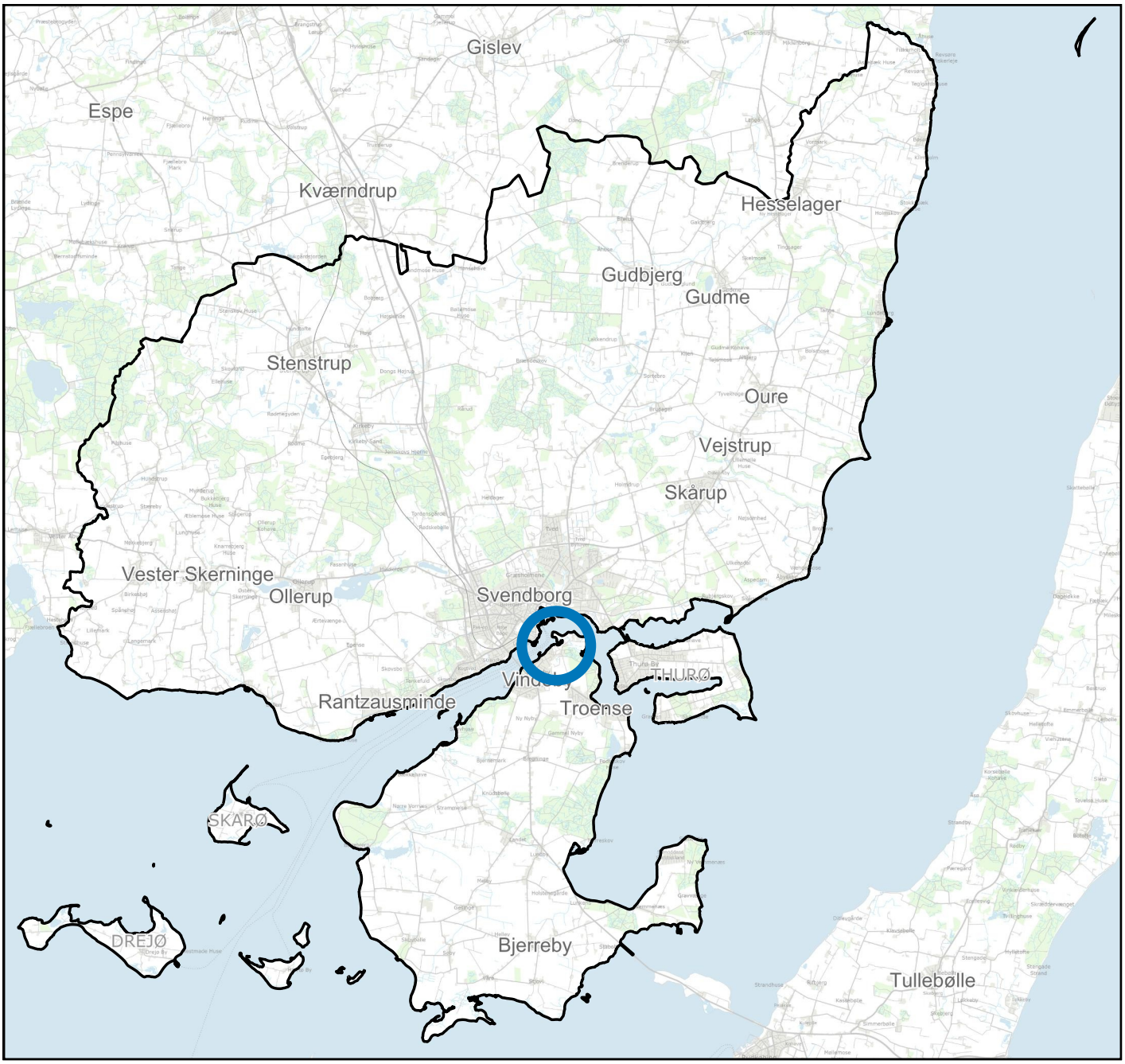
Lokalplan 712
Boligområde, Vindeby



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er offentliggjort af administrationen i Svendborg Kommune d. 16. november 2026, i henhold til beslutning truffet af Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 6. oktober 2026.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den **16. november til den 14. december 2026.**

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes, så vi har modtaget det senest d. **14. december 2026.** Det sendes til:

- plan@svendborg.dk
- Svendborg Kommune, Plan, Frederiksø 4a, 5700 Svendborg
- Digital post (via din digitale postkasse fx eboks)

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?
5 Hvad er en kystprofil?

Redegørelse
6 Baggrund og formål
8 Beskrivelse af lokalområdet
10 Lokalplanens indhold
15 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
20 Miljøvurdering

Bestemmelser
21 § 1 Formål
21 § 2 Afgrænsning og zoneforhold
22 § 3 Anvendelse
22 § 4 Udstykning
22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
23 § 6 Omfang og placering
25 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
27 § 8 Ubebyggede arealer
28 § 9 Forudsætning for ibrugtagning
28 § 10 Grundejerforening
28 § 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
28 § 12 Retsvirkninger

Bilag
29 1. Lokalplangrænse og matrikler
30 2. Terrænforhold
31 3. Delområder
32 4. Byggelinjer
33 5. Bevaringsværdige bygninger
34 6. Arkitektoniske stilarter - kort
35 7. Farver
36 8. Arkitektoniske stilarter – beskrivelser og kendetegn

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.

Hvad er en kystprofil?

I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilen.

Hvis det, planen giver mulighed for, kan ses i kystlandskabet, skal der i byzone redegøres for, hvordan det påvirker kysten. Hvis det afviger væsentligt fra den omgivende by, skal det begrundes, hvorfor det kan tillades. I det øvrige kystlandskab skal der oplyses om den visuelle påvirkning af kystlandskabet og det skal begrundes, hvis bebyggelse kan gives en højde, der er højere end 8,5 m.

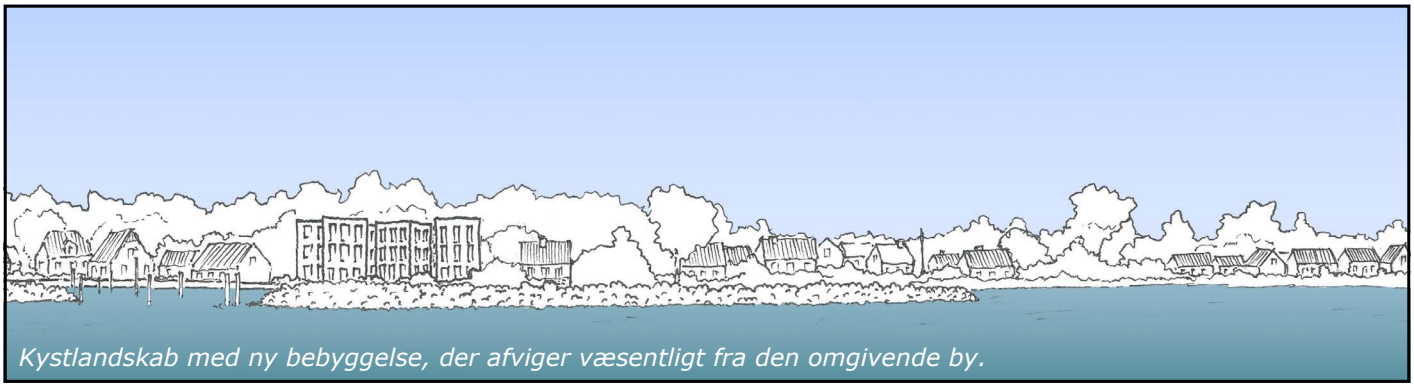
Derudover skal der redegøres for andre natur- og friluftsinteresser, som er relevante, fx offentlighedens adgang til kysten.

Formålet med redegørelsen for kystprofilen er at gøre det muligt for offentligheden at vurdere, hvordan kystlandskabet påvirkes af planlægningen. Derfor skal redegørelsen typisk ledsages af illustrationer/fotos og visualiseringer.

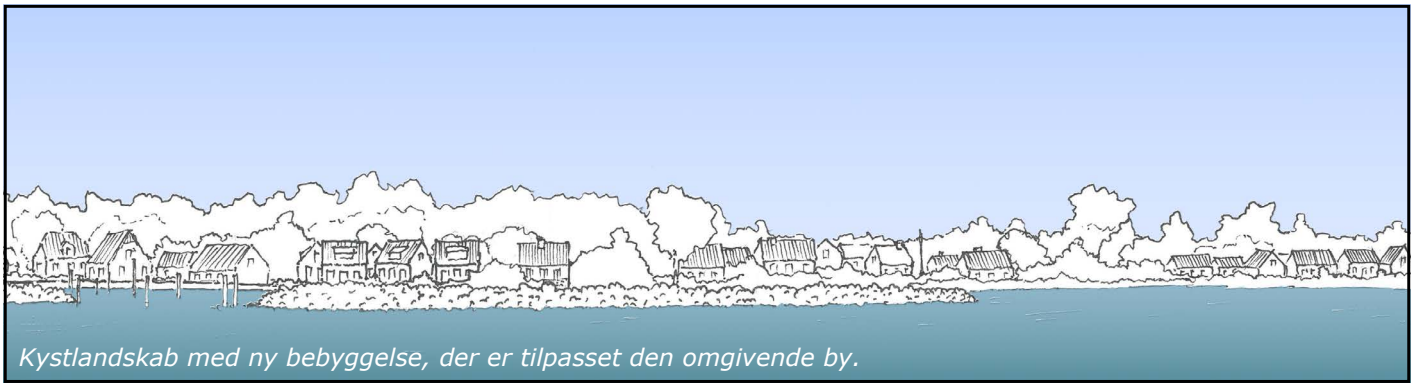
Nedenfor er vist 3 illustrationer af kystprofilen i et kystlandskab. I det midterste eksempel, vil man skulle begrunde, hvorfor der kan etableres ny bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by.



Eksisterende Kystlandskab



Kystlandskab med ny bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by.



Kystlandskab med ny bebyggelse, der er tilpasset den omgivende by.

Redegørelse

Baggrund og formål

Planklagenævnet har i 2025 omgjort Svendborg Kommunes tilladelse til at opføre nybyggeri inden for lokalplan 235. Afgørelsen betyder, at der skal foreligge et nyt plangrundlag, før der kan gives tilladelser til nyt byggeri i området.

Kommunalbestyrelsen ønsker at Svendborg Kommune skal være en attraktiv bosætningskommune. Det er derfor Kommunalbestyrelsens ønske at udarbejde en ny lokalplan for området, som muliggør ombygning og ny bebyggelse.

På den baggrund blev der i foråret 2026 udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 702, som også blev sendt i offentlig høring hen over sommeren.

Imidlertid gav høringssvar anledning til nye politiske overvejelser og ønske om større frihedsgrader for områdets udvikling. Som følge heraf er der foretaget så væsentlig tilpasning af lokalplanindholdet, at det har resulteret i et nyt forslag til lokalplan med nr. 712.

Formålet med lokalplan 712 er at muliggøre nybyggeri og om- og tilbygning under rammer, der bibeholder stedets overordnede karakter og samtidig giver plads til nye tendenser, ændrede behov og aktuelle klimaproblemstillinger. Området er et fuldt udbygget boligområde, lokalplanen giver ikke mulighed for udstykning af nye grunde, men alene erstatninger samt til- og ombygninger.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre at området fortsat fremstår som et åbent og grønt boligkvarter, med en ensartet skala så ændringer i bebyggelsen passer ind i den overordnede helhed for området.




N
Svendborg
Vindeby
Troense
0
500
1.000 m
Lokalplanområde

Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger i Vindeby på den nordlige side af øen Tåsinge. Tåsinge ligger lige syd for Fyn med en broforbindelse fra Svendborg by, hvor Vindeby fungerer som en forstad til Svendborg.

Vindeby er oprindeligt en middelalderlig landsby med gårde og et færgested. Færgedriften mellem Vindeby og Svendborg har i århundreder forbundet Tåsinge med Fyn og de oprindelige huse i området er derfor præget af de funktioner, der knyttede sig dertil, bl.a. tinghus, skole, postkontor, kro og kalkbrænderi. Færgefarten var i høj grad årsagen til byens udvikling. I 1966 blev Svendborgsundbroen åbnet hvilket medførte en ny opblomstring i byudviklingen af Vindeby. Den nye tilvækst bragte især enfamiliehuse til området og byen blev en forstad til Svendborg. Tilvæksten medførte også udbygning af offentlige serviceinstitutioner, bl.a. Tåsinge Plejecenter, Tåsingehallen, plejecenteret Vindeby Pilevej og en række børnehaver. Samtidig blev det gamle færgeleje omdannet til Vindeby Lystbådehavn.

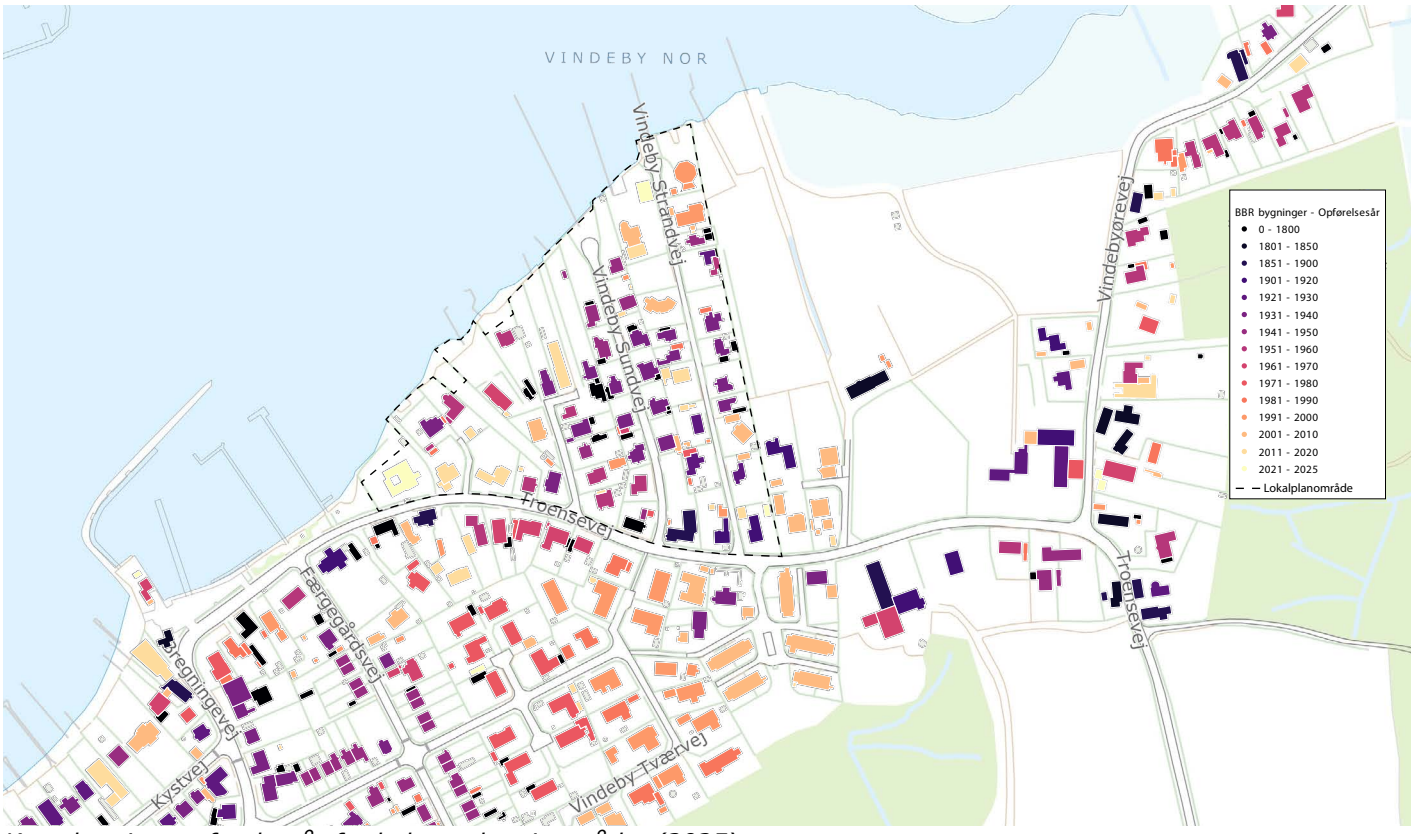
Lokalplanområdet ligger ned til kysten ved siden af havnen og strækker sig over vejene Vindeby Vinkelvej, Vindeby Sundvej, Vindeby Strandvej og en del af nordsiden af Troensevej. Der er flere steder mulighed for at gå ned til vandet. Området danner en trekant hvor den sydlige side løber langs Troensevej, den østlige side ligger op mod et åbent, naturbeskyttet område samt en mindre klynge boligbebyggelse. Den nordvestlige side løber langs kysten med blikket ud mod Svendborgsund og udsigt over til Svendborg by på den modsatte kyst.

Anvendelse

Vindeby er i høj grad en bosætningsby med primært enfamiliehuse og rækkehuse. Der er dagligvarebutikker, slagter og andre småerhverv, og i den sydlige del af Vindeby er der skole, idrætshal og idrætsbaner. Lokalplanområdet er et af Vindebys ældre boligområder med bebyggelse fra omkring år 1900 og fremefter.

Udstykning

Vindebys oprindelige udstykningsmønster er i dag visuelt svært af afkode, bl.a. fordi der over tid er sket mange boligudstykninger fra områdets oprindelige gårde. I lokalplanområdet er udstykningen i høj grad som et typisk ældre boligområde, hvor grundene er udstykket som facadegrunde langs vejene. Ved kysten er mønstret dog mere opbrudt.



Kort der viser opførelsesår for bebyggelser i området (2025)

Vej- og stiforhold
Bregningevej og Troensevej fungerer som den primære forbindelsesvej mellem Svendborgsundbroen og den nordøstlige del af Tåsinge. Vejene i lokalplanområdet hæfter sig alle fra Troensevej i syd og op mod kysten i nord.

Bebyggelsesstruktur
Størstedelen af nærområdet består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med nogle enkelte etageboliger. Især i lokalplanområdet, hvor boligmassen er ældre, er bebyggelsen blevet tættere over de seneste 20-30 år, i takt med at eksisterende boliger er blevet udbygget, eller erstattet med nye og større boliger.

Arkitektur
Vindeby er i høj grad en bosætningsby, med primært enfamiliehuse og rækkehuse. Områdets stilarter strækker sig over hele byens udviklingshistorie fra bindingsværk til typehuse.

Lokalplanområdets primære udbygning sker fra 1930'erne og fremefter, men indeholder også nogle få ældre bygninger.

Grønne og ubebyggede arealer
De grønne træk i Vindeby kommer primært fra områdets haver som er beplantet med græs, stauder buske og småtræer og som ofte har en lav hæk ud mod vejen.

Hække er med til at skabe et åbent, grønt og indbydende kvarter, selvom kvarteret er relativt tæt bebygget.

Der er to mindre fredskove i Vindeby, 'Bratten' lige øst for Svendborgsundbroen og et lille skovareal lidt syd for lokalplanområdet. Rundt om Vindeby er der agerjord og lige øst for lokalplanområdet ligger naturområdet 'Skansen'.

Kollektiv trafik
Der findes busforbindelser mellem Svendborg og Tåsinge, der kan tilgås via busstoppesteder langs Troensevej.



Udsnit af Vindeby i 1956, før etableringen af Svendborgsundbroen. Lokalplanområdet ligger til højre for vejen. (Kilde: Det Kongelige Bibliotek)

Lokalplanens indhold

Afgrænsning (§ 2)
Lokalplanområdet er på ca. 4,5 ha og følger i grove træk afgrænsningen fra den tidligere lokalplan nr. 235. Dog er området udvidet på nogle af de matrikler, der grænser mod kysten, som følge af naturlig sedimentation over tid. Det er kun de kystarealer, som allerede hører under kommuneplanrammen, som er medtaget i lokalplanområdet.

Det samlede område omfatter Vindeby Vinkelvej, Vindeby Sundvej og Vindeby Strandvej samt en del af den nordlige side af Troensevej. Vest og syd for lokalplanområdet ligger der også boligområder, mens der mod øst findes et åbent landskab bestående af græsarealer og lavbundsjorder. Dette område er delvist omfattet af strandbeskyttelse. Mod nord afgrænses hele lokalplanområdet af kysten.

Anvendelse (§ 3)
Lokalplanen sikrer, at området fortsat anvendes som boligområde med mulighed for de erhverv, som almindeligvis kan drives fra egen bolig. For enden af Vindeby Sundvej og Vindeby Strandvej ligger der to små offentlige grønne områder. Disse bibeholdes som offentlige områder til leg og ophold.

Udstykning (§ 4)
Størstedelen af områdets grunde har en størrelse på mellem ca. 400 og 950 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse i lokalplanområdet er 750 m².
Der er enkelte grundstørrelser på op mod 1900 m².

Lokalplanen giver ikke mulighed for matrikulære ændringer, så den nuværende ejendomsstruktur i området fastholdes fremadrettet. Da størstedelen af området er oversvømmelsestruet er det ikke hensigtsmæssigt at skabe nye muligheder for udstykning og efterfølgende opførelse af nye boliger.

Vej-, sti- og parkeringsforhold (§ 5)
Vejnettet i området er allerede etableret med sidevejene Vindeby Vinkelvej, Vindeby Strandvej og Vindeby Sundvej som kobler sig til den sydliggende Troensevej. Lokalplanen ændrer ikke på nuværende vejforhold.

Lokalplanen stiller krav om 2 p-pladser pr. nyetableret bolig. Eksisterende lovlige boliger er ikke omfattet af krav om etablering af nye p-pladser, da lokalplanen ikke kan pålægge handlepligt for eksisterende lovlige forhold.

For at området beholder sin grønne karakter med forhaver fastlægges der bestemmelser om bredden på indkørsler, så alene en mindre del af grunden mod vejen kan anvendes som indkørsel.

Bebyggelsesstruktur (§ 6)
Lokalplanområdet består primært af åben-lav boligbebyggelse samt en enkelt etageboligbebyggelse.
Størstedelen af boligerne har en bygningshøjde på omkring 8 meter. Nogle få boliger har en bygningshøjde under 6 meter. Disse boliger skiller sig ud fra den samlede karakter i området, og opleves fremmede for områdets generelle skala. Lokalplanen sikrer, at nye boliger i området ikke overstiger den overordnede skala.

Udover selve boligerne er der en del tilbygninger og sekundær bebyggelse på grundene, især sammenbyggede eller fritstående carporte og garager. Lokalplanen sætter rammer for mængden af sekundær bebyggelse for at sikre, at området stadigvæk opleves åbent.

Boligerne i området ligger stort set alle med facaden eller gavlen parallelt med vejen og med forhaver. Dette brydes af nogle af de nyere boliger, der ligger diagonalt i forhold til vejen, og dermed bryder rytmen. I lokalplanen er fastlagt en afstand fra vejmidte til bygningers facade mod vej, der både sikrer at boliger ikke placeres for tæt på vej, og som samtidig fastlægger boligens facade- eller gavlretning, som skal lægges parallelt med vejmidten.

Lokalplanområdet er i høj grad truet af højvandshændelser og derfor stiller lokalplanen krav om at nye boliger sikres mod højvandsstigning i bygningens konstruktion op til kote 3. Der stilles ikke samme krav til sikring for uopvarmede sekundære bygninger, som kan sikres efter behov.

For at holde området åbent og relativt grønt fastlægges bebyggelsesprocenten på 30. Sekundær bebyggelse begrænses til maksimalt 50 m² pr ejendom. Da der er enkelte meget store grunde i området, sættes der en øvre grænse for størrelsen på boligarealet for hver enkelt grund, så områdets skala fastholdes. Den gennemsnitlige boligstørrelse for lokalplanområdet er i dag 142 m². For at fastholde den overordnede skala i området, og samtidig sikre plads til fremtidige behov fastsættes der et maksimalt boligareal pr. grund på 215 m².

Arkitektur (§ 7)

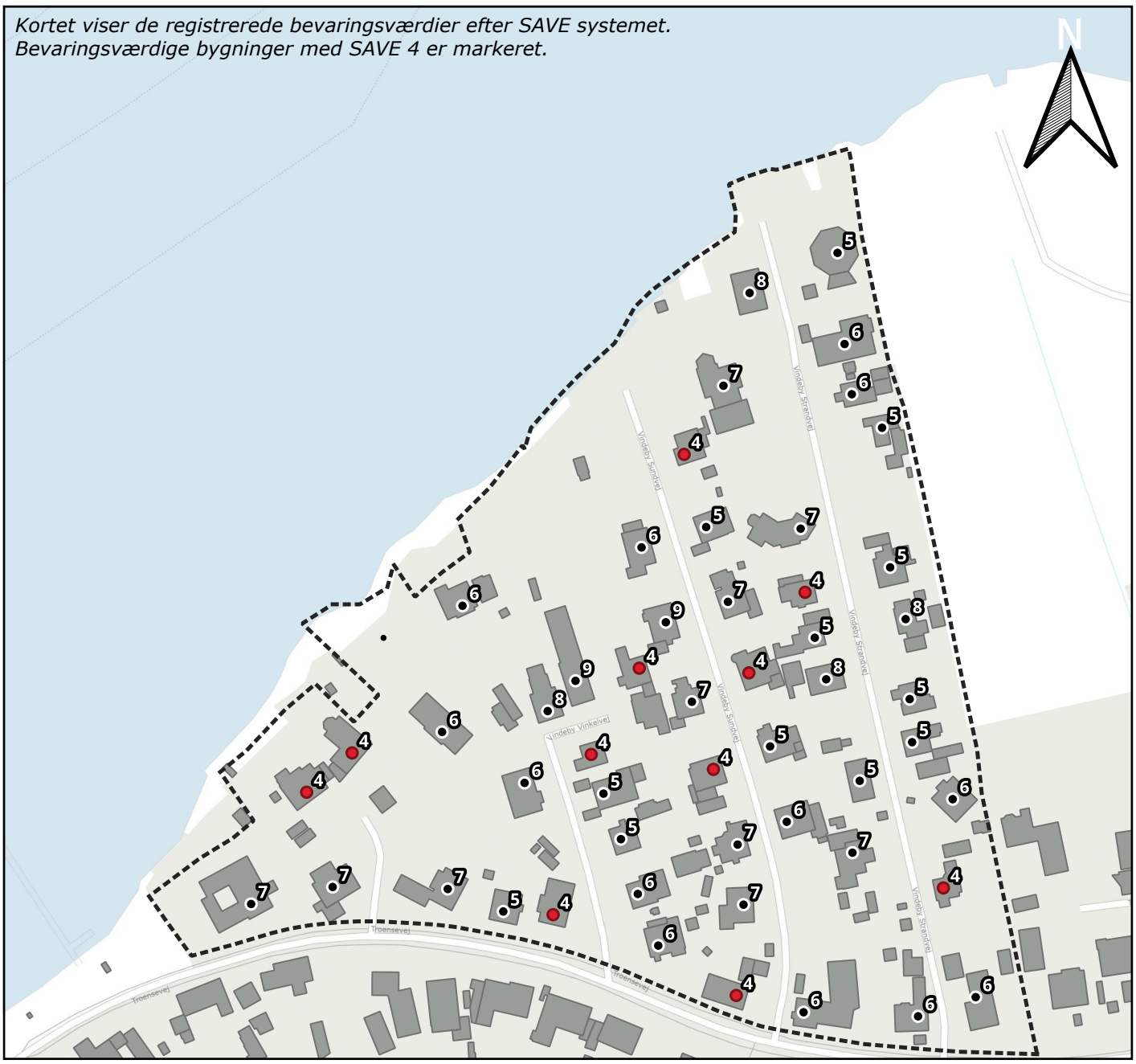
Boligerne i området er bygget fra især 1930'erne og frem til i dag, og spænder derfor over forskellige arkitekturstile, som var tidstypiske op igennem 1900-tallet. Fra 1990'erne og frem til i dag sker der et byggeboom i området, hvor flere af de nye boliger opføres i varierende nyere formsprog, der i stil og skala ikke nødvendigvis er tilpasset omgivelserne.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en registrering af området. Registreringen omfatter bevaringsværdier samt områdets karaktertræk og fremherskende arkitektoniske stilarter.

Bevaringsværdierne af bygningerne er registreret med SAVE (Survey of Architectural values in the Environment), som er et dansk system, der primært vurderer bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier. Skalaen går fra 1-9 hvor 1 er det mest bevaringsværdige.

I Svendborg Kommune udpeges bygninger med en SAVE værdi på 4 eller bedre som bevaringværdige. Der er udpeget 11 bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter et nedrivningsforbud for de bevaringsværdige bygninger.

Kortet viser de registrerede bevaringsværdier efter SAVE systemet.
Bevaringsværdige bygninger med SAVE 4 er markeret.



Registreringen er yderligere anvendt til at fastslå områdets fremherskende karaktertræk, der bidrager til områdets attraktionsværdi.

Registreringen har også kortlagt de forskellige arkitektur stilarter i området. Stilarterne er typiske for danske hustyper op igennem 1900-tallet og de kortlagte stilarter i området kan ses på kortet på side 13.

Af de registrerede stilarter er især Bedre Byggeskik, Nyklassicisme, Funkis Bungalow og Dansk Funktionel Villa fremherskende i området. Stilarternes fordeling i området er vist på kortet på næste side, mens de typiske karaktertræk for de fire stilarter er nærmere beskrevet i lokalplanens bilag 8.

Lokalplanen sikrer nogle af områdets karaktertræk, også for ny bebyggelse, disse gennemgås nedenfor.

NY BEBYGGELSE
De huse som er bygget inden for de sidste ca. 30 år, varierer i stil, skala, farve, placering og åbenhed mod vejen.

For at sikre at nye boliger indpasses i områdets overordnede karakter, sættes der krav til at alt nyt boligbyggeri skal opføres med sadeltag evt. med hel eller halvvalm med en taghældning på min. 20 grader. Derudover stilles der krav til husets samlede højde ikke må overstige 8,5 m og etageantal ikke må overstige 1½ etage for at passe til områdets overordnede skala.

Efter politisk ønske er der særligt i dette området givet mulighed for, at trempelhøjde må være maks. 1,25 m.

FACADER
Facaderne i området er typisk i blank mur med røde eller gule mursten og grå eller brun fuge. Mange af facaderne er også pudsede og malet i varme nuancer eller hvid. Nogle af de nyere bebyggelser er opført i blank mur med kolde nuancer hvilket er fremmed for områdets karakter.

Lokalplanen sætter derfor krav til farver på både bolig og sekundær bebyggelse, som er afstemt i forhold til områdets fremherskende farveskala.

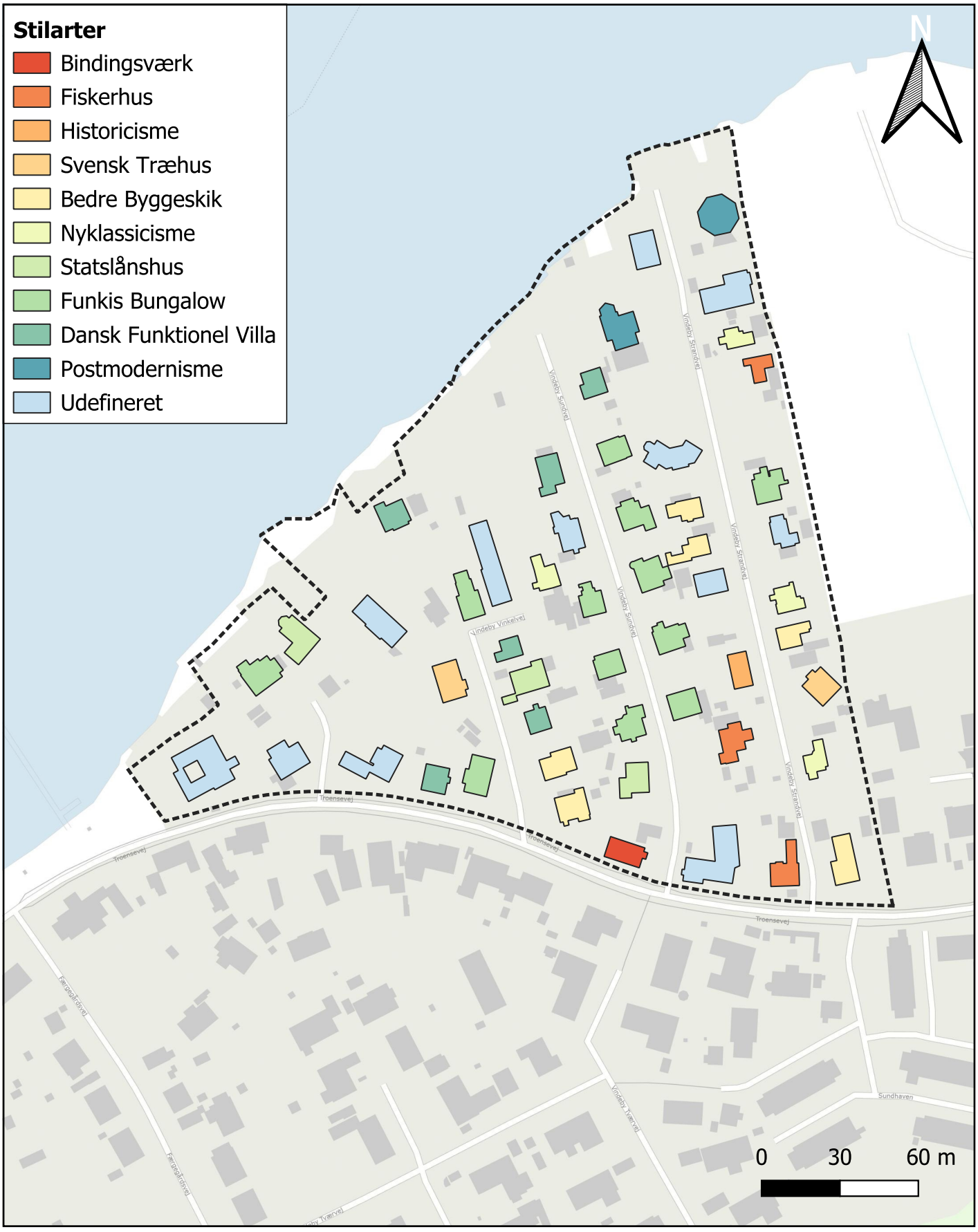
VINDUER
De forskellige hustyper i området har typiske vinduestyper, der passer til stilarten jf. beskrivelse af stilarterne på bilag 8. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer slanke vinduesprofiler, så vinduer er tilpasset områdets overordnede vinduesudtryk uanset materialevalg og udformning.

Området er præget af facader og gavle, der præsenterer sig mod vejen, med vinduer og/eller hoveddøre.

Nyere bebyggelse er ofte lukket mod vejen og præsenterer sig ikke mod vejen. Det er en væsentlig del af områdets karakter, at det fremstår åbent og indbydende.

Der stilles derfor krav til areal af vinduer på facader mod vejen for at sikre at facaderne fremstår imødekommende.

SEKUNDÆR BEBYGGELSE
Den sekundære bebyggelse skal indpasses til og underordnes selve boligen. Lokalplanen sætter derfor rammer for udseende for sekundær bebyggelse så det tilpasses området i form og materialer.


Stilarter
Bindingsværk
Fiskerhus
Historicisme
Svensk Træhus
Bedre Byggeskik
Nyklassicisme
Statslånshus
Funkis Bungalow
Dansk Funktionel Villa
Postmodernisme
Udefineret
N
Troensevej
Vindeby Strandvej
Vindeby Sundvej
Vindeby Vinkelvej
Vindeby Tværvej
Sundhaven
Færgegårdsvej
0
30
60 m

Grønne og ubebyggede arealer (§ 8)

Lokalplanområdet er ikke udpræget grønt, men er kendetegnet ved at de fleste boliger ligger let tilbagetrukket fra vejen og har en grøn forhave med en hæk.

For brede indkørsler kan have et goldt udtryk, der strider mod områdets gennerelt grønne og imødekommende præg.Derfor fastsættes der bestemmelse om, at der på arealet mellem bolig og vej alene må etableres belægning af indkørsel, hvilket sammen med bestemmelse i § 5 om maksimal bredde for indkørsler sikrer, så at vejene ikke flankeres udelukkende af indkørsler og belagte arealer.

Begrænsningen af befæstelsesgraden for arealerne mellem bolig og vej vil desuden medføre, at forarealerne i stedet må indrettes med beplantning som forhave/plæne, som udover at give området et grønt præg også er hensigtsmæssig til nedsivning af regnvand.

For enden af Vindeby Strandvej og Vindeby Sundvej ligger små grønne arealer, der kan anvendes til ophold og leg, lokalplanen fastholder dem til dette formål og som beplantede arealer.

Betingelser (§ 9)

Det er en forudsætning for ibrugtagning af nyopført, opvarmet areal, at det kan påvises at bebyggelsen er sikret mod stormflod op til kote 3.

Ved etablering af nye boliger er der krav om etablering af parkeringspladser som forudsætning for ibrugtagning i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.









Områdets grønne karakter består primært af hække og forhaver, derudover er der små grønne pletter ved vandet for enden af Vindeby Strandvej og Vindeby Sundvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2025
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 06.01.B.273. Lokalplanområdet dækker ikke den fulde udstrækning af alle ejendomme i området, da der løbende er sket skelberigtigelse mod kysten, som ikke er omfattet af kommuneplanrammen.

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

Bynatur
Det er Svendborg Kommunes mål, at bynatur får en fremtrædende rolle i kommunens større byer, hvor eksisterende grønne og blå strukturer sikres og udbygges som frodige levesteder for et varieret dyre- og planteliv.

Det er jf. kommuneplanen et krav, at borgerne i Svendborg By og lokalbyer maksimalt har 300 meter til nærmeste grønne område, strandområde eller rekreative stiforbindelser langs vand-, landskabs- eller skovområder. Lokalplanområdet ligger ca. 150 meter nord for nærmeste grønne område, som er et mindre grønt skovareal, derudover er der, i lokalplanområdet, adgang til kysten fra de grønne områder for enden af Vindeby Sundvej og Vindeby Strandvej, som fastholdes med lokalplanen.

Grønt Danmarkskort
Der er ikke udpeget arealer i Grønt Danmarkskort i lokalplanområdet, men op ad lokalplanafgrænsningen mod vest og videre langs hele vestsiden af Tåsinge strækker sig naturområder som er udpeget i Grønt Danmarkskort.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke disse arealer.

Cittaslow
Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslow bevægelse. Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig til 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.

Den aktuelle lokalplan understøtter Cittaslow, ved at tage udgangspunkt i den stedsidentitet og lokale bygningskultur, der allerede findes i Vindeby området.

Bosætningsstrategi
Svendborg Kommune skal fortsat være et attraktivt sted at bo med gode boliger, der afspejler det aktuelle behov og den demografiske udvikling.

Befolkningstallet i Svendborg Kommune er svagt, men jævnt stigende. Den positive tendens vil Kommunalbestyrelsen gerne styrke. Det skal ske ved at skabe de bedste rammer for et hverdagsliv med et alsidigt boligudbud.

Lokalplanen muliggør ombygning og nybyggeri i området, og understøtter ønsket om resiliente boligområder, der kan tilpasses boligbehovet over tid.

Arkitektur og bykvalitet
Bylivskvaliteter og rekreative muligheder har stor indflydelse på, hvor vi vælger at bo og færdes. Vi kan understøtte udviklingen, i både større og mindre byer, ved at have fokus på arkitektur og bykvalitet. Det gælder, når vi fornyer, fortætter og skaber nyt. Kommuneplanen opstiller rammer for at det i forbindelse med byomdannelse og fortætning skal sikres, at udviklingen sker med afsæt i de enkelte områders kvaliteter, særpræg og lokale identitet samt at arkitektonisk kvalitet styrkes i bygninger og byrum.

Lokalplanen tager afsæt i en grundig analyse af områdets eksisterende kvaliteter, og fastsætter rammer, der integrerer nye behov og boligtendenser med den allerede eksisterende identitet og arkitektur i området.

Zoneforhold
Området er beliggende i byzone.

Kystprofil
Lokalplanområdet ligger ud til kysten og dermed i kystnær byzone. Kommuneplanen indeholder retningslinjer for påvirkning af kystlandskabet i byzo-

ne. Ny bebyggelse skal derfor tilpasses til den kystlandskabelige helhed. Dette vurderes visuelt, under hensyn til bevaringsværdige helheder, naturinteresser, offentlighedens adgang til kysten og hensynet til nødvendige infrastrukturanlæg, fx havne.

Lokalplanområdet består af et allerede etableret boligområde med åben-lav bebyggelse med maks. 8,5 meters bygningshøjde, dog med undtagelse af et enkelt etagebyggeri på Vindeby Vinkelvej.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge højere end de maksimalt 8,5 meter, og lokalplanens bestemmelser har generelt til hensigt at bevare den bygningsstruktur, som allerede er i området.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse tilpasses kystlandskabet ved bestemmelser om placering, højder, materialer og terrænregulering. Bestemmelserne giver ikke mulighed for byggeri, der er højere end den eksisterende bebyggelse, eller bebyggelse der skiller sig væsentligt ud fra den nuværende bebyggelse.

Det vurderes derfor, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er i dag omfattet af "Lokalplan 235, for et område ved Troensevej." Ved endelig vedtagelse af lokalplan 712 ophæves hele lokalplan 235.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder. Nærmeste produktionsvirksomhed, Taasinge Elementer, er beliggende ca. 2,6 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen dækker et eksisterende boligområde, og medfører derfor ikke nye eller skærpede restriktioner for omkringliggende produktionsvirksomheder.

Kulturarv

Bevaringsværdige og fredede bygninger bidrager til kvalitet og oplevelsesrigdom i vores byer og landskaber. I Svendborg Kommune er der mange velbevarede enkeltbygninger af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført en SAVE-registrering af alle boliger i lokalplanområdet, for at kortlægge bevaringsværdierne i det samlede område, samt for at udpege bevaringsværdig bebyggelse.

På baggrund af SAVE-registreringen er 11 bygninger udpeget som bevaringsværdige jf. lokalplanens bilag 5. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at de bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanområdet ligger op til Vindeby Lystbådehavn, som er en del af kulturmiljøet 'A9 Hovedvejen' som løber tværs gennem Svendborg Kommune, og som formidler infrastrukturens strategiske betydning og udvikling gennem de seneste 200 år på Sydfyn. Lokalplanen påvirker ikke kulturmiljøet.

Dræn og vandløbsloven

Terrænreguleringer, der ændrer vandets naturlige afstrømning til anden ejendom, kræver tilladelse efter vandløbsloven. Der må ikke, uden vandløbsmyndighedens tilladelse, ændres på vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme. Vandløbsmyndigheden er Svendborg Kommune.

Dræn i funktion må ikke afbrydes, men kan evt. omlægges og kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000 er en betegnelse for et netværk af beskyttede områder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantear-



Lokalplanområdet set fra kystsiden fra Svendborg by.

ter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Planområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område. Nærmeste Natura 2000 område er nr. 242 Thurø Rev, som ligger ca. 5 km øst for lokalplanområdet.

Lokalplanen medfører ikke ændret anvendelse eller muliggør ændringer, der væsentligt øger omfanget af bebyggelse eller bygningshøjde.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at en realisering af planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medføre aktiviteter som kan påvirke Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag.

Habitatdirektivets bilag IV indeholder en liste over dyre- og plantearter, som EU's medlemslande er forpligtet til at beskytte. Habitatdirektivet indeholder bl.a. forbud mod ødelæggelse af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter samt forbud mod forsætligt drab af disse.

Planområdet er beliggende inden for det naturlige udbredelsesområde for en række bilag IV-arter heriblandt markfirben, odder, springfrø, stor vandsalamander og flere arter af flagermus. Nærmeste registrerede bilag IV-artsfund er af springfrø ca. 320 meter syd og 340 meter nordøst for planområdet. Der er ligeledes registreret flagermus i området.

Planen omfatter primært en ændret afgrænsning af et eksisterende boligområde i Vindeby på Tåsinge, samt muliggør nybyg og ombygning af eksisterende ejendomme. Der vil i forbindelse med planen ikke blive fældet større eller ældre træer som kan fungere som levested for flagermus.

Lokalplanen er ikke ophængt på konkrete projekter, hvorfor der ikke er kendskab til planlagte nedrivninger inden for planområdet. Hvis der i forbindelse med en nedrivning af privat ejendom vurderes risiko for påvirkning af flagermus, skal Naturstyrelsen Fyns Vildtkonsulent kontaktes i forhold til eventuel udslusning. Planen omfatter ligeledes ikke aktiviteter som kan påvirke levesteder for nærmest registrerede springfrøer.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlig påvirkning på yngle- elle rasteområder for ovennævnte bilag IV-arter. Det vurderes ligeledes, at planen ikke vil medføre forsætlig forstyrrelser eller drab af individer på bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Planområdet overlapper med ca. 15 m^2 af en § 3 beskyttet strandeng i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Tilstanden af strandengen må ikke ændres.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at en realisering af planen ikke vil medføre tilstandsændringer af naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

I Danmark skal der som udgangspunkt, jf. naturbeskyttelsesloven, være adgang for færdsel til fods langs strande, og kysten i lokalplanområdet skal derfor, som udgangspunkt, være tilgængelig for færdsel til fods.

Grundvand

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD). Det sydligste hjørne af området ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), samt nitratfølsomt indvindingsområde.

Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Særligt grundvandstruende virksomheder og aktiviteter kan derfor ikke uden en nærmere redegørelse placeres inden for området.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller indvindingsopland.

Det fremgår af bilag 1 i *'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse'*, hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boliger hører ikke blandt disse virksomheder og anlæg, og med nye restriktioner for privates anvendelse af pesticider fra 2015, vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandbeskyttelse.

Lokalplanen muliggør i øvrigt ikke aktiviteter eller anvendelser i området, som vurderes at udgøre en særlig risiko for forurening af grundvandet eller som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret med analysekrav jf. jordforureningsloven. Områder i byzoner, hvor det vurderes, at der kan være lettere forurening af jorden, er områdeklassificerede.

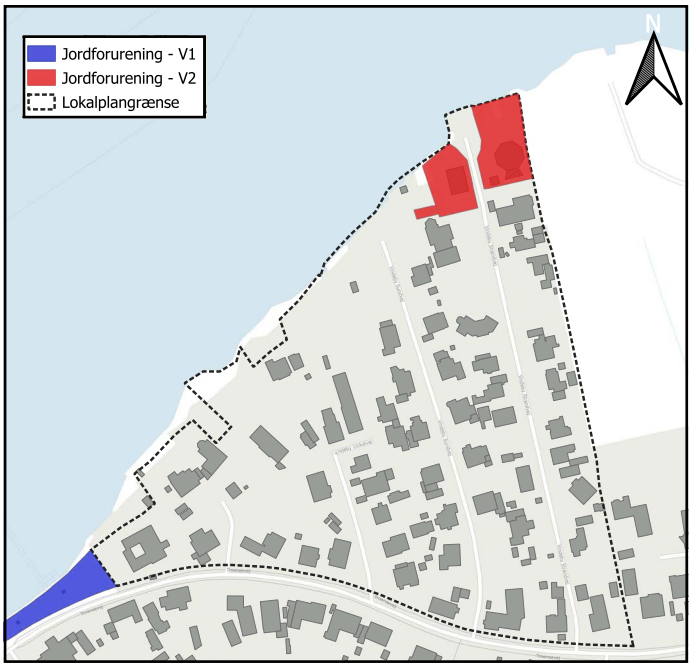
I de områdeklassificerede områder med analysekrav, skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, fx for at bygge en carport eller lægge fliser.

Ejeren eller brugeren skal, jf. jordforureningsloven, sikre sig, at de øverste 50 cm jord af ubebyggede arealer ikke er forurenede eller, at der er etableret varig belægning på arealet.

Der er inden for lokalplanens område i den nordligste ende af Vindeby Strandvej registreret arealer med kendt jordforurening på V2 (vidensniveau 2). Regionerne kortlægger areal på vidensniveau 2, hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Inden for de V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (skifte til bolig, have eller legeplads)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord).



Før der kan gives tilladelse skal man belyse forureningsforhold, derfor skal der påregnes udgifter til undersøgelser, risikovurderinger og om nødvendigt; oprensning af forurenet jord.

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

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som boligområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens vejledninger for yderligere information.

Spildevand og regnvand

Området er delvist spildevandskloakeret og delvist fælleskloakeret.
Området er udlagt i spildevandsplanen med en befæstelsesgrad på 20 %. Jf. spildevandsplan 2020-2031 er der på nuværende tidspunkt ikke planer om at ændre kloakeringsformerne i lokalplanområdet.

Klimasikring og stormflod

Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser i forbindelse med en stormflodshændelse. Der er enkelte små områder inden for lokalplanområdet, som er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser i forbindelse med ekstreme nedbørshændelser. Da området er fuldt udbygget er det op til den enkelte grundejer at håndtere ekstremregn.

Ved lokalplanlægning og anlæg på arealer der ligger under kote 3, skal der redegøres for håndtering af havvand i form af løsninger, der sikrer nyt byggeri og anlæg mod skader fra havvand både på kort og lang sigt.

Lokalplanen sætter rammer, der skal sikre, at fremtidigt byggeri stormflodsikres op til kote 3, ved at tillade en mindre grad af terrænregulering suppleret med krav til havvandssikring i selve bygningens konstruktion. Kote 3 fremgår af bilag 2.

Vandforsyning og affald

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af *Vindeby Vandforsyning*, Jens Munksvej 2, 5700 Svendborg og renovation varetages af *Vand og Affald*, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

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

Området har Naturgasforsyning uden tilslutningspligt. Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt fjernvarme i området, men området er udlagt til kollektiv varmeforsyning i varmeplanen.

Flere husstande i området har fået anlagt varmepumpe og tendensen forventes at stige.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af museumsloven. Det vides derfor ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der kan afklare, om der er jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet.

Bygherren bør derfor under alle omstændigheder kontakte Svendborg Museum i god tid forud for anlægsarbejde, og i henhold til museumslovens § 25 anmode museet om at vurdere, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.
Museet vil inden for en frist på 4 uger levere en vurdering. Bygherren afholder udgiften til arkivalsk kontrol, undersøgelser og eventuel udgravning jf. museumslovens § 26, stk. 1 og 2.

Findes der, under jordarbejde, spor af fortidsminder, som berøres af jordarbejdet, skal arbejdet standses og Svendborg Museum kontaktes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Ekspropriation

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.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, selvom dispensationen strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år eller 10 år for studieboliger. En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet, der dispenseres til, reelt er midlertidigt og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

En dispensation forudsætter forudgående orientering af naboer og andre berørte efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter Kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Overtagelse

Jf. planlovens § 49 kan en ejer kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når den er omfattet af et forbud mod nedrivning og/eller omfattet af et forbud mod større byggearbejder i en lokalplan, og kommunen ikke vil meddele dispensation herfra.

Pligten til at overtage er dog afhængig af, at der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og lignende ejendommes afkastningsgrad, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven indebærer bl.a., at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er, for en række planer, pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, 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 miljøvurderingslovens brede miljøbegreb.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre.

Følgende emner har givet anledning til uddybende bemærkninger i screeningen:

Naturbeskyttelse
Planområdet overlapper med ca. 15 m^2 af en § 3 beskyttet strandeng i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Området ligger langs skellet på en eksisterende bebygget boligejendom. Lokalplanen ændrer ikke på områdets nuværende anvendelse, og det er vurderes, at en realisering af planen ikke vil medføre tilstandsændringer af naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen oplyser om naturbeskyttelsen.

Bilag IV arter
Planområdet er beliggende inden for det naturlige udbredelsesområde for en række bilag IV-arter heriblandt markfirben, odder, springfrø, stor vandsalamander og flere arter af flagermus.

Planen medfører ikke fældning af større eller ældre træer som kan fungere som levested for flagermus. Planen er ikke grundlag for konkrete anlægsprojekter og der er ikke kendskab til planlagte nedrivninger inden for planområdet. Planen omfatter ingen muligheder, som kan påvirke levesteder for springfrøer, som er registreret ca. 300 meter fra planområdet.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at en realisering af planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder eller forsætligt individdrab eller forstyrrelser af arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Jordforurening
Lokalplanområdet er områdeklassificeret med analysekrav jf. jordforureningsloven. Områder i byzoner, hvor det vurderes, at der kan være lettere forurening af jorden, er områdeklassificerede.

Der er inden for lokalplanens område, i den nordligste ende af Vindeby Strandvej registreret arealer med kendt jordforurening som V2 (vidensniveau 2). Forholdet reguleres af jordforureningsloven, hvilket oplyses i lokalplanen.

Klimasikring og stormflod
Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser i forbindelse med en stormflodshændelse.

Der er også enkelte områder inden for lokalplanområdet, som er omfattet af risiko fremtidige oversvømmelser i forbindelse med ekstreme nedbørshændelser, ved 20-, 50- og 100-årshændelser. Omfanget vurderes ikke at hindre realiseringen af lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at alt fremtidigt byggeri skal stormflodsikres op til kote 3. Stormflodssikringen kan ske delvist gennem terrænregulering og derudover ved sikring i konstruktionen. Lokalplanens nye muligheder for bebyggelse, trues dermed ikke af stormflod, og lokalplanen kan ikke regulere allerede lovligt etableret bebyggelse.

Bestemmelser

Noter og illustrationer er forklaringer til bestemmelserne, og er ikke en del af de bindende bestemmelser.

§ 1 Formål

§ 1.1
Formålet med lokalplanen er at:

- Fastholde områdets nuværende matrikulære struktur.
- Muliggøre nybyggeri i form af åben-lav boligbyggeri i op til 1½ etage (1 etage med udnyttelig tagetage).
- Regulere nybyggeri og renovering så det tilpasses områdets karakter i form af bygningshøjder, tagformer og facadematerialer.
- Klimasikre ny bebyggelse op til kote 3.

Note
Formålsbestemmelsen er en del af, hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1
Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 12a, 13a, 13g, 14a, 14c, 14d, 15c, 16a, 16b, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16l, 16m, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 17aa, 17ab, 17ac, 17af, 17ah, 17al, 17z, 17æ, 17ø, 17ad, 17ae, 17ai, 17k, 17h, 17q, 17s, 17g, 17v, 17f, 17e, 17d, 17ao 17p, 17r, 17o, 17t, 17a, 17u, 17n, 17m, 17ak, 17an, 17l, 7000f, 7000n og 7000h Vindeby By, Bregninge samt alle matrikler, der efter 19.03.2026 udstykkes herfra inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2
Området ligger i byzone.

§ 2.3
Lokalplanområdet inddeles i delområderne A og B, som vist på bilag 3.

Note
Området inddeles i delområder, fordi der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser for dem.

§ 3 Anvendelse

Note § 3
Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 3.1
Delområde A må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse.

Note
I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:

- *at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom, og der ikke er ansatte, der ikke bor på ejendommen.*
- *at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres*
- *at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik*
- *at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.*
- *Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.*
- *Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.*

§ 3.2
Delområde B for enden af Vindeby Sundvej og Vindeby Strandvej må kun anvendes som offentligt opholdsareal og vej. Områderne må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

§ 4.1
Området må ikke udstykkes yderligere, og der må ikke ske arealoverførsel eller -sammenlægning. Dog kan arealer til tekniske anlæg udstykkes som sokkelgrunde evt. med et tillæg af 1 m rundt om soklen, og delområderne B kan frastykkes fra vejmatriklerne.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1
Området vejbetjenes fra eksisterende veje, Troensevej, Vindeby Vinkelvej, Vindeby Sundvej og Vindeby Strandvej, som vist på bilag 1.

§ 5.2
Der må maksimalt etableres 1 vejadgang pr. ejendom, som må have en maks. bredde på 5 m.

§ 5.3
Der må ikke etableres flere adgange til Troensevej.

§ 5.4
Der skal etableres og opretholdes 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladser skal etableres på egen grund.

Note
Bestemmelsen gælder ved etablering af ny bolig.

§ 5.5
Belægning på parkering og indkørsler, på privat grund, skal være i græsarmering i beton, betonfliser, naturstensfliser, brosten, teglklinker, perlesten eller græs.

Note
Bestemmelsen er fastlagt ud fra de belægningstyper der er fremtrædende for området samt belægningstyper, der tillader en hvis grad af nedsivning af regnvand.

§ 6 Omfang og placering

OMFANG

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30% for den enkelte grund, dog må boligarealet på den enkelte grund ikke overstige 215 m².

Udvidelse af boligarealet må kun ske i direkte sammenhæng med eksisterende bolig.

Note

Det maksimale boligareal er fastlagt for at indpasse boligerne i områdets overordnede skala.

§ 6.2

På den enkelte ejendom må der ikke opføres sekundær bebyggelse med et større samlet areal end 50 m².

Dog kan der derudover placeres 1 legehus med et maks. areal på 3 m² og en maks. højde på 1,8 m.

Note

Sekundær bebyggelse er al bebyggelse som ikke er bolig, som er den primære bebyggelse. Bestemmelsen gælder både fritstående-, sammenbygget og integreret sekundær bebyggelse.

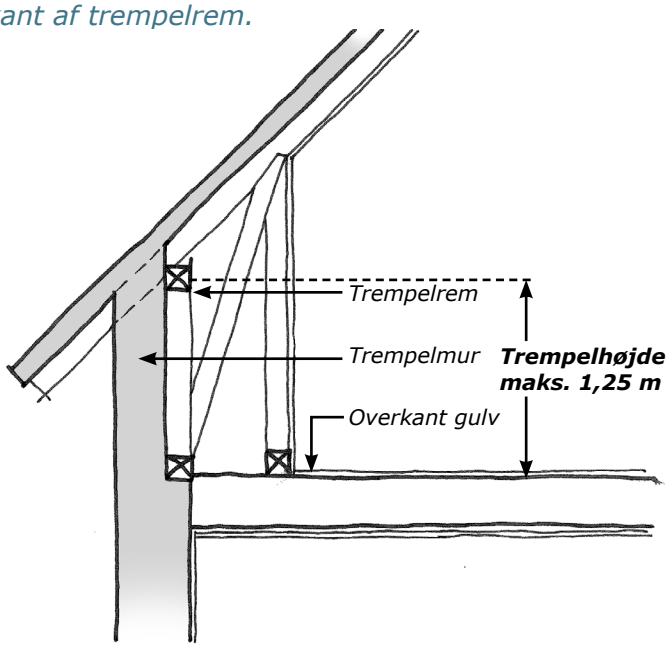
ETAGEANTAL

§ 6.3

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Trempelhøjden må ikke overstige 1,25 m.

Note

Trempelhøjden måles fra overkant på gulv til overkant af trempelrem.



HØJDER

§ 6.4

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m, dog må sekundær bebyggelse ikke overstige 3,5 m. Terrænforhold fremgår af bilag 2.

Note

Bygningshøjden måles fra naturligt terræn eller fra fastsat niveauplan jf. bygningsreglementet.

§ 6.5

Skorstene og antenner må maks. være 1 m højere end tagryggen.
Sekundær bebyggelse må ikke have skorsten.

PLACERING

§ 6.6

Boliger skal placeres med facaden eller gavlen parallelt med og mindst 7 m fra vejmidte. Dog må mindre bygningsdele på boligbebyggelsen, som karnapper, altaner, udestuer o.lign. placeres indtil 5,5 m fra vejmidte.

Ved hjørnegrunde skal facaden eller gavlen være parallel med vejmidten til minimum én vej. Grunde udpeget på bilag 4 er undtaget bestemmelsen.

Note

Boligens placering er fastlagt for at sikre at nye boliger indpasses i områdets struktur og at der fritholdes areal foran boligen til forhaver.
Afstanden 7 m fra vejmidte er vist på bilag 4.

TERRÆNTILPASNING

§ 6.7

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.
Se naturligt terræn på bilag 2.

På arealer beliggende under kote 2,0 (jf. bilag 2) kan Kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering meddele dispensation til terrænregulering på op til 1,0 m, når denne sker som led i kystsikring

Note

Da området ligger ud til kysten er det vigtigt at terræn og bebyggelse indpasses nænsomt i kystlinjen og ikke anlægges væsentligt højere end det eksisterende byggeri.

Ved terrænregulering skal man være opmærksom på eventuelt nødvendige tilladelser efter vandløbsloven. Se også redegørelsen på side 16.

SOLENERGI

§ 6.8

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

TEKNISKE ANLÆG

§ 6.9

Varmepumper, ventilationsanlæg og BESS-anlæg (Battery Energy Storage System) må kun opsættes i tilknytning til facaderne (afstanden mellem facaden og anlæg må ikke overstige 0,5 m) eller indbygges i et skur. Anlæggene skal placeres minimum 2,5 m fra naboskel.

Note

Varmepumper kan give anledning til støjgener, og placeringen bør derfor overvejes i forhold til naboer. I skel mod bolig skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Man kan med fordel bruge Energistyrelsens støjberegner forud for opsætning af varmepumpe, for at undgå problemer.

§ 6.10

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (§ 6.8).

HØJVANDSSIKRING

§ 6.11

Opvarmet bebyggelse skal sikres mod højvandshændelser op til kote 3 (DVR90) i konstruktionen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1
Bevaringsværdig bebyggelse vist på bilag 5 må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

TAGE
§ 7.2
Tage på nye boliger skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 20 og 50 grader. Tilbygninger skal dog gives samme taghældning og -form som den eksisterende bolig.

Alle tage må udføres med halvvalmede gavle, tage med en hældning under 25 grader må udføres med helvalmet tag.

Note
Undtagelsen for tilbygninger betyder at hvis et eksisterende hus har fladt tag, skal en tilbygning også udføres med fladt tag, uanset bestemmelsens generelle regler.

§ 7.3
Tage på sekundært byggeri må kun udføres som sadeltag, tag med ensidet taghældning eller som fladt tag.

§ 7.4
Tagbeklædningen skal udføres med tagsten i røde eller sorte tegl eller med naturskifer.

Sekundært byggeri må derudover også opføres med tagpap og med sedumtag, pandeplader og bølgeeternit. Drivhuse må udføres med glastag.

På eksisterende byggeri i stilen Funkis Bungalow (se bilag 6), med taghældning under 20 grader, må taget derudover udføres i tagpap uden listeinddækning.

Note
Tagsten af beton er generelt grovere i deres struktur og med en med større materialetykkelse på den enkelte tagsten. For at eksisterende og nyt byggeri indpasses i den fremtrædende karakter i området må der ikke anlægges tag med tagsten af beton.

§ 7.5
Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

Note
Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

Forbuddet mod reflekterende materialer med høj glans skal reducere risikoen for reflektionsgener i omgivelserne.

§ 7.6
Tagrender og nedløbsrør må ikke udføres i zink eller kobber.

Note
Anvendelse af zink og kobber i nedløbsrør og tagrender, medfører udvaskning af metallerne over tid. Metallerne kan være problematiske for vandmiljøet i høje koncentrationer, derfor forbydes brugen af dem, da der ikke findes en særlig årsag til at anvende dem i området.

FACADER
§ 7.7
Facader skal udføres som blank mur i gule eller røde tegl eller som pudset mur.

Pudsede mure skal udføres i en af de farver der fremgår af bilag 7 evt. iblandet hvid for lysere nuancer. Der må dog ikke iblandes hvid i farven kalkhvid.

Gavltrekanter skal udføres som resten af facaden.

Mindre bygningsdele på boliger, som karnapper, altaner, udestuer samt sekundær bebyggelse må derudover også udføres i træ og glas.

VINDUER OG DØRE
§ 7.8
Mindst 15% af bygningers facadeareal mod vej skal bestå af vinduer i gennemsigtigt glas.

Grunde udpeget på bilag 4 er undtaget bestemmelsen.

Note
Denne bestemmelse skal sikre at der ikke er helt aflukkede facader ud mod vejen, hvilket vil virke fremmed i et parcelhusområde.

§ 7.9
Vinduer skal udføres med karm og ramme der tilsammen ikke overstiger en bredde på 10 cm.

Note
Bestemmelsen skal sikre at vinduernes fremtrædende karakter med relativt slanke vinduesprofiler opretholdes i området.

ALTANER

§ 7.10

Altaners værn, balustre og håndlister må kun udføres i sortmalet, hvidmalet eller umalet metal og/eller træ.

SOKLER

§ 7.11

Sokler skal fremstå pudsede. Hvis en sokkel er højere end 0,5 m, skal den del, der er højere end 0,5 m, udføres i samme materialer som facaden.

SOLENERGI

§ 7.12

Solfangere og solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen eller integreres i og være plan med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.
- de må ikke placeres på tagflader der helt eller delvist vender og hælder mod kysten.

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på facader.

Note

Jo mere effektive solceller og solfangere er, des mindre reflekterer de lyset, men de fleste solceller reflekterer lyset i et eller andet omfang. Anti-refleksbehandling sikrer, at refleksionsgener begrænses mest muligt.

Placeringskravene skal også sikre kystlandskabet mod unødige refleksioner.

SKILTE

§ 7.13

Skiltning i forbindelse med de erhverv, der kan drives fra egen bolig, må alene bestå af et skilt ved indgangen på højest 0,2 m^2. Skiltet må ikke lyse eller udføres med bevægelige elementer. Der må ikke reklameres.

TEKNISKE ANLÆG

§ 7.14

Ledninger må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.15

Paraboler og antenner må placeres på bygningers facader eller tage, dog ikke med overkanten højere end bygningens skorsten.

§ 7.16

Tekniske anlæg (fx ventilationsanlæg og varmepumper) må ikke placeres på tage.

§ 7.17

Varmepumper, ventilationsanlæg og BESS-anlæg, som ikke er indbygget i sekundær bebyggelse, skal afskærmes med en inddækning af trælammeller og tag med ensidet taghældning.
Trælamellerne skal have en afstand på maks. 4 cm og taget på inddækningen skal være af træ eller af tagpap. Inddækningen skal males i samme farve som facaden, eller en farve der er afstemt med teglfarven.

Inddækningen må maks. være 30 cm større på hver side af anlægget undtagen anlæggets forside hvor inddækningen maks. må være 50 cm større end anlæggets dybde.

Note

Varmepumper og ventilationsanlæg fremstår som oftest som fremmedelementer på eller op ad bygninger. Med inddækningen, kan man sikre en mere diskret tilpasning.

AFFALD

§ 7.18

Sekundære bygninger til opbevaring af affald skal udformes med lukkede facader på mindst 3 sider.

BELYSNING

§ 7.19

Lyskilder på facader skal være afskærmet og nedadvendt.

Note

Bestemmelsen skal reducere unødig lysforurening.

§ 8 Ubebyggede arealer

TERRÆNREGULERING
§ 8.1
Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.
Se naturligt terræn på bilag 2.

På arealer beliggende under kote 2,0 (jf. bilag 2) kan Kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering meddele dispensation til terrænregulering på op til 1,0 m, når denne sker som led i kystsikring.

Note
Da området ligger ud til kysten er det vigtigt at terræn og bebyggelse indpasses nænsomt i kystlinjen og ikke anlægges væsentligt højere end det eksisterende byggeri.

Ved terrænregulering skal man være opmærksom på eventuelt nødvendige tilladelser efter vandløbsloven. Se også redegørelsen på side 16.

§ 8.2
Terrænregulering tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt. I en afstand af 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænregulering gives en jævn hældning uden støttemure.

Note
Ved terrænregulering skal man være opmærksom på eventuelt nødvendige tilladelser efter vandløbsloven. Se også redegørelsen på side 16.

AFFALD
§ 8.3
Affaldsspande skal afskærmes med hæk eller plankeværk i træ, i en højde af mindst 1,2 m og højst 1,8 m, på mindst 3 sider. Siden mod vejskel skal være afskærmet med hæk.

SKILTNING OG REKLAMERING
§ 8.4
Der må ikke skiltes og reklameres på ubebyggede arealer.

BELYSNING
§ 8.5
Lyskilder på ubebyggede arealer på privat grund skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 1,2 m over færdigetableret terræn. Belysningen skal udformes som pullerter.

Note
Bestemmelsen skal sikre at udendørs belysning ikke lyser over det niveau hvor selve lyskilden sidder, dette sikrer mod unødvendig lysforurening.

REGNVAND OG BEFÆSTELSE
§ 8.6
Arealer mellem bolig og vej må alene befæstes til indkørsel.

Note
Bestemmelsen sikrer at forhaverne ikke kan befæstes fuldt ud, men alene kan befæstes til indkørsler.

Den tilladte befæstelsesgrad for området er jf. spildevandsplanen 20%. Hvis denne overskrides, skal overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller håndteres på egen grund. Ejendomme der udelukkende er spildevandskloakeret skal altid håndtere eget regnvand, uanset befæstelsesgraden.

TEKNISKE ANLÆG
§ 8.7
Der må ikke opstilles vindmøller og solenergianlæg.

BEPLANTNING
§ 8.8
Delområde B skal fastholdes som beplantede arealer med græs og lav beplantning, der ikke overstiger 2 m i højden. Dog kan der på hvert areal plantes et enkeltstående løvfældende træ. Der må ikke etableres yderligere fast belægning.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1
Nye boliger må ikke tages i brug, før det er dokumenteret at boligen er højvandssikret jf. § 6.11.

§ 9.2
Nye boliger må ikke tages i brug før der er etableret parkering i overensstemmelse med § 5.4.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

§ 11.1
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 702 ophæves lokalplan 235, for et boligområde ved Troensevej, i sin helhed.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1
Lokalplanens retsvirkninger

Når Svendborg Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

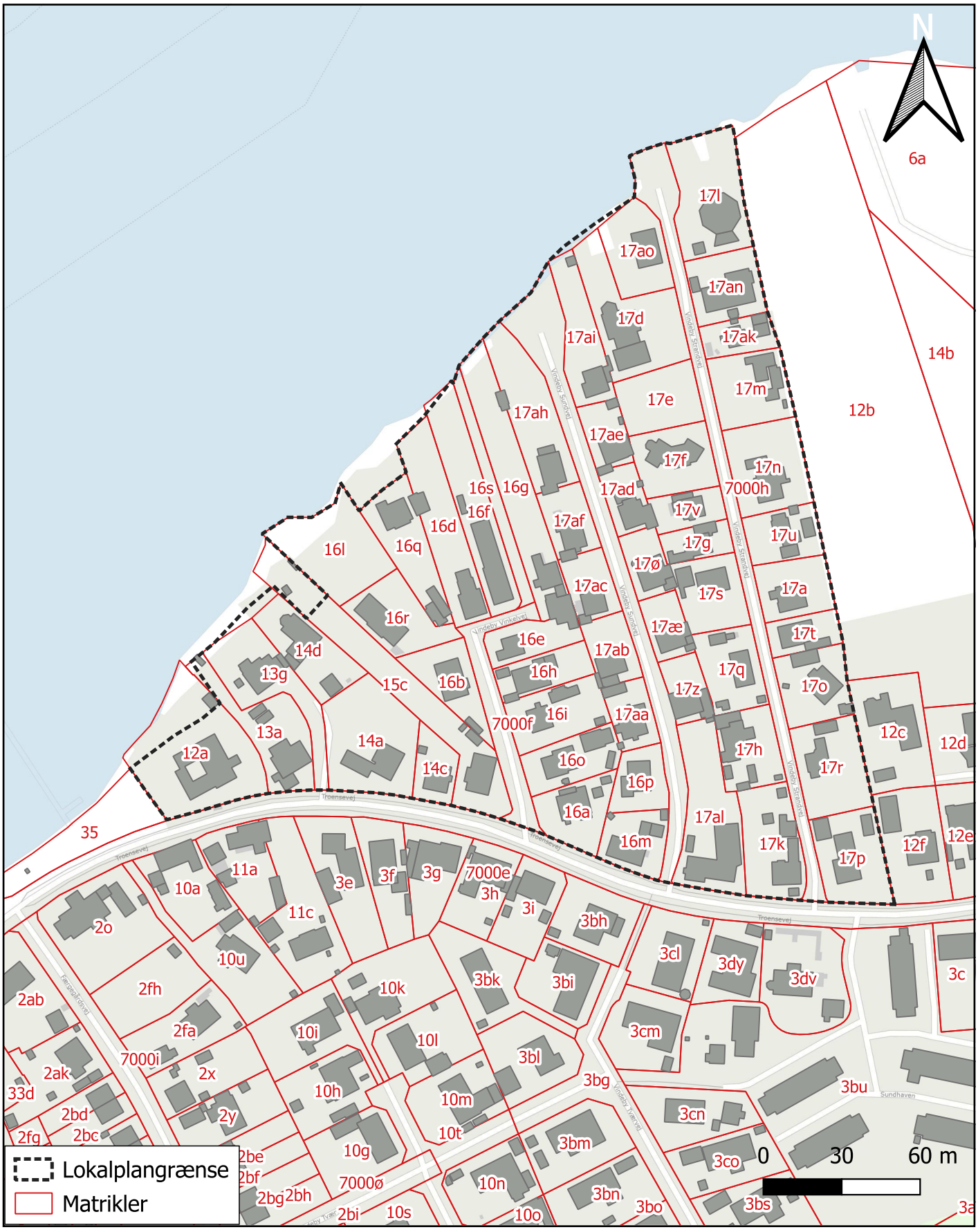
§ 12.2
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

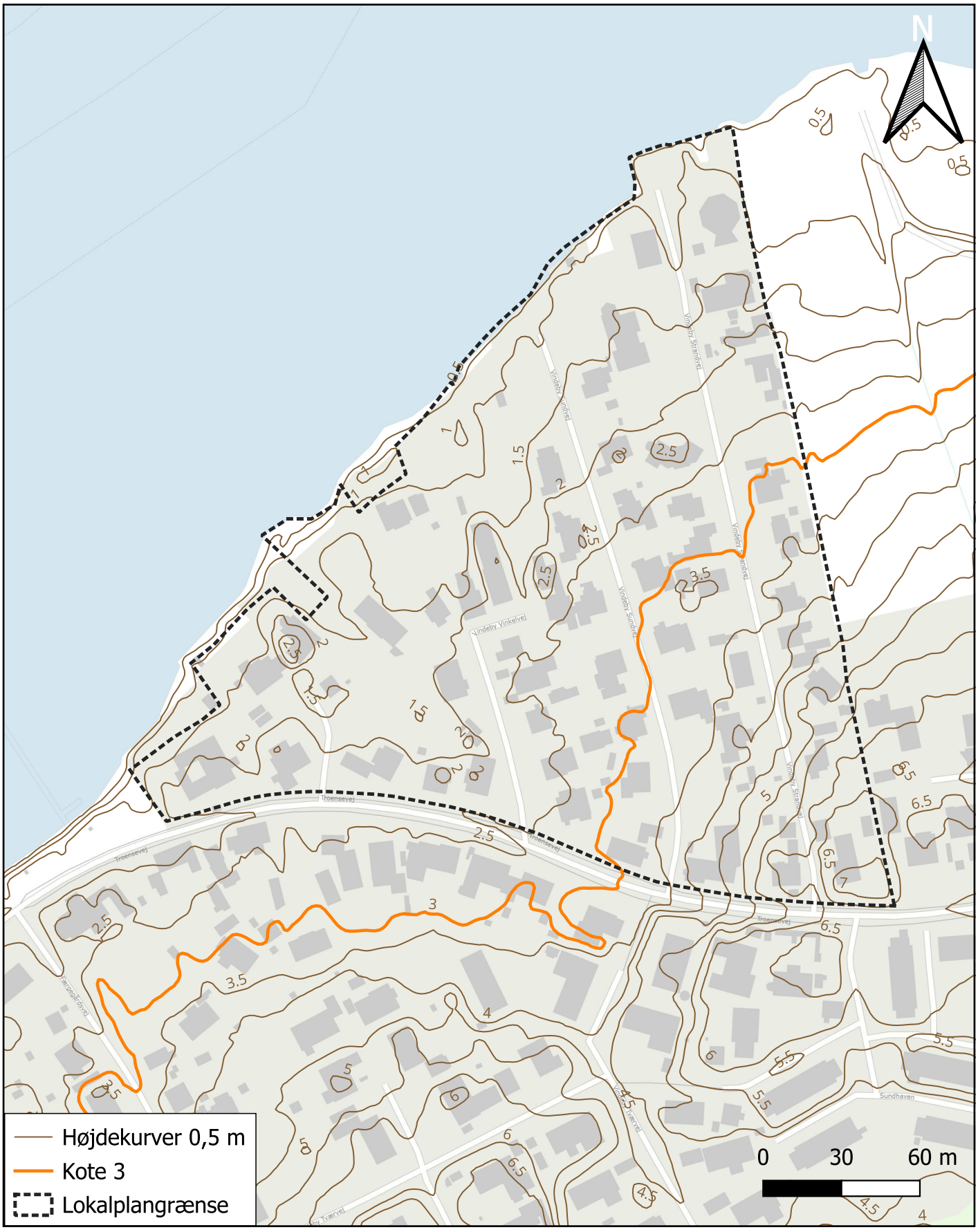
Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

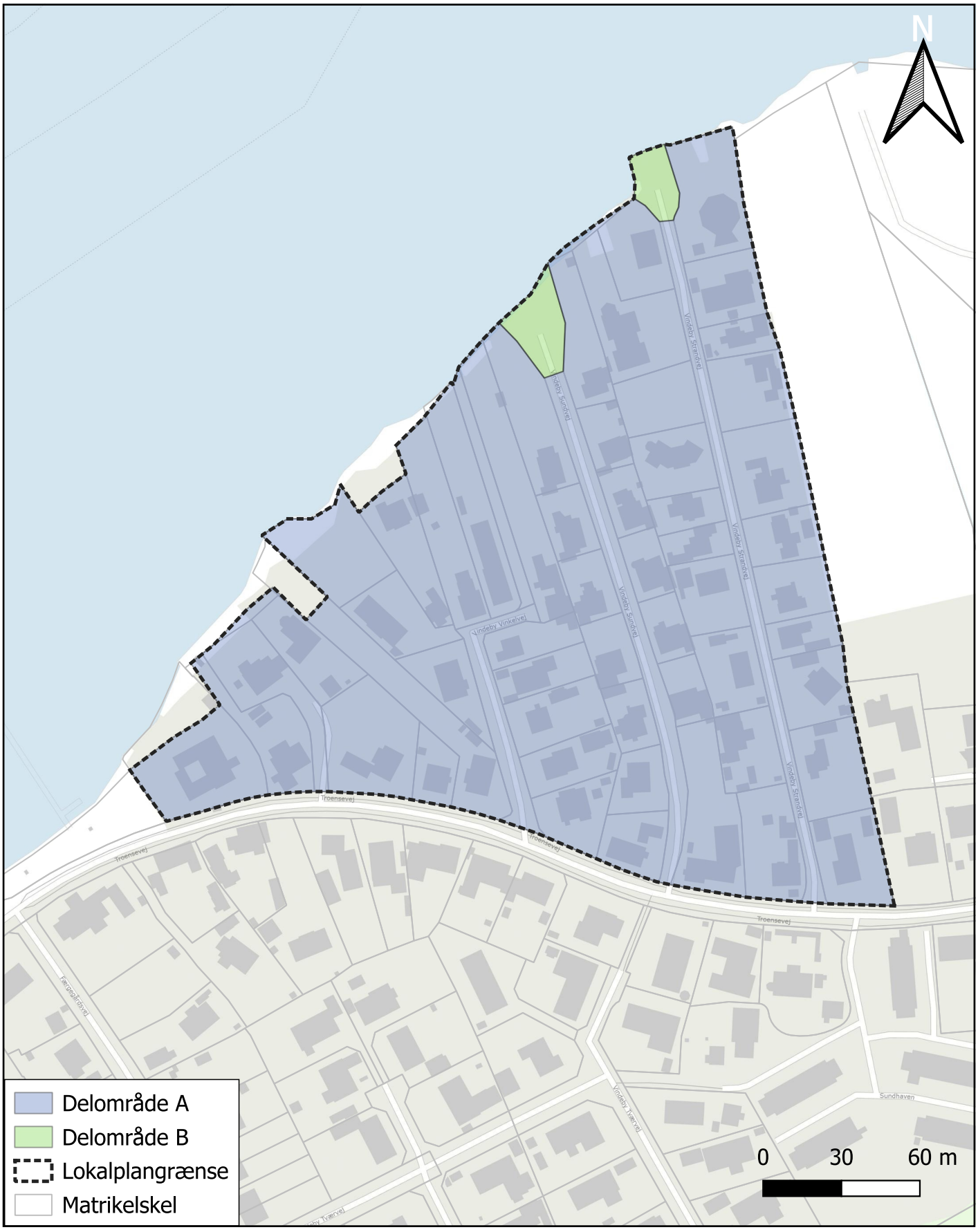
1. Lokalplangrænse og matrikler



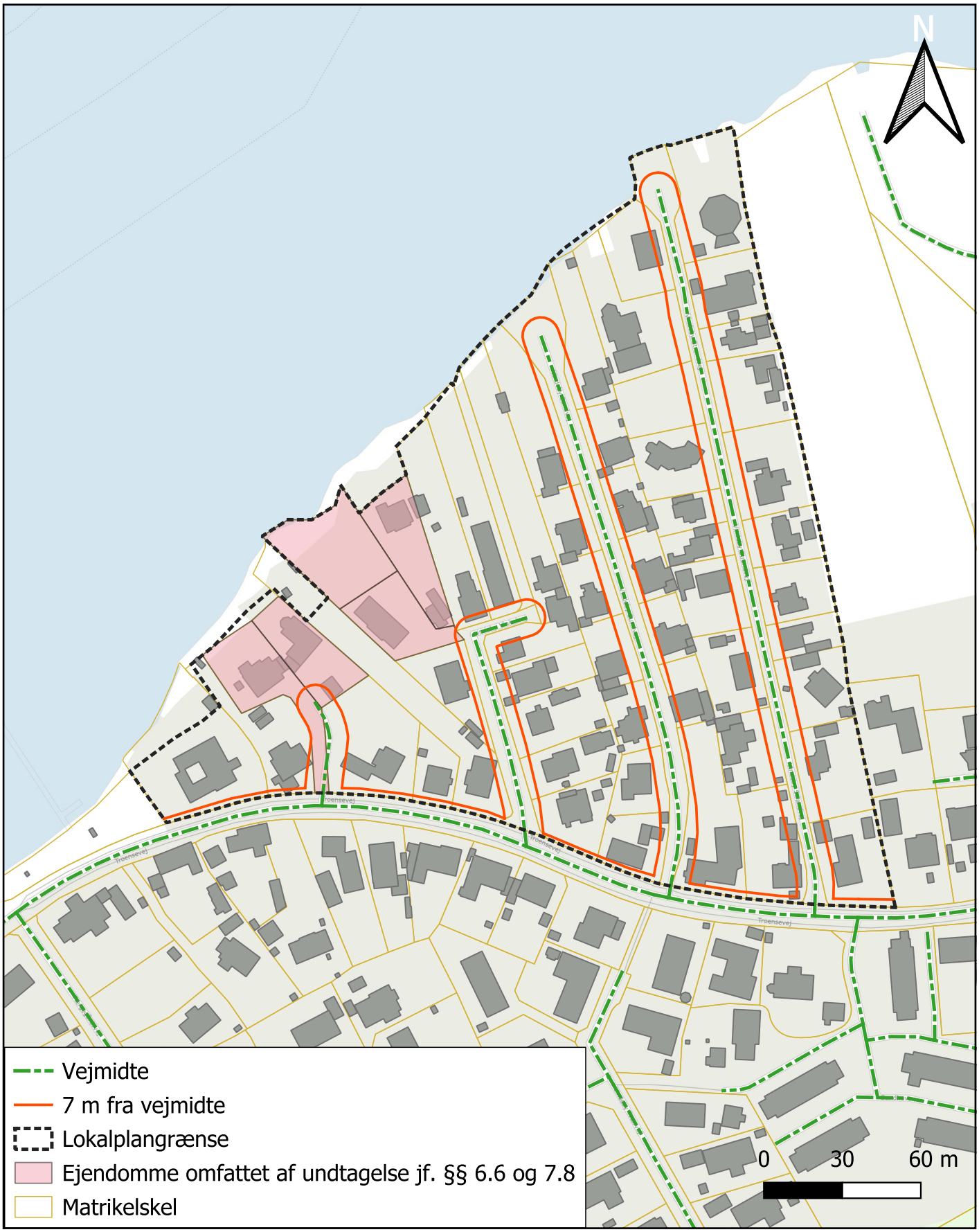
2. Terrænforhold



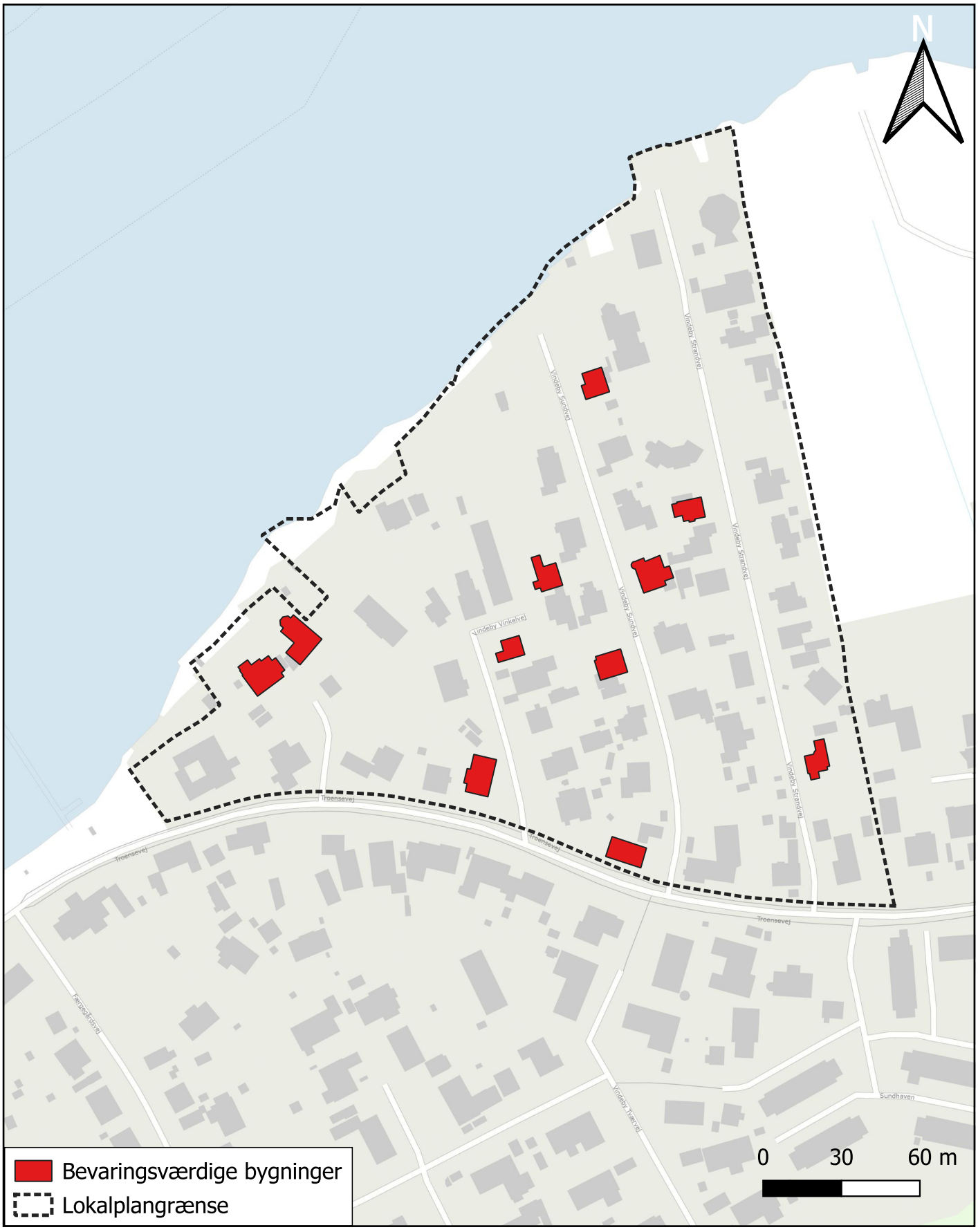
3. Delområder



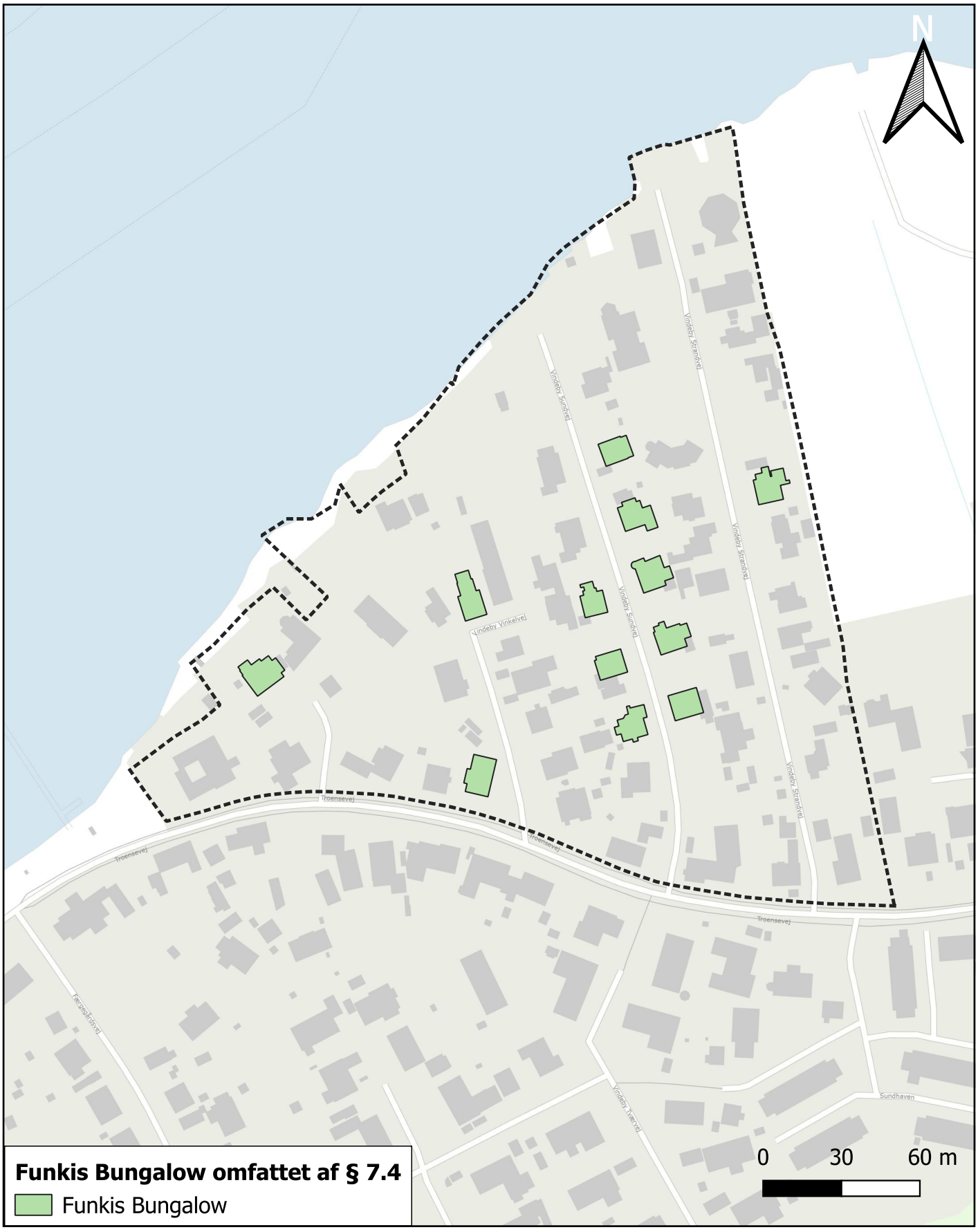
4. Byggelinjer



5. Bevaringsværdige bygninger



6. Arkitektoniske stilarter - kort



7. Farver

Farver der jf. § 7.7 kan anvendes på pudsede facader

Navn	NCS farvekode	Eksempel
Rå Siena	S 4040 - Y40R	
Rå Umbra	S 7020 - Y80R	
Brændt Umbra	S 8010 - Y30R	
Dodenkopf	S 7020 - Y90R	
Svenskrød	S 5040 - Y80R	
Engelskrød	S 4050 - Y80R	
Rød okker	S 2570 - Y40R	
Okker	S 3040 - Y20R	
Grønjord	S 5040 - G60Y	
Portgrøn	S 8010 - G30Y	
Grøn umbra	S 7005 - G20Y	
Kalkhvid	S 0205 - Y	

De angivne farver kan iblandes hvid for en lysere farve (eksempel er vist nedenfor). Der kan dog ikke iblandes hvid i farven 'Kalkhvid' (Kalkhvid svarer til RAL 9010).

S 5040 - Y80R	S 4040 - Y80R	S 3040 - Y80R	S 2040 - Y80R	S 1040 - Y80R

Eksemplet viser Svenskrød tilføjet forskellige mængder af hvid.

Om NCS systemet

Natural Colour System (NCS) er et visuelt farvesystem, der er baseret på, hvordan vi oplever farver. Det er en international standard, som farvehandlere også bruger.

NCS farvekoden angiver med de første 2 cifre hvad andelen af sort er i farven, de næste 2 cifre angiver andelen af farve, fx indeholder farven S 5040 Y80R, 50% sort og 40% farve. Den sidste del af farvekoden angiver hvilken tone farven har, i dette tilfælde er det en gul (Y) med 80% rød (R).

Vær opmærksom på, at farveeksemplerne kan se forskellige ud afhængigt af skærmen eller printeren.

8. Arkitektoniske stilarter – beskrivelser og kendetegn

Som led i planprocessen er der i lokalplanområdet foretaget en SAVE-registrering (Survey of Architectural values in the Environment). SAVE som er et dansk system til vurdering af bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, hvor de registrerede bygninger tildeles en numerisk bevaringsværdi mellem 1-9, med 1 som det højeste værdi

I det følgende beskrives de fire stilarter der i SAVE-registreringen af planområdets bebyggelse er registreret som de mest forekommende arkitektoniske stilarter i området.

De fire stilarter er:
- Bedre byggeskik
- Nyklassicisme
- Funkis Bungalow
- Dansk Funktionel Villa

For hvert af de fire stilarter er udarbejdet en beskrivelse stilarten ledsaget af en stregtegning af et typisk eksempel med beskrivelse af bygningsdetaljer samt fotos af eksempler fra planområdet.

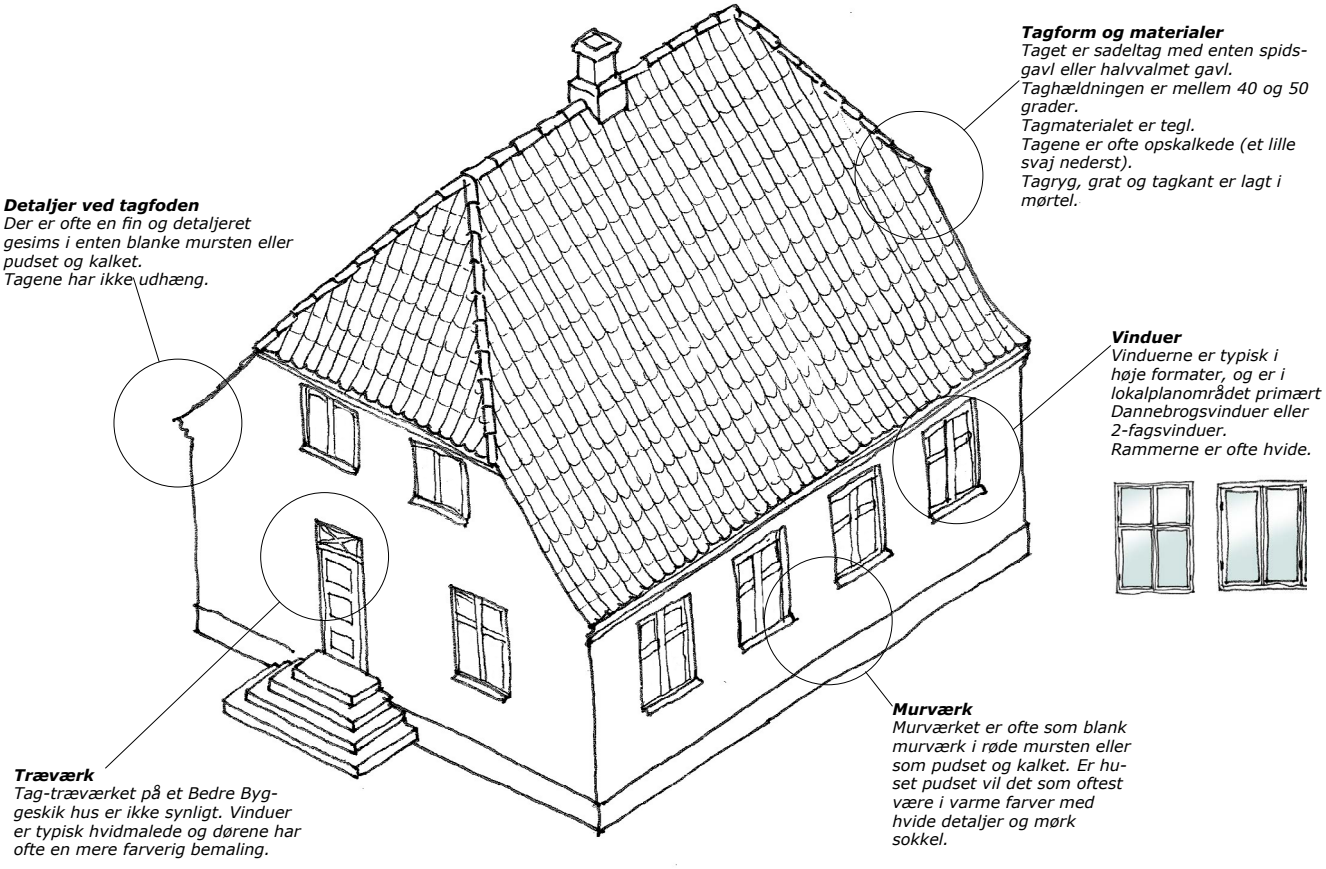
På Svendborg kommunes hjemmeside www.svendborg.dk findes der, under bygningsfornyelse, guides til, hvordan man vedligeholder og renoverer i overensstemmelse med bygningens oprindelige stilart og kendetegn.

Bedre Byggeskik

Bedre Byggeskik, også kendt som murermestervillaen, er karakteriseret af enkle proportioner, velfungerende indretning og godt håndværk. Et Bedre Byggeskik hus er ofte kompakt, sluttet og harmonisk komponeret.

Det mest gennemgående træk for Bedre Byggeskik huset er de halvvalmede tage med hældning mellem 40 til 50 grader og en enkel men flot muret taggesims, dvs. tage uden udhæng.

Opførelsestidspunkt for Bedre Byggeskik husene i lokalplanområdet: 1915-1930





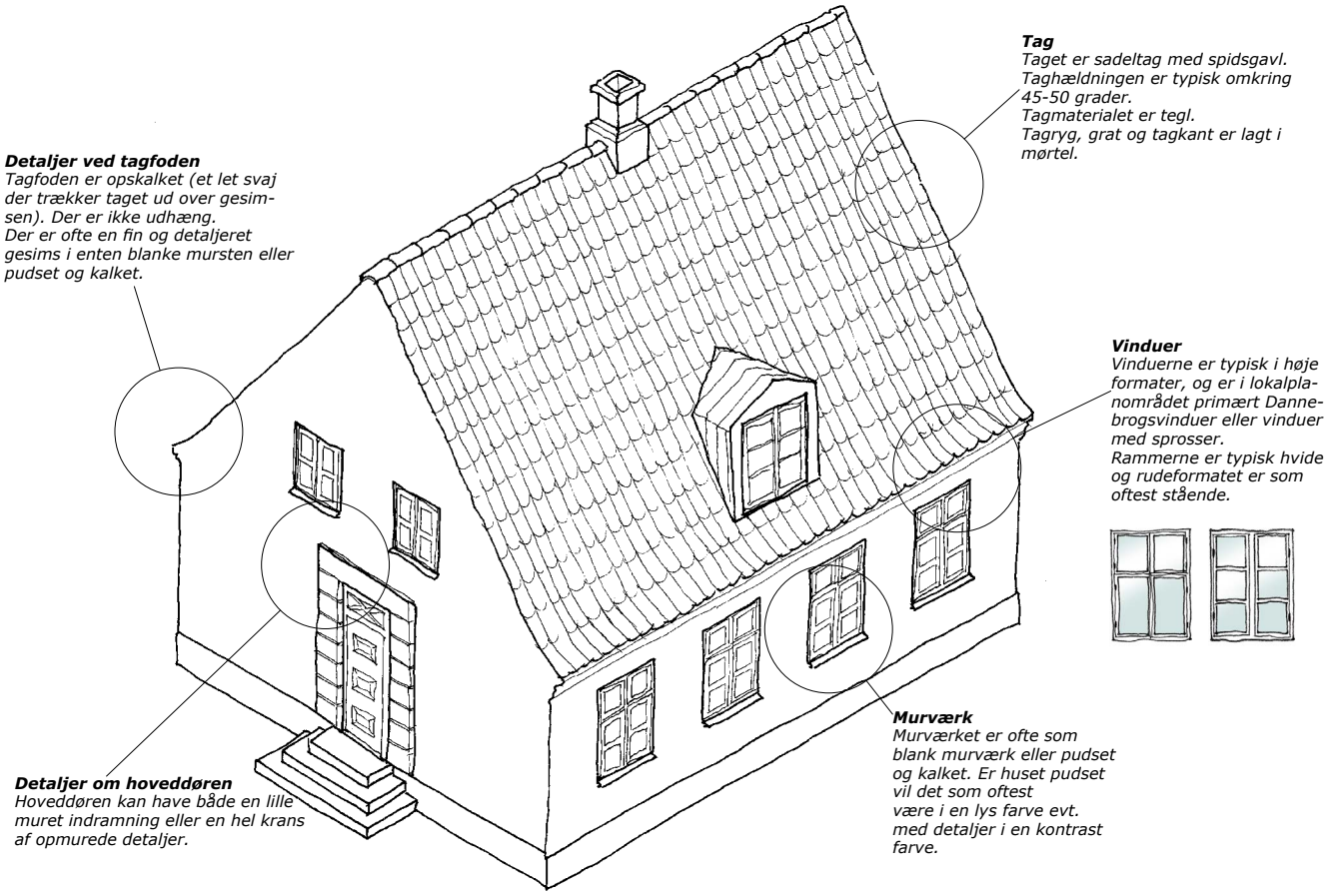
Huse i lokalplanområdet af typen Bedre Byggeskik

Nyklassicisme

Nyklassicisme har mange ligheder med Bedre Byggeskik, og nogle huse kan også være bygget med lidt fra begge stilarter. Der hvor Nyklassicisme adskiller sig, er den stramme symmetri hvor vinduer, kviste og detaljer sidder med lige fordelt afstand og er afstemt i forhold til midteraksen. Derudover har nyklassicistiske huse ofte slankere proportioner og sjældent afvalmede gavle, hvilket resulterer i et lidt mere elegant hus end Bedre Byggeskik huset.

De murede detaljer på Nyklassicistiske huse er ofte diskrete med undtagelse af hoveddøren, som nogle gange har fremhævede og fine murede detaljer om dørhullet.

Opførelsestidpunkt for de Nyklassicistiske huse i lokalplanområdet: 1919-1946



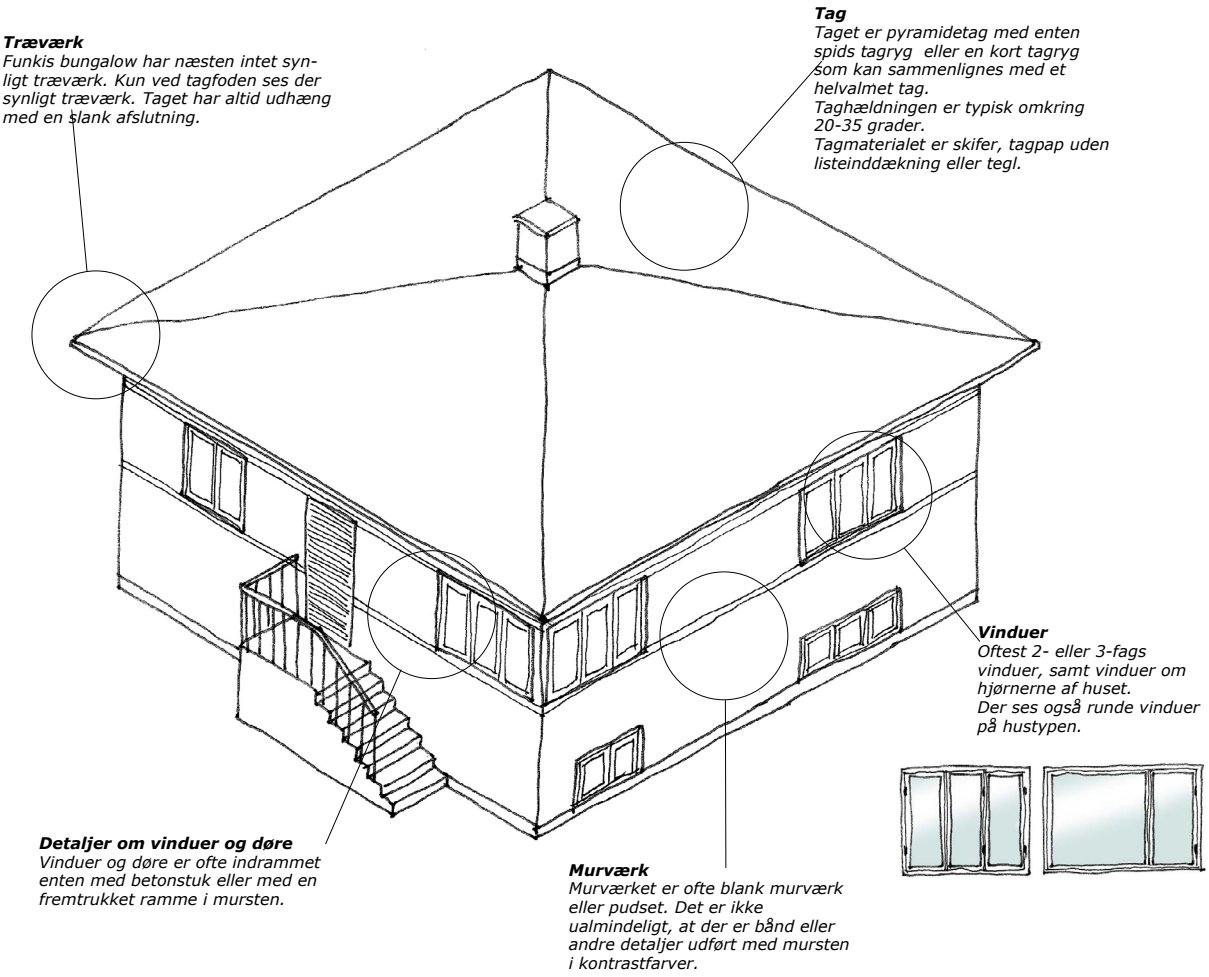


Huse i lokalplanområdet af typen Nyklassicisme

Funkis Bungalow

En Funkis Bungalow er typisk kendetegnet ved en enkel og geometrisk grundplan, ofte kvadratisk eller baseret på et kvadrat, hvor mindre rektangulære eller kvadratiske bygningsdele kan være tilføjet. Taget er udformet som et pyramidetag med en hældning omkring 20 grader. Dog ses Funkis Bungalow husene i netop dette område også med en lidt højere hældning. Det er også typisk at funkishuset har en høj kælder. Facader er udført i tegl-sten, der kan være pudset og malet eller i blank mur. Murværket har ofte dekorative, vandrette bånd af mursten, nogle gange i en kontrasterende farve. Det er karakteristisk, at der er hjørnevinduer, som giver meget dagslys til rummene.

Opførelsestidspunkt for Funkis Bungalows i lokalplanområdet: 1930-1949





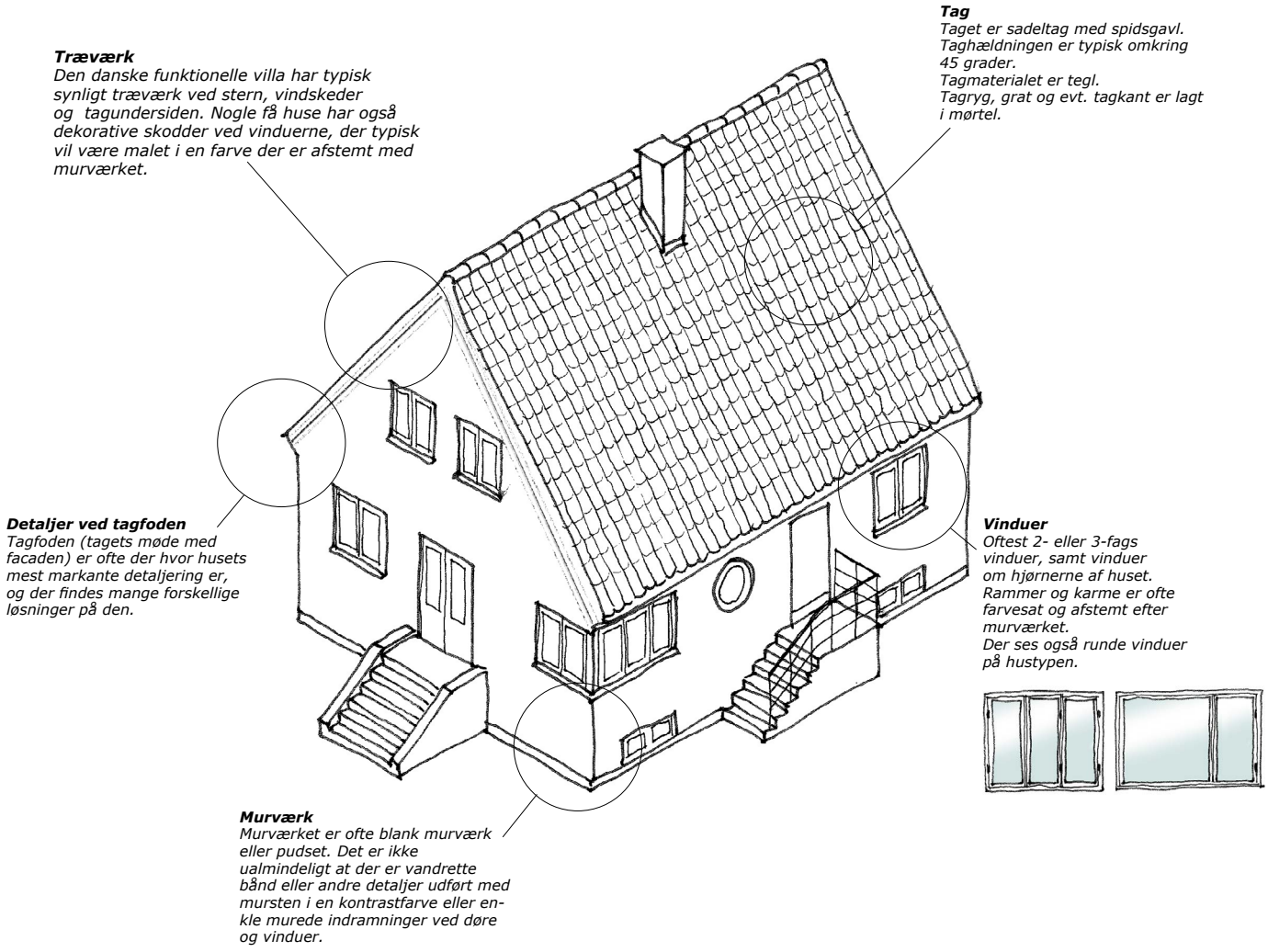
Huse i lokalplanområdet i stilarten Funkis Bungalow

Dansk Funktionel Villa

Fra omkring 1930 begynder der at være fokus på at skabe en smuk, enkel og funktionel form. De danske funktionelle villaer har rødder i dansk bygningskultur, men låner detaljer og en enkelhed fra Funktionalismens bygninger.

Kendetegnet for disse huse er en harmonisk og rolig facade, der ofte er detaljeret asymmetrisk og med runde vinduer som identitetsskabende detaljer. Tagfoden er ofte meget fremtrædende og detaljeringen af den spænder vidt, fra udhæng med pudset underside til synlige spærender og murede gesimser.

Opførelsestidspunkt for de Danske Funktionelle Villaer i lokalplanområdet: 1940-1958





Huse i lokalplanområdet af typen Dansk Funktionel Villa.



Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33