller en kombination af ovenstående.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1 Anlæg til områdets tekniske forsyning må være op til 5 m² og må ikke gives en højde på mere end 1,5 meter over terræn. Anlægene skal placeres i sammenhæng med øvrig bebyggelse eller afskærmes med beplantning.

11.2 Tekniske installationer som ventilationsanlæg og lignende skal udformes som en integreret del af bygningen.

Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på taget, skal disse samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsind-

trykket, og de skal holdes inden for den maksimale bygningshøjde på 8,5m målt fra naturligt terræn.

§ 12 Grundejerforening

12.1 I tilfælde af udstykning inden for lokalplanområdet, skal der oprettes en samlet grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri - og opholdsarealer, fælles anlæg til bortledning af regnvand, samt de private fællesveje og stier indenfor lokalplanområdet.

12.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligbebyggelserne er taget i brug, eller når byrådet kræver det.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse, før:

- De i §5.1 & 5.2 nævnte overkørsler eller adgangsveje er etableret.
- De i §5.7 nævnte parkeringspladser er etableret.
- De i §9.1 nævnte friarealer er etableret.
- De i §10.2 nævnte håndtering af regnvand i området.

§ 14 servitutter

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.

§ 15 Lokalplanens varige retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

§ 16 Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelse

ser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

§ 17 Vedtagelsespåtegning

Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. 2. april 2020.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra d. 6. april 2020 til d. 7. maj 2020.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. 18. juni 2020.

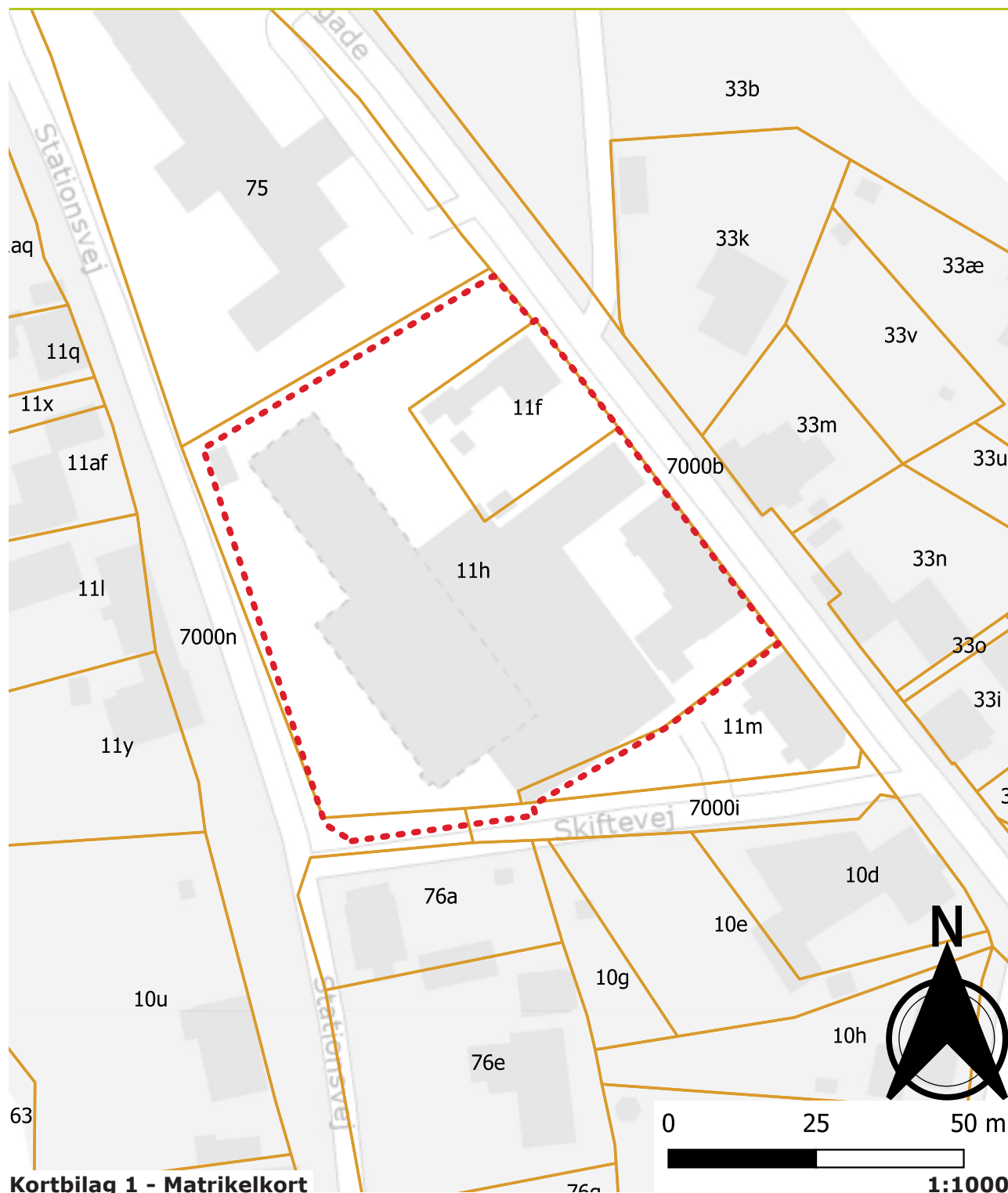
Lokalplanens varige retsvirkninger trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. 23. juni 2020.

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort

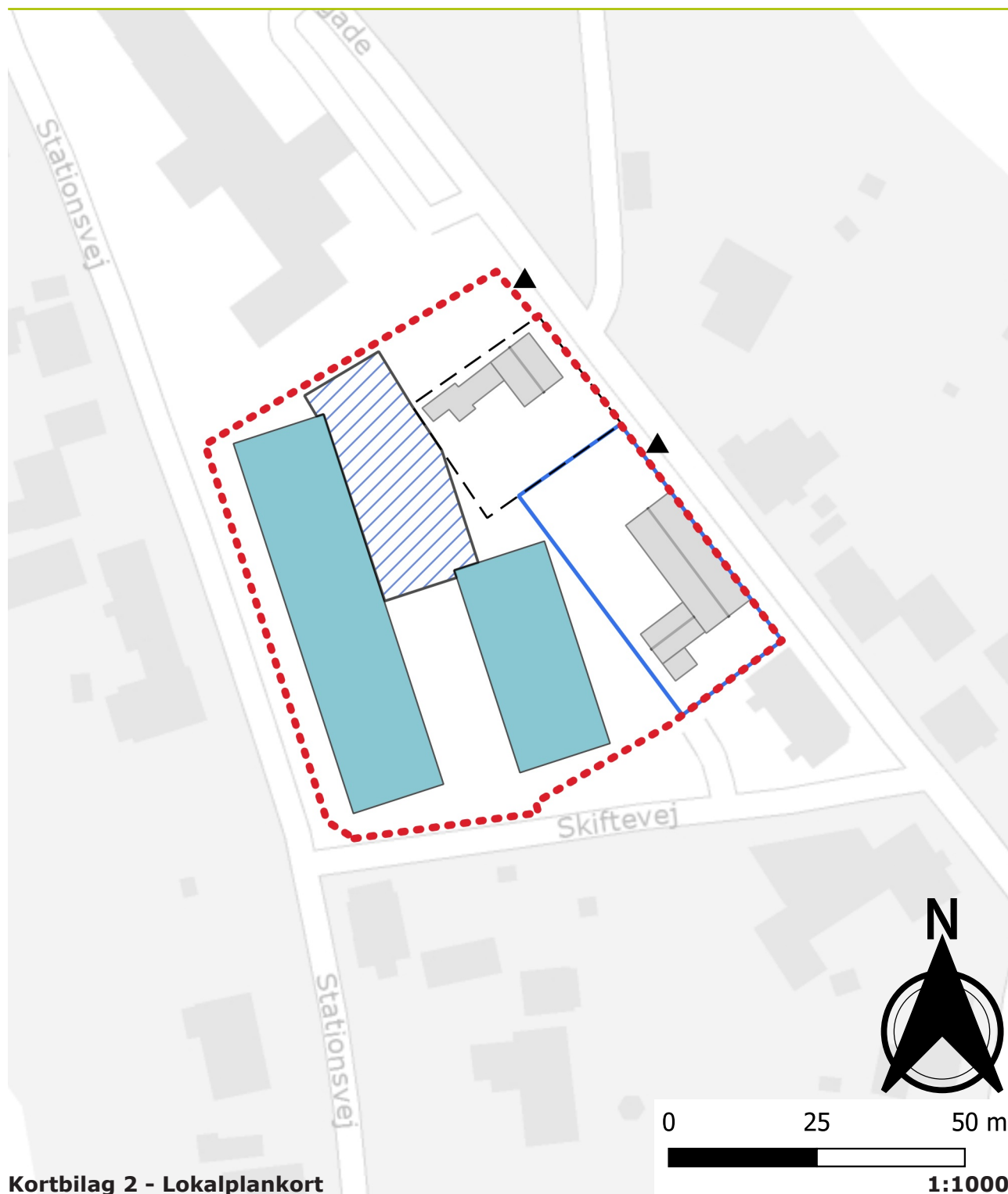
Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Illustrationsskitse



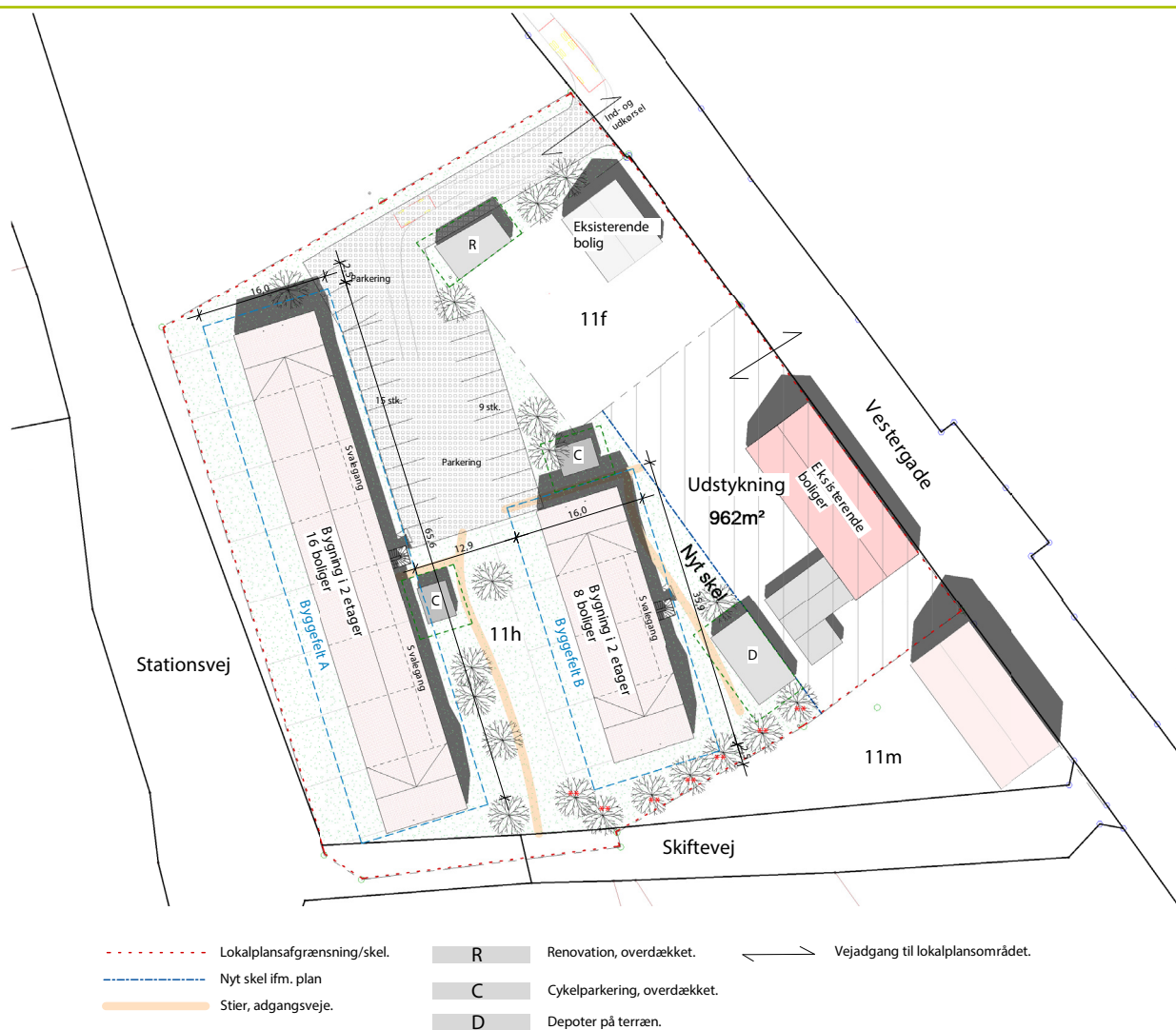
Signaturforklaring

..... Lokalplanafgrensning Matrikelskel



Signaturforklaring

- | | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------|
| Lokalplanafgrænsning | ■ Eksisterende bygninger | ▲ Adgangsvej |
| ■ Byggefelter | - - - Matrikelgrænse 11f | |
| ▨ Fælles parkering | — Udstykning | |



Illustrationsskitse

Udarbejdet af Harrebek Arkitekter A/s

