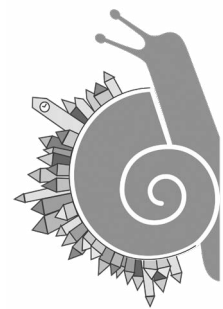


Lokalplan 694

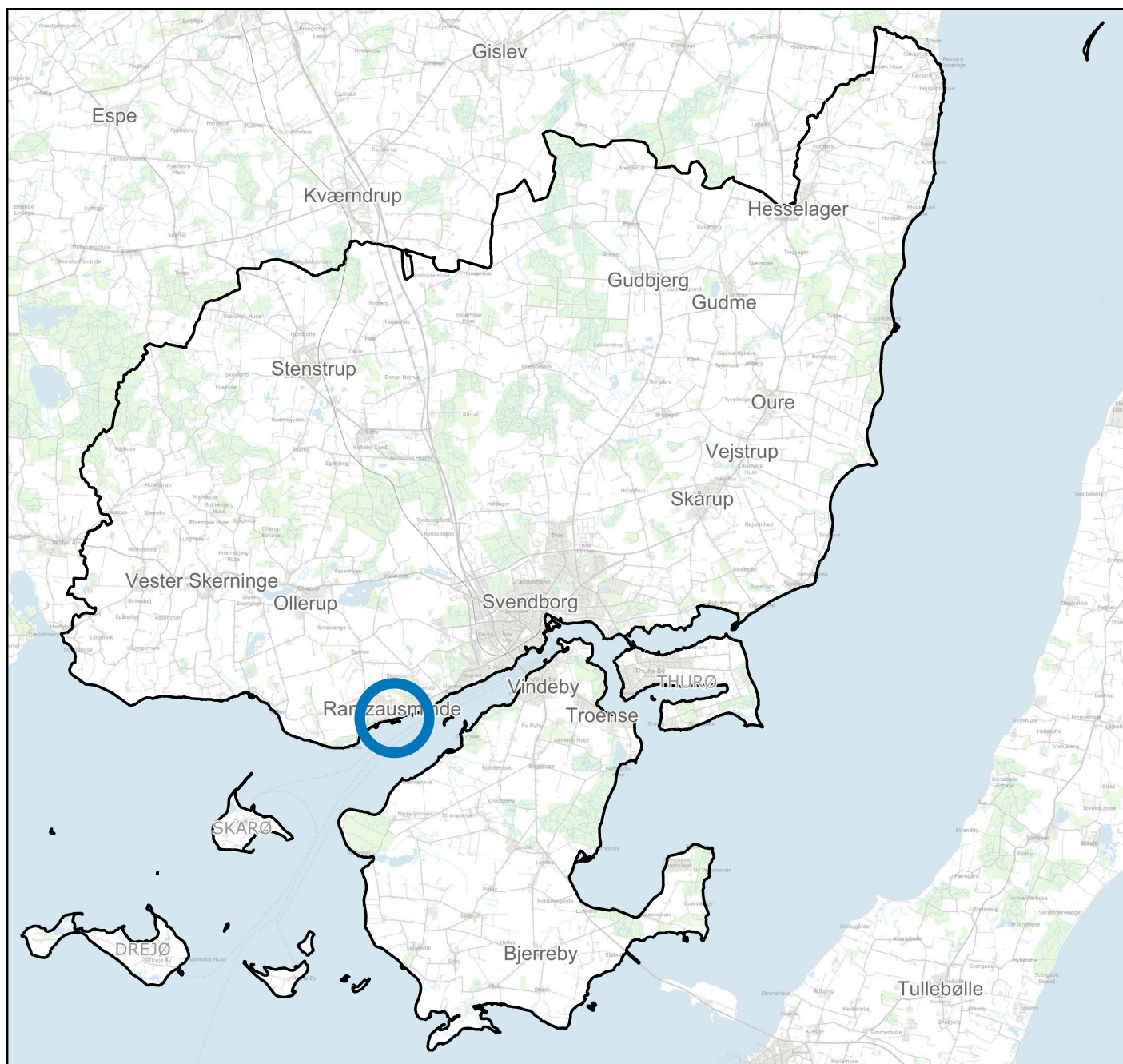
Rekreativt område,
Rantzausminde Havn



FORSLAG



Svendborg
Kommune



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er godkendt til offentliggørelse på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde d. 23. september 2025.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 24. september til den 22. oktober 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes, så vi har modtaget det senest d. 22. oktober 2025. Det sendes til:

- plan@svendborg.dk
- Svendborg Kommune, Plan, Frederiksborg 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
9	Lokalplanens indhold
11	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
16	Miljøvurdering

Bestemmelser

17	§ 1 Formål
17	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
18	§ 3 Anvendelse
18	§ 4 Udstykning
19	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
20	§ 6 Omfang og placering
21	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
23	§ 8 Ubebyggede arealer
25	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
25	§ 10 Grundejerforening
25	§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
26	§ 12 Retsvirkninger

Bilag

27	1. Lokalplangrænse og matrikler
28	2. Delområder
29	3. Byggefelter og beplantning
30	4. Vej- og stiforhold
31	5. Terrænforhold
32	6. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark
33	7. Aflysning af Lokalplan 091.201
34	8. Farver jf. § 7.7

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?

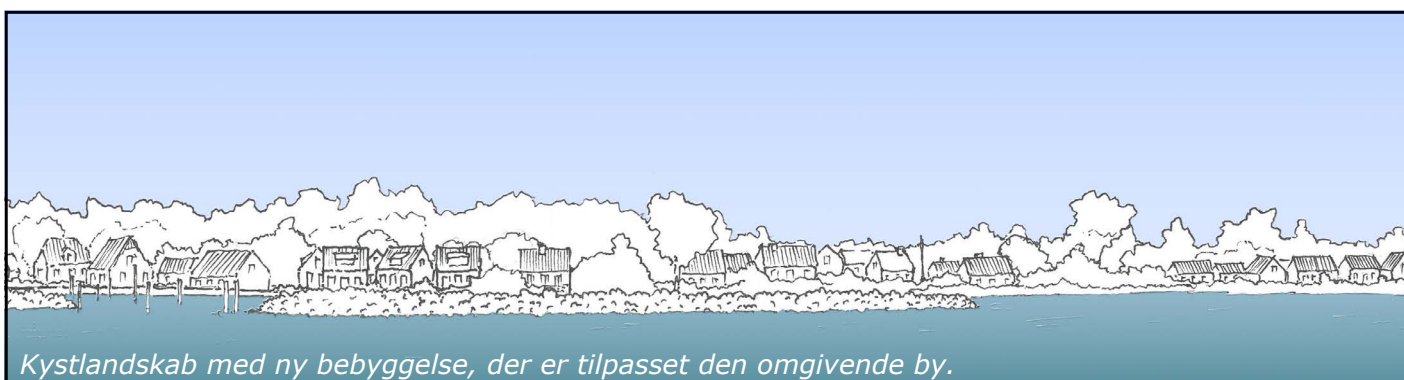
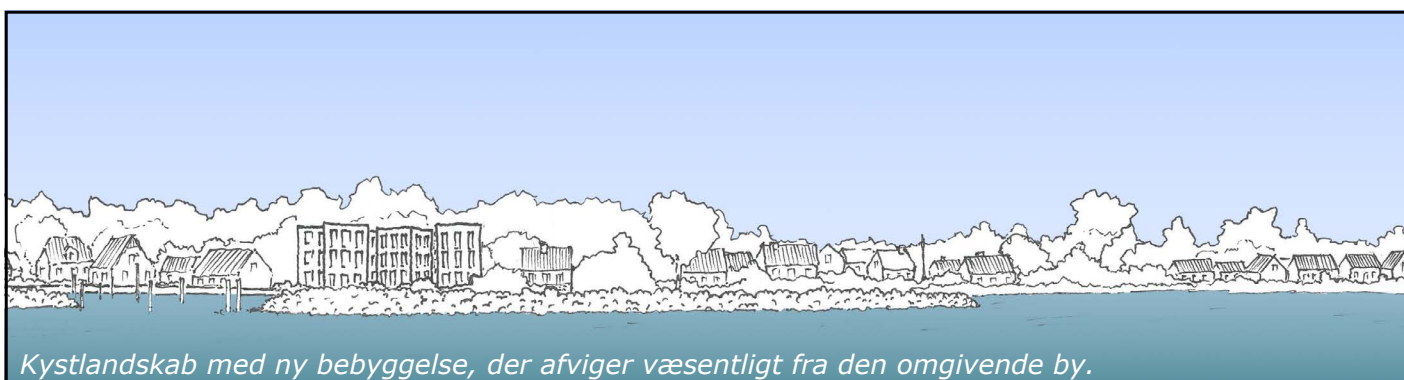
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilen.

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.



Redegørelse

Baggrund og formål

Rantzausminde Havn er et væsentligt rekreativt knudepunkt i Rantzausminde. Over tid har området udviklet sig til at rumme flere rekreative funktioner, flere arrangementer og mere uorganiseret rekreativt ophold. Den hidtidige lokalplan for området kan ikke rumme den nye brede måde at bruge området på, og denne nye lokalplan skal derfor sikre gode muligheder for at udvikle området til fremtidig rekreativ brug.

I forbindelse med opstarten af planarbejdet, blev der gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor lokalsamfundet og aktørerne i lokalplanområdet har bidraget med deres ønsker og idéer. På den baggrund blev der lavet et skitseprojekt for udvikling af området. Lokalplanen muliggør skitseprojektet, men er ikke begrænset hertil. Skitseprojektet indgår derfor ikke i lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at mange forskellige typer af rekreativ brug kan rummes ved Rantzausminde havn, så det kan fungere som et nærrekreativt område for byen, og ikke kun for dem, der bruger vandet. Lokalplanen skal samtidigt sikre, at udviklingen sker, så der fortsat er et udtryk, der understøtter områdets maritime historie og udtryk. Lokalplanen skal desuden fremme, at områdets beplantning øges over tid, for at sikre mere bynatur og bedre opholdskvalitet.



Skråfoto af området, lokalplanområdet er i farver. (Kilde: Klimadatastyrelsen)



Lokalplanområdet (markeret med gul streg) i en større kontekst.

Beskrivelse af lokalområdet

Rantzausminde ligger umiddelbart vest for Svendborg, ud til Svendborgsund med udsigt til Tåsinge. Rantzausminde Havn er en lystbådehavn, hvor der hidtil primært har været maritime rekreative interesser. Nu er der i højere grad en generel rekreativ interesse fra lokalområdet. Rantzausminde er generelt præget af relativt få offentligt tilgængelige muligheder for at tilgå kysten, og havnen er derfor en vigtig adgang for de borgere, der ikke bor i første række til vandet.

Anvendelse

Rantzausminde er primært en bosætningsby, med skole, fritidstilbud og en dagligvarebutik. Havnen er et væsentligt rekreativt byrum for byen, og en af meget få offentlige adgange til vandet.

Udstykning

Rantzausminde er oprindeligt en husmandsudstyknings, som dog er visuelt svær af afkode, fordi der er tilføjet så meget ny bebyggelse over tid. Udstykningen er derfor ikke aflæselig. Udstykningen knytter an til Rantzausmindevej, hvor de oprindelige husmandssteder er udstykket langs vejen.

Vej- og stiforhold

Rantzausmindevej er byens hovedfærdselsåre, hvor boligerområderne kobles op til denne. Lokalplanområdet ligger mellem Rantzausmindevej og Svendborgsund.

Bebyggelsesstruktur

Rantzausminde består, foruden de tilbageværende husmandssteder, primært af åben-lav boligbebyggelse, samt lidt tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen er lav (op til ca. 8-9 m), men ligger for det meste højt i forhold til Svendborgsund, da der er et væsentligt terrænspring langs kysten.

Arkitektur

Rantzausminde har en tydelig udviklingshistorie og stilarter fra en lang periode er repræsenteret, fra de tidlige husmandssteder, til nyopførte typehuse. Havnen er præget af træbygninger med et maritimt funktionelt udtryk. Sejlklubben, Strandgården, er opført i 1934 og er et fint eksempel på periodens nyklassicistiske stramme symmetri, som det også ses på Ollerup Gymnastikhøjskole.

Grønne og ubebyggede arealer

Langs Rantzausmindevej står en træække med 12-16 meters afstand ud for de arealer, der anvendes

til vinteroplæg af både og parkering i sommerhalvåret. Træækken er den eneste systematiske vejplantning med træer langs Rantzausmindevej. Lokalområdet er generelt præget af få gamle træer, hække og levende hegn. Skråningen mod vandet varierer med blandet krat nogle steder og haver andre. Ved havnen er skråningen delvist beplantet med store træer og krat. Ud for Strandgården er der udgravet et skråninganlæg, som ligger som en skål foran Strandgården og giver en blødere overgang til vandet.

På de grønne arealer mellem havnen og Rantzausmindevej er der et nøddehegn, der danner en grøn afgrænsning af plænen, der anvendes til midlertidige arrangementer og arealet der bruges til parkering og vinteropbevaring af både.

Kollektiv trafik

Rantzausminde betjenes af bybusser, og der er busstop inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning (§ 2)

Lokalplanområdet er ca. 5,4 ha og består af de marktrikler, der udgør den offentligt ejede havn. Området afgrænses af Rantzausmindevej mod nord og Svendborgsund mod syd. Mod øst og vest er der boligområder.

Anvendelse (§ 3)

Lokalplanen sikrer at området kan anvendes som rekreativt område og lystbådehavn. Hvor områdets hidtidige anvendelse har været fokuseret på havneanvendelsen (fx sejlads og fiskeri), giver lokalplanen supplerende muligheder for at rumme andre formål som kan foregå på, i og ved vandet. Området kan dermed udvikles til i højere grad at være et rekreativt område og mødested for hele Rantzausminde.

For at understøtte brug af området til ophold og som mødested for byen, gives der fortsat mulighed for at drive en café eller tilsvarende lille restaurant på samme placering (byggefelt 5).

Plænen reserveres til leg, ophold og arrangementer (delområde B). Det giver nye muligheder for at indrette området til disse aktiviteter, som kan være til glæde for både de sejlende gæster og Rantzausmindes beboere.

Arealet ved og bag Strandgården reserveres til parkering og vinteroplag (delområde A), som det også anvendes til i dag.

Lokalplanen forhindrer etablering af faciliteter til støjende vandsport, da området ligger omgivet af boligområder, som er støjfølsom anvendelse.

Udstykning (§ 4)

Lokalplanen fastlægger ikke særlige bestemmelser om udstykning, og det er derfor udstykningslovens almindelige bestemmelser, der gælder.

Vej-, sti- og parkeringsforhold (§ 5)

De nuværende vejadgange til området fastholdes med lokalplanen. Adgangen til området sker fra Rantzausmindevej. Stikvejen fra Rantzausmindevej til havnen, Rantzausvej, sikres mulighed for udvidelse, så der kan etableres bedre forhold for kørsel med store køretøjer til havnen.

Lokalplanen rummer også en mulighed for at etablere stier til havnen, og mulighed for at terrænregulere stierne, så der kan etableres adgang til havnen uden trapper.

Det største parkeringsbehov i området er om sommeren, hvor arealet til vinteroplag af både er tomt. Det betyder, at arealet, som hidtil, kan have dobbeltudnyttelse over året. Det begrænsede parkeringsbehov, der er om vinteren, kan rummes i de få pladser, der er på havnen, og på arealet til vinteroplag, hvor der er enkelte steder, der ikke udnyttes til oplag af både.

Udvidelse af Rantzausvej vil forudsætte en særskilt anlægsbevilling, da det er en offentlig vej.

Bebyggelsesstruktur (§ 6)

Lokalplanen fastlægger byggefelter og bygningshøjder for ny bebyggelse, for at sikre en hensigtsmæssig og funktionel placering af og højde på bebyggelsen. Dette sikrer også, at udsynet til vandet fra Rantzausmindevej i høj grad bevares.

Lokalplanen fastsætter en minimums gulvkote for opvarmede bygninger i området. Dette skal sikre mod oversvømmelse ved højvande og stormflod. Ikke isolerede/opvarmede bygninger (skure, værksteder mv.) kan udføres med lavere gulvkote og sikres mod højvande og stormflod på anden vis.

Arkitektur (§ 7)

Lokalplanen skal sikre at bebyggelse i området fastholdes i et nøgternt maritimt udtryk med facader af træ malet i mørke jordfarver, med mulighed for at mindre detaljer kan farvesættes i hvid. Tage udformes med lav taghældning og beklædes med tagpap eller beplantes. Det er hensigten at bestemmelserne sikrer en begrænset påvirkning af kysten, ved at minimere refleksioner og store kontraster. Bestemmelserne skal også sikre en vis sammenhæng i områdets bygningsudtryk.

Strandgården er bevaringsværdig, og underlægges en bevaringsbestemmelse, hvormed alle ændringer forudsætter en dispensation. Tilbygninger til Strandgården skal udformes så de tydeligt fremstår som tilføjelser, som indfører sig med respekt for den oprindelige bygning.

Grønne og ubebyggede arealer (§ 8)

Der fastlægges bestemmelser for beplantningen i området. Bestemmelserne har til hensigt at sikre at der over tid, kan ske en øget beplantning af området, for at opnå en højere biofaktor. Derudover sikres den eksisterende beplantning, hvor fældning eller fjernelse af den forudsætter genplantning i samme eller større omfang.

Beplantningsbestemmelserne giver mulighed for at videreføre den opstammede træække langs Rantzausmindevej, derudover at plante opstammede træer solitært eller i grupper af op til 3 træer. Opstammede træer kan bidrage til at danne ramme om udsigten til vandet, men ved opstamning sikres kigget ud under trækronerne. Buske, som naturligt danner en visuelt mere massiv barriere, begrænses til at kunne placeres og vedligeholdes så de ikke væsentligt begrænser udsynet til vandet fra Rantzausmindevej.

Der er ikke fastsat en biofaktor for rekreative områder i kommuneplanen, og bestemmelserne er derfor fastlagt uden reference til en specifik biofaktor. Hensigten med bestemmelserne er dog at øge områdets biofaktor over tid.

Der er forbud mod plantning af invasive arter (fx rynket rose) for at fremme naturpotentialet for hjemmehørende arter i området.

Da området er offentligt ejet forudsætter ændringer i beplantningen altid en forudgående dialog og aftale omkring ændringerne. Lokalplanen indeholder ikke anlægs- eller driftsbevillinger, men alene de retlige rammer for ændringer i området. Hvis der skal ske ændringer i beplantningen, der forudsætter offentlige anlæg eller ændret drift, skal der også sikres midler til det.

Betingelser (§ 9)

Der er ingen bestemmelser om forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse. Da området allerede er etableret, og ny bebyggelse/nye funktioner lejer sig ind på den kommunalt ejede jord, kan der ikke opstilles betingelser for ibrugtagning på samme vis som man fx kan i et nyt boligområde.

Kystprofil

Lokalplanområdet ligger helt ud til kysten og dermed i kystnær byzone. Der gives ikke mulighed for anlæg, der skiller sig væsentligt ud fra omgivelserne eller medfører en væsentlig ændring af kystprofilen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanens forhold til kommuneplanens retningslinjer er beskrevet under de enkelte overskrifter i dette afsnit, hvor det er relevant.

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 07.02.R3.285.

Sejlads

Kommuneplanen indeholder en retningslinje for støjende fritidsaktiviteter i kystområder (5.10.1), herunder fx vandscootere og jetski. Hvis der ønskes etableret faciliteter til disse aktiviteter, skal det opvejes mod evt. genepåvirkning af boliger og anden støjfølsom anvendelse. Rantzausminde Lystbådehavn, ligger omgivet af boliger, som ligger helt ned til vandet. Derfor gives der ikke mulighed for etablering af faciliteter (fx klubhuse eller grejskure) til støjende sejlads i området. Det er dog fortsat tilladt, at benytte slæbestedet til isætning/optagning af vandscootere, jetski mm., så længe de fastsatte regler jf. politiets reglement overholdes.

Politiets reglement for sejlads fastlægger, at der i nærområdet til lokalplanområdet gælder, at sejlads med vandscootere, jetski og lign., i en zone på 300 m fra kysten, kun må foregå vinkelret på kysten med en maksimal fart på 5 knob.

Kysten

Lokalplanområdet ligger ud til kysten og dermed i kystnær byzone. Kommuneplanen indeholder retningslinjer (7.1.1) for påvirkning af kystlandskabet i byzone. 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. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse tilpasses kystlandskabet ved bestemmelser om placering, højder og materialer. Derudover har lokalplanen til hensigt at sikre bedre adgang til kysten for offentligheden.

Lokalplanen giver mulighed for ændring af den skrænt, der ligger umiddelbart bag havnen. Terrænet kan ændres, for at give mulighed for at lave bedre tilgængelighed (stier), samt at bygge ind i skrænten. Ændringerne vurderes ikke at medføre en væsentlig visuel ændring af kystlandskabet, fordi udstrækningen og omfanget er begrænset.

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 på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

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

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv 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.

Rantzausminde Havn er en gammel lystbådehavn, hvor Svendborgsund Sejlklub hører til, sejlklubben er stiftet i 1866 og dermed Danmarks ældste af sin slags. Den fortsatte og nye brug af lystbådehavns arealer er med til at holde på og udvikle havnens liv.

Lokalplanen bidrager til at højne Rantzausmindes "leveevne". Begrebet stammer fra CittaSlow charterets pkt. 3.4 - og handler om hvordan byen imødekommer borgernes behov. Rantzausminde Havn kan med lokalplanens nye muligheder, blive til et bedre samlingspunkt, som er attraktivt for flere af byens borgere.

Bosætningsstrategi

Det er et mål i bosætningsstrategien at understøtte mulighederne for fællesskaber. Rantzausminde Havn er et samlingspunkt for lokalområdet, og lokalplanen giver nye muligheder for at etablere og udbygge områdets foreningsfaciliteter. Derudover skaber lokalplanen mulighed for, at der kan være mere uorganiseret ophold og aktivitet, samt arrangementer.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er i dag omfattet af "Lokalplan 091.201, for et område ved Rantzausminde lystbådehavn". Lokalplan 091.201 dækker dog et lidt

større areal, end Lokalplan 694, fordi der er sket en skelberigtigelse, på grund af vunden hævde, siden vedtagelsen af Lokalplan 091.201. Restarealerne fremgår af bilag 7.

Hvis man alene ophæver Lokalplan 091.201 for det areal, der er omfattet af Lokalplan 694, vil man derfor stå med restarealer der er omfattet af en uaktuel lokalplan, som regulerer for anvendelse som lystbådehavn, på et areal der i dag er fællesareal for et boligområde. Lokalplan 694 indeholder derfor bestemmelse om aflysning af hele Lokalplan 091.201.

Restarealet, der ikke omfattes af Lokalplan 694, vil ved aflysning overgå til regulering efter kommuneplanens rammer og bygningsreglementet. Restarealerne er omfattet af kommuneplanramme 07.02.B.314 - Boligområde Rantzausmindevej/syd.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Der er ikke nogen produktionsvirksomheder inden for 500 m af lokalplanområdet.

Den nærmeste produktionsvirksomhed, ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet. Lokalplanens virkeliggørelse vurderes ikke at påvirke virksomheden.

Kulturarv

Svendborgsund Sejlklubs bygning, Strandgården, er opført i 1934. Bygningen er bevaringsværdig med SAVE værdi 4. Lokalplanen beskytter Strandgården, hvormed ændringer af denne forudsætter dispensation fra lokalplanen. Der fastsættes særlige bestemmelser om tilbygninger, så bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og form fortsat vil være tydeligt.

Lokalplanområdet grænser op til kulturmiljøet "Rantzausminde husmandsudstyknings", som dækker over de oprindelige husmandsudstyknings langs med Rantzausmindevej. Lokalplanen giver ikke muligheder for ændringer, der vil påvirke kulturmiljøet.

Dræn og vandløbsloven

Der må ikke foretages terrænreguleringer, der medfører problemer med overfladevand for naboer indenfor og udenfor lokalplanområdet jf. Vandløbslovens § 6.

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

Natura 2000 og Bilag IV-arter

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

Nærmeste Natura 2000-område er Sydfynske Øhav (Natura 2000 område nr. 127, habitatområde nr. 111, fuglebeskyttelsesområde F71), som ligger ca. 3 km Sydvest for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil påvirke Natura 2000-områder.

I lokalområdet, hvor lokalplanområdet ligger, kan der forekomme marsvin, odde, vandflagermus, sydflagermus, frynseflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, pipistrelflagermus, brunflagermus, skimmelflagermus, brun langøre, hasselmus, markfirben, klokkefrø, stor vandsalamander, springfrø og grønbroget tudse.

Det kan ikke udelukkes at flagermus og padder kan forekomme inden for lokalplanområdet. Dog er arealerne inden for lokalplanområdet ikke egnet yngleområde for bilag IV-padderne og der er ca. 300 meter til nærmeste potentielle ynglevandhul, området er derfor ikke egnet rasteområde for padder. Inden for lokalplanen er der ikke egnede raste- eller yngletræer for flagermus, da der kun er få ældre træer og disse har ikke hulheder eller rådne partier egnede til flagermus. Derudover indebærer lokalplanen ikke nedrivning af bygninger. Lokalplanen påvirker ikke yngle- eller rasteområder for flagermus.

Fra kystsiden kan der forekomme marsvin og odde, men da lokalplanen ikke fører til ændringer i form af øgede forstyrrelser, vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker disse arter.

På grund af arealets beskaffenhed og placering vurderer Svendborg Kommune, at lokalplanområdet ikke er et egnet levested for hasselmus.

Nærmeste kendte levested for markfirben befinder sig over 2 km fra lokalplanområdet. På grund af lokalplanområdets nuværende drift med jævnlig slåning og placering i byområde omgivet af veje og tæt bebyggelse, er lokalplanområdet ikke egnet levested for arten.

Samlet vurderes det ikke, at lokalplanen medfører

risiko for påvirkning af eller individdrab på bilag IV arter.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), nitrاتفølsomme indvindingsområder eller indvindingsopland. Derfor er der ikke særlige krav om beskyttelsen af grundvandet i forhold til den almen vandforsyning. Der er desuden ingen private vandindvindinger med tilladelse eller ret til vandindvinding i området.

Lokalplanen muliggør i øvrigt ikke aktiviteter, som vurderes at udgøre en særlig risiko for forurening 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 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 ikke kortlagt konkret viden om jordforurening i området. Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde, ved syn eller lugt, opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som rekreativt område. Der er ikke støjklinder i nærheden, der påvirker andelsen som rekreativt område.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens vejledninger for yderligere information.

Spildevand og regnvand

Området er delvist separatkloakeret og delvist spildevandskloakeret. Området er omfattet af spil-

devandsplanen. Området er udlagt til separat- og spildevandskloakering med en maksimal befæstelsesgrad på 25 %. Selve havnefronten er kun spildevandskloakeret, og er stort set fuldt befæstet, regnvandet ledes her, helt naturligt, til Svendborgsund.

Der er 2 udløb fra ledninger til Svendborgsund inden for lokalplanområdet. Det ene er et overløb fra en fællesledning ved den østlige mole og det andet fra en regnvandsledning ca. midt i havnen. Udløbet fra fællesledningen kan, ved store regnhændelser, påvirke badevandskvaliteten, der er et varslings-system for dette.

Klimasikring og ekstremregn

Da hele områdets terræn hælder mod kysten, vil der ske en naturlig opstuvning af vand ved store regnhændelser, når der er barrierer for det frie løb. Det er typisk ved bygninger. Lokalplanen giver mulighed for etablering af grøfter/vandrender, hvor der kan ske opstuvning og ledning af regnvand. Regnen kan på den måde ledes uden om de barrierer, der måtte være.

Da lokalplanområdet omfatter arealer langs kysten med et terrænniveau under kote 3 (DVR90), kan disse påvirkes ved havvandsstigninger og stormflod. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at opvarmede bygninger ikke må etableres med en gulvkote under kote 3, og at øvrige bygninger (fx skure) skal bygges så de tåler oversvømmelse, eller kan sikres på anden vis. Især skure til grej, er afhængige af en gulvkote i niveau med havnen, og skal derfor sikres på anden vis, eller udformes så de tåler jævnlig oversvømmelse.

Vandforsyning og affald

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. 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

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der skal derfor etableres individuel varmforsyning. Området er forsynet med naturgas.

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.

Servitutter

Der er ikke servitutter, der forhindrer virkeliggørelse af lokalplanen.

Servitut om vejbyggelinje 10 m fra vejmidte af Rantzausmindevej respekteres i lokalplanens bestemmelser om placering af bebyggelse.

Der er tinglyst en regnvandsledning på matr. 40a og 41b. Denne er vist på bilag 5. Lokalplanen sikrer at regnvandsledningen ikke påvirkes.

Badebro

Der kan jf. planloven alene planlægges inden for havnens dækkende værker. Der kan derfor ikke planlægges for en badebro på ydersiden af den østlige mole. Skulle der opstå konkrete ønsker om at etablere en badebro på ydersiden af den østlige mole, forudsætter dette tilladelse fra Kystdirektoratet.

Miljøvurderingsloven

Lystbådehavne er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 12b. Det betyder, at for kommende projekter, der medfører ændringer eller udvidelser af lystbådehavnen, skal der foretages en vurdering af, hvorvidt det medfører en væsentlig skadelig virkning. Hvis dette er tilfældet, skal der gennemføres en screening for miljøvurdering af projektet. Projektet skal anmeldes til Svendborg Kommune.

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.

Området er offentligt ejet, og ekspropriation er derfor ikke relevant for denne lokalplan.

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.

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.

Lokalplanområdet grænser op til Kulturmiljøet 'Rantzausminde Husmandsudstykning'. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser eller anlæg der vurderes at påvirke kulturmiljøet.

Lokalplanområdet ligger helt ude til kysten. Lokalplanen sikrer, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af kystprofilen, og landskabspåvirkningen vurderes derfor ubetydelig.

Lokalplanen giver flere rekreative muligheder i området, og vurderes derfor at medføre en begrænset men positiv effekt for nærområdets befolkning.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

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:

- udlægge området til rekreativt område og lystbådehavn
- fastholde og øge områdets beplantning for at øge områdets biofaktor og naturindhold, under hensyn til udsigten fra Rantzausmindevej
- sikre områdets visuelle udtryk og begrænse refleksioner i kystlandskabet
- sikre at området rummer kig mod vandet fra Rantzausmindevej

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. 40a, 41b, 42a, 39o, 77 og 7000n, Egense by, Egense samt alle matrikler, der efter 25.6.2025 udstykkes herfra inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde A, B og C, samt et restareal uden for delområder, som vist på bilag 2.

Note:

Området inddeles i delområder fordi enkelte anvendelser og anlæg alene må placeres inden for disse delområder, se også § 3.1 og § 8.13.

§ 3 Anvendelse

Note § 3:

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

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreative formål og havneformål i form af et rekreativt område til ophold, leg og arrangementer, lystbådehavn, og faciliteter til foreningsliv, der er naturligt tilknyttet havet (sejlsport, havbadning, kajak, lystfiskeri mv.). Der kan derudover drives café eller tilsvarende mindre restauration. Denne skal placeres i byggefelt 5.

Oplag (fx af både og master) må alene ske i delområde A.

Delområde B må kun anvendes til ophold, leg og lejlighedsvis arrangementer (fx marked, veteranbilaftener, foreningsfester, byfest mv.).

Udendørs anlæg der understøtter den rekreative brug tilknyttet vandet (fx. vildmarksbad, isbad, stativer til fiskenet og tilsvarende) må kun etableres i delområde C.

Der må i hele området ikke etableres faciliteter (fx klubhus eller skure) til jetski, vandscootere og anden støjende vandsport.

Note

Muligheden for en mindre restauration, skal understøtte områdets generelle anvendelse til rekreative formål.

Der må ikke etableres faciliteter til støjende vandsport, da området er omgivet af boligområder, som er støjfølsom anvendelse. Dette skal sikre overholdelse af kommuneplanens retningslinjer for sejlads (retningslinje 5.10.1).

§ 3.2

Bebyggelse i byggefelt 2 må kun anvendes til opbevaring af både og grej.

Bebyggelse i byggefelt 3 må kun anvendes til foreningshus og servicefaciliteter til havnen.

Note

Et foreningshus vil typisk indeholde foreningslokaler/mødelokaler og de nødvendige servicefaciliteter (fx køkken, bad, toilet). Servicefaciliteter til havnen kan fx være sejlerstue, køkken, bad, toilet mv.

De byggefelter, der ikke er nævnt må anvendes i overensstemmelse med områdets overordnede anvendelse. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægger rammerne for bebyggelsens karakter og omfang.

§ 3.3

I hele lokalplanområdet kan der etableres stier.

Note

Bestemmelsen skal sikre, at der kan etableres nye forbindelser mellem havnen og de bagvedliggende arealer. Der gælder bestemmelser for terrænregulering til etablering af stier, se § 8.1.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ingen grunde må gives en størrelse på under 1.000 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

VEJE OG STIER

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Rantzausmindevej, som vist på bilag 4. Havnen betjenes fra Rantzausvej, der er sidevej til Rantzausmindevej.

§ 5.2

Der kan ikke etableres nye adgange til Rantzausmindevej.

§ 5.3

Rantzausvej må udvides i bredden til en kørebanebredde på op til 6 m. Der må etableres fortov langs vejen.

Kørebanen må kun udføres i asfalt eller beton.

Note

Havnen skal særligt i forår og efterår betjenes med store køretøjer, der kommer med, eller skal hente både. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der gives mulighed for en udvidelse af vejen. Vejen er kommunal og det forudsætter derfor at der afsættes midler til udvidelse af vejen, hvis den skal etableres.

§ 5.4

Der kan anlægges stier der forbinder havnen og de højereliggende arealer nord for. Stier skal anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 m i bredden, og udføres i kørefast grusbelægning eller fast belægning.

PARKERING

§ 5.5

Parkering skal ske inden for delområde A (se bilag 2), og i båse langs havnefronten.

Note

Delområde A har dobbeltanvendelse til bådoplag og parkering. Det største behov for parkering forekommer i sommerhalvåret, hvor størstedelen af bådene er i vandet. Det er derfor en god udnyttelse af arealet, at det kan anvendes til begge dele med et naturligt skift mellem de to anvendelser henover året. Det vurderes unødvendigt at etablere ny parkering i området som følge af lokalplanens muligheder.

Båse på havnefronten kan omlægges/omplaceres for at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken, men parkeringen skal indrettes med båse.

§ 5.6

Der skal etableres cykelparkering med stativer svarende til 1 plads for hver 10 m² bruttoetageareal.

Cykelparkeringspladser skal placeres i tilknytning til bygninger, på terræn.

Note

Parkeringsnormen for cykelparkering sættes højt, da området i høj grad betjener den lokale befolkning, og det derfor må antages at mange ankommer med cykel. Derudover er der begrænset med byggeri, men mange brugere, hvorfor normen også må sættes højt.

1 cykelstativ med 1 plads (min. 0,5 m i bredden), svarer til 1 cykelparkeringsplads.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 10.

Note:

Bestemmelsen følger kommuneplanens rammebestemmelser for området som helhed. Dette svarer til ca. 5.400 m² bebyggelse i området. Byggefelterne jf. § 6.4 muliggør ved maksimal udnyttelse ca. 3.400 m² ny bebyggelse, området rummer i dag ca. 1200 m² bebyggelse.

§ 6.2

Bygninger må ikke gives en dybde, der overstiger 10 m.

Note

Bygningsdybde måles vinkelret på tagrygningens retning. Bestemmelsen skal sikre at områdets skala og visuelle udtryk ikke brydes.

§ 6.3

Bygninger må maks. opføres i 1 etage, undtagen i byggefelt 3 hvor der kan bygges i 2 etager.

Note:

I byggefelt 3 kan der placeres bebyggelse som har adgang fra både havneniveau og gadeniveau. Derfor gives der mulighed for, at der kan bygges i op til 2 etager.

§ 6.4

Bygninger skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på bilag 3. Dog må miljøstationer opføres uden for byggefelterne, hvis de ikke overstiger en kotehøjde på 4 (DVR90).

Note

Bestemmelsen sikrer at bebyggelsen placeres funktionelt, og med en begrænset påvirkning af de kig der er fra Rantzausmindevej til vandet.

§ 6.5

De maksimalt tilladte bygningshøjder fastlægges som en maksimal kotehøjde (DVR90) for de enkelte byggefelter (se bilag 3):

Byggefelt 1: kote 11

Byggefelt 2: kote 4,5

Byggefelt 3: kote 10,5

Byggefelt 4: kote 11,5

Byggefelt 5: kote 7

Byggefelt 6: kote 10

Byggefelt 7: kote 7.

Note

Bestemmelsen skal sikre at bebyggelse ikke bliver dominerende i området og hindrer, at der er kig til vandet fra Rantzausmindevej. Derudover skal bestemmelsen for byggefelt 1 sikre, at tilbygninger ikke dominerer 'Strandgården', som er bevaringsværdig.

§ 6.6

Gulvkoten på opvarmet bebyggelse må ikke være under kote 3 (DVR90).

Note: Bestemmelsen skal sikre opvarmet bebyggelse mod stormflodshændelser, da denne er særligt sårbar overfor skaderne forbundet med stormflodshændelser. Skure og andre sekundære uopvarmede bygninger kan sikres på anden vis, eller udformes så de kan tåle lejlighedsvis oversvømmelse.

§ 6.7

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.8

Varmepumper og ventilationsanlæg må kun opsættes op ad, eller på facader.

Note

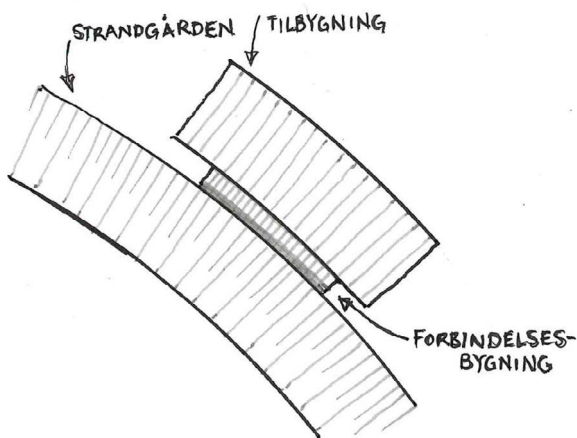
Varmepumper kan give anledning til støjgener, og placeringen bør derfor overvejes i forhold til naboområderne, som er boligområder. I skel mod boligområder skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. Man kan med fordel bruge Energistyrelsens støjberegner forud for opsætning af varmepumpe, for at undgå problemer.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Bygningen, Strandgården, vist på bilag 1, er bevaringsværdig, og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Tilbygninger til Strandgården skal udformes med facader der følger Strandgårdens bueslag. Derudover skal tilbygningen være trukket mindst 1 m væk fra Strandgårdens facade. Tilbygningen skal sammenbygges med Strandgården med mellembygning der er mindst 1 m smallere i facadelængden end tilbygningen. Princippet er vist på plantegningen nedenfor.



Note

Bestemmelsen om tilbygninger, skal sikre at man fortsat kan skelne det oprindelige byggeri fra tilbygningerne. Gentagelsen af bueslaget på tilbygninger sikrer en respekt for den oprindelige arkitektur.

TAGE

§ 7.2

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, eller tage med ensidig hældning, med en hældning på mellem 5 og 20 grader.

Tage i byggefelt 1 skal udformes med ensidig taghældning, der hælder væk fra den bevaringsværdige bygning.

Tage i byggefelt 2 skal udformes med ensidig taghældning mod vandet, og kan gives en lavere hældning, med det formål at muliggøre ophold på tagfladerne. Hvis der etableres ophold på tagfladerne, skal værn udformes med balustre og håndlister i træ, med samme farve som facaderne.

Hvis en facade har vindues- og/eller glaspartier,

hvor brystningen er under 0,5 m eller længden er længere end 3 m, skal taget udformes med et udhæng på min. 1 m.

Note

Bestemmelse om tagudhæng ved større vindues- eller glaspartier, skal medvirke til at reducere refleksioner i kystlandskabet, ved at glasset ligger i skygge af udhænget i en stor del af dagtimerne.

§ 7.3

Tagbeklædningen skal udføres med tagpap, eller med beplantning (fx naturgræs, urter eller sedum).

§ 7.4

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Der må ikke etableres kviste.

§ 7.5

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

§ 7.6

Facader skal udføres i vandret- eller lodretstillet malet træ.

Note

Træfacader kan fx udføres som klinkbeklædning (vandret), 1-på-2 (lodret) eller med træspån (lodret). Der tillades ikke skråtstillet beklædning, da det er fremmed for området og vil medføre et unødigt rodet udtryk. Bestemmelsen er med til at sikre områdets visuelle udtryk.

§ 7 fortsættes på næste side

§ 7.7

Bygningers facader skal udføres i de afdæmpede jordfarver; sort, brændt umbra, dodenkopf, svenskrød eller portgrøn. Detaljering kan udføres i hvid (fx. vinduesindramning el. lign. mindre dele). Farvekoderne fremgår af bilag 8.

I byggefelt 1 og 2 skal facaderne være sorte.

Note

Ny bebyggelse i byggefelt 1 og 2 skal afstemmes med den bevaringsværdige bebyggelse, derfor kræves det at facaderne er sorte, så de ikke står i kontrast til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og dermed skaber et rodet udtryk. Bestemmelsen er med til at sikre områdets visuelle udtryk.

VINDUER OG DØRE

§ 7.8

Vinduer og døre skal udføres med karm og ramme i træ og ruder i plant ufarvet glas. Drypnæser kan udføres i metal, der er malet i samme farve som rammen. Karmer og rammer skal være hvide eller følge farverne fastlagt i § 7.7.

SOLENERGI

§ 7.9

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

- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal lægges på tagfladen og være paralelle 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.

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. For at forhindre refleksionsgener i kystlandskabet, gives der ikke mulighed for solenergianlæg, der vender mod kysten.

SKILTE

§ 7.10

Der må alene skiltes med forenings- eller virksomhedsnavne på facader. De skal udføres som enkeltstående bogstaver og må ikke belyses eller være lysende. Bogstavhøjden må ikke overstige 35 cm. Henvisningsskiltning, der ikke overskrider 20 cm i højden og 50 cm i bredden er dog tilladt, men må ikke belyses eller være lysende.

Der må ikke opsættes digital- eller elektronisk skiltning på facader.

Note

Digital- og elektronisk skiltning dækker over skærme, lysviser og anden lysende elektronisk skiltning, der indeholder faste, skiftende eller bevægelige billeder.

§ 7.11

Der må ikke opsættes flag, bannere eller anden reklame på facader.

TEKNISKE ANLÆG

§ 7.12

Ledninger må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.13

Varmepumper og ventilationsanlæg skal afskærmes med inddækning, der på sider og tag, svarer til den udformning som den bygning den står op ad. Siden med luftindtag afskærmes med fintmasket net (maksimalt 1*1 cm), malet i samme farve som siderne.

Note

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

§ 8 Ubebyggede arealer

TERRÆN

§ 8.1

Der må kun terrænreguleres efter følgende retningslinjer:

1. i området med forbud mod terrænregulering, må der alene terrænreguleres i forbindelse med byggeri inden for byggefelt 2. Der må i så fald reguleres ned til havnens niveau, men ikke op.
2. i terrænreguleringsområdet må der terrænreguleres til etablering af: lege- og opholdsarealer, stiforløb og byggeri i byggefelt 3 og 5, i et omfang, der ikke overstiger +1 m og -5 m.
3. i de øvrige områder må maksimalt terrænreguleres i et omfang der ikke overstiger +/- 0,5 m, og må ikke udføres tættere på lokalplangrænsen end 0,5 m.
4. Terrænregulering skal udføres med skråninger, der ikke overstiger 1:4, dog kan der meddeles dispensation til støttemure eller stejle skråninger ved regulering i den eksisterende skrånning.
5. Terrænregulering må ikke påvirke den tinglyste regnvandsledning mellem matr. 40a og 41b.

Se bilag 3 for byggefelter og bilag 5 for områdeinddelingen og regnvandsledningen.

BEPLANTNING

§ 8.2

Beplantning og træer som er markeret på bilag 3, skal bevares og tillades en naturlig vækst. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Der kan meddeles dispensation til fældning/fjernelse af beplantning på betingelse af, at der genplanter. Genplantningen skal ske med et tilsvarende areal med buskads/nøddehegn, hvis der fjernes buskads/nøddehegn, og 2 nye træer med en stammeomkreds på minimum 16 cm i 1 meters højde, for hvert træ der ønskes fældet. Den nye beplantning skal følge lokalplanens bestemmelser herom jf. §§ 8.3 og 8.4, herunder også placering.

Note

Naturlig vækst sikres bl.a. ved at der sker en løbende tilpasning og udtynding af beplantningen. Der kan altid ske beskæring af hensyn til sikker afvikling af trafikken. De træer der er udpeget til bevaring har en størrelse, der kun vanskeligt lader sig erstatte. for at sikre, at biofaktoren i området ikke falder for meget i forbindelse med en dispensation til fældning, skal 1 gammelt træ erstattes af 2 nye.

§ 8.3

Området må kun beplantes og beplantningen vedligeholdes efter følgende retningslinjer:

1. Bede med stauder, eller arealer med naturgræs må etableres i hele området.
2. Buske/buskads må ikke overstige 2 m i højden, og ikke placeres på terræn, der overstiger kote 8 (DVR 90).
3. Træer skal placeres solitært eller i grupper af op til 3 træer. Der skal være mindst 15 m mellem trægrupper eller solitære træer. Træer skal opstammes til mindst 2,5 meters højde, dog kan opstamningen startes lavere ved plantningstidspunkt.
4. Der må ikke plantes træer på terræn under kote 7 (DVR 90).
5. Stauder og træer skal plantes i en variation af mindst 3 arter.
6. Der må ikke plantes arter, der opfører sig invasivt, disse fremgår af bilag 6.

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

Den terrænmæssige placering af træer og buskads, samt højder på opstamning af træer og højde på buskads, skal sikre at ny beplantning ikke væsentligt påvirker muligheden for kig ud mod vandet. Terrænkoter fremgår af bilag 5.

§ 8.4

Alle hegn skal etableres som levende hegn eller hæk, med en maksimal højde på 1,8 m. Hegn må ikke placeres på terræn der overstiger kote 8 (DVR 90). Hegning omkring miljøstationer/affaldssystemer er undtaget jf. § 8.6.

Nøddehegnet mellem delområde A og B er undtaget højdebestemmelsen.

Note

Faste hegn er fremmede i området, og vil medføre en lukkethed der ikke ønskes, og tillades derfor ikke. Levende hegn og hække bidrager med en øget biofaktor til området.

Nøddehegn forudsætter særlig vedligeholdelse, hvor der sker en løbende udtynding/fornyelse af hegnet. Nøddehegnet kan derfor ikke vedligeholdes med en højde på 1,8 m eller beskæres som en hæk.

OPLAG

§ 8.5

Udendørs oplag må kun finde sted i delområde A.

MILJØSTATIONER/AFFALD

§ 8.6

Miljøstationer/affaldssystemer skal afskærmes med plankeværk i en højde af mindst 1,4 m og højst 1,7 m, på mindst 3 sider. Plankeværk skal udføres i lodret eller vandretstillet træ, og males i farverne fastlagt i § 7.7.

SKILTNING OG REKLAMERING

§ 8.7

Der må ikke skiltes og reklameres på ubebyggede arealer foruden med flytbare A-skilte, der ikke overstiger en højde på 1,1 m og en bredde på 0,8 m. Skiltene må ikke udformes med lys eller som elektroniske lystavler, herunder LED-skærme, laserlys, lysaviser, animerede reklamer mv.

Note

Bestemmelsen skal sikre at området ikke bliver en skilte- og flagskov, men overordnet har et roligt udtryk. I de situationer, hvor der i nogle få dage er arrangementer, kan der opsættes bannere og flag mens arrangementet pågår. Der må ikke skiltes på offentlige grunde og vejarealer uden tilladelse fra kommunen.

BELYSNING

§ 8.8

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og have en lyspunktshøjde højst 4 m over terræn på havnen og langs Rantzausvej, og højst 1,2 m over terræn i resten af området.

Note

Ved differenciering af lyspunktshøjder efter behov, kan lysforurening begrænses. Langs Rantzausvej og på havnen kan der være behov for belysning, der et hævet over færdselsarealerne, på de øvrige arealer er pullerter tilstrækkelige til at belyse stier mv. Havnen ligger i kote 1-2 (DVR 90).

REGNVAND OG BEFÆSTELSE

§ 8.9

Maks. 25 % af de ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må befæstes.

Note

Bestemmelsen følger spildevandsplanens bestemmelser om befæstelse for området.

§ 8.10

Der må etableres render til at lede regnvand rundt om forhindringer. Skråningerne på renderne må ikke udføres med en skråning på siderne, der overstiger 1:4, og må ikke være over 0,5 m dybe.

Note

Hele området skråner mod kysten, og dermed er den naturlige afstrømning i samme retning. Når der etableres forhindringer for den naturlige afstrømning, fx bygninger eller forhøjninger, kan der ske opstuvning af regnvand. Render kan hjælpe med at lede vand rundt om forhindringerne, så den naturlige afstrømning kan fortsætte.

TEKNISKE ANLÆG

§ 8.11

Der må ikke opstilles vindmøller og solenergianlæg.

REKREATIVE ANLÆG

§ 8.12

Udendørs bruser må kun placeres ved badeområdet ved den østlige mole. Der må etableres afskærmning omkring bruseren, den skal udføres i træ, i de farver der fremgår af bilag 8, eller sort.

§ 8.13

Udendørs anlæg, der understøtter den rekreative brug tilknyttet vandet (fx. vildmarksbad, isbad, stativer til fiskenet og tilsvarende) må kun etableres i delområde C. Anlæg der indeholder lodrette flader, må ikke overstige 1,5 m i højden.

Farvesætning af anlæggene skal ske i sort eller de farver der fremgår af bilag 8, konstruktioner og flader skal udføres i træ eller stål.

Note

Højdebegrænsningen på anlæg med lodrette flader, er for at undgå anlæg der har hegns-effekt og skaber visuelle barrierer. Stativer til fiskenet, har fx ikke en hegnseffekt, og må derfor godt være høje. Bygninger med tilsvarende anvendelser skal placeres jf. bestemmelserne om bebyggelse.

§8.14

Legeplads skal placeres i delområde B. Den må ikke indeholde anlæg, der i højden overstiger kote 10 (DVR 90). Legepladselementer skal farvesættes i de farver der fremgår af bilag 8, eller i ufarvet træ.

Note

Højdebegrænsningen skal sikre kig til vandet fra Rantzausmindevej.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

Ingen særlige bestemmelser

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

Note § 11

Dette afsnit indeholder bestemmelser om ophævelse af servitutter og lokalplaner samt bestemmelser om bonusvirkning i landzone og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, som er indeholdt i lokalplanen.

Relevante servitutter, som ikke ophæves og respekteres af lokalplanen, fremgår af redegørelsens afsnit om servitutter.

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 694 ophæves lokalplan 091.201, for et område ved Rantzausminde lystbådehavn, i sin helhed.

Note:

Lokalplan 694 dækker ikke hele lokalplanområdet for Lokalplan 091.201. Lokalplan 694 indeholder derfor bestemmelse om aflysning af lokalplanen på restarealerne, da der er sket skelberigtigelse på grund af vunden hævd, siden vedtagelsen af Lokalplan 091.201. Restarealerne (se bilag 7), der er med i Lokalplan 091.201 men ikke i Lokalplan 694, indeholder derfor ikke hverken aktuel eller relevant planlægning, da områderne i dag er fællesarealer i et boligområde. Arealerne vil ved aflysning overgå til regulering efter kommuneplanens rammer og bygningsreglementet.

§ 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.

The map displays a coastal region with various land parcels outlined in orange. A dashed black line indicates the local planning boundary (Lokalplangrænse). A thick brown curved arrow points to a specific building labeled 42a, which is identified as a culturally valuable building (Bevaringsværdig bygning) in the legend. The map also shows several roads, including Rantzausmindevej, Taastrupvej, and Søndervej. Water bodies are shown in light blue at the bottom. A scale bar at the bottom right indicates distances from 0 to 75 meters. A north arrow is located in the top right corner.

Lokalplangrænse

Matrikler

Bevaringsværdig bygning

0 25 50 75 m

The map illustrates the geographical layout of three sub-areas (A, B, and C) within a larger coastal region. Sub-area A is a large, rectangular plot with internal divisions, colored pink. Sub-area B is a large, rectangular plot adjacent to A, colored orange. Sub-area C is a smaller, irregular plot near the water, colored purple. The map includes a dashed line representing the local plan boundary, a scale bar (0-75m), and a north arrow. The surrounding area includes streets like Rantzauvej and Rantzauvej, and a body of water at the bottom.

4. Vej- og stiforhold



Legend:

- Lokalplangrænse
- Terrænreguleringsområde
- Område med forbud mod terrænregulering
- Byggefelter
- Matrikler
- Regnvandsledning

Scale: 0 25 50 75 m

6. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark

En invasiv art, er en ikke-hjemmehørende art, der har negativ effekt på hjemmehørende arter og de påvirkede økosystemer. Invasive arter er i stand til formere sig og opretholde væksten i det givne område. I nogle tilfælde har de invasive arter en eksplosiv vækst, der helt eller delvist fortrænger de hjemmehørende arter i området. Invasive arter kan have negativ indvirkning på samfundsøkonomien og menneskers sundhed. Nedenfor er oplistet de landlevende plantearter, der betragtes som invasive i Danmark. Nogle af arterne er omfattet af BEK nr 1285 af 12/11/2018, som er den nationale implementering af en EU forordning om invasive arter. Disse arter er omfattet af særregler og forbud, disse arter er på listen markeret med rødt.

Armensk brombær (*Rubus armeniacus*)

Bjerg-fyr (*Pinus mugo*)

Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*)

Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*)

Glansbladet hæg (*Prunus serotina*)

Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*)

Have-guldnælde (*Lamium galeobdolon* ssp. *argentatum*)

Hybrid-pileurt (*Reynoutria x bohemica*)

Hæk-berberis (*Berberis thunbergii*)

Hårfrugtet bjørneklo (*Heracleum persicum*)

Italiensk rajgræs (*Lolium multiflorum*)

Japansk pileurt (*Reynoutria japonica*)

Japansk hestehov (*Petasites japonicus*)

Kejsertræ (*Paulownia tomentosa*)

Klit-fyr (*Pinus contorta*)

Krybende kornel (*Cornus sericea*)

Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*)

Kæmpebjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*)

Kæmpe-pileurt (*Reynoutria sachalinensis*)

Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*)

Muslingeblomst (*Pistia stratiotes*)

New zealandsk korsarve (*Crassula helmsii*)

Orange-balsamin (*Impatiens capensis*)

Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Rynket Rose (*Rosa rugosa*)

Rød hestehov (*Petasites hybridus*)

Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)

Sitka-gran (*Picea sitchensis*)

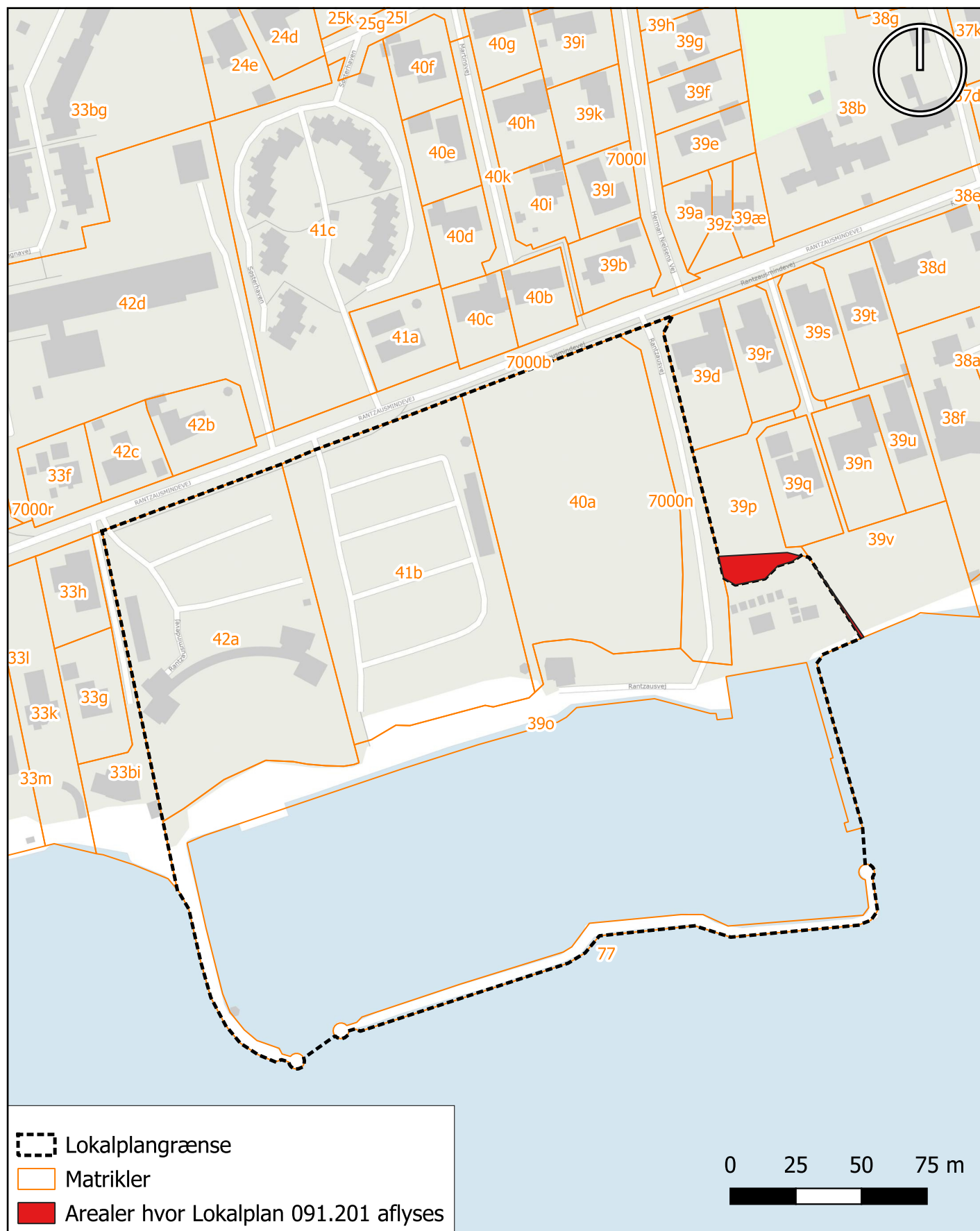
Småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*)

Smalbladet plydsmos (*Orthodontium lineare*)

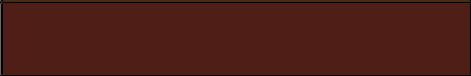
Stjerne-bredribbe (*Campylopus introflexus*)

Syren pileurt (*Koenigia polystachya*)

Træmorder (*Celastrus orbiculatus*)



8. Farver jf. § 7.7

Brændt Umbra	S 8010 - Y30R	
Dodenkopf	S 7020 - Y90R	
Svenskrød	S 5040 - Y80R	
Portgrøn	S 8010 - G30Y	

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.

NB! Sort er ikke angivet i skemaet ovenfor, da det ikke er vigtigt, præcist hvilken sort der anvendes, så længe den visuelt fremstår sort.



Svendborg
Kommune

Plan
Frederiksø 4a
5700 Svendborg

Plan@svendborg.dk

Miljø og Teknik kontakten:
tlf. 62 23 33 33