Lokalplan 641

Lundeborg Badehotel

Svendborg Kommune

Forslag

Offentlig høring: 5. februar - 6. april 2020

Lokalplanlægning for lokal udvikling

cittaslow

Det gode liv

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

FORSLAG TIL LOKALPLAN 641

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til hotel og feriecenter, Gl. Lundeborgvej i Lundeborg.

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd har den 28. januar 2020 vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger.

INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den 6. april 2020 og mærket "lokalplanforslag 641".

Du kan kontakte os via mail: **plan@svendborg.dk.**

Eller pr. brev:
Svendborg Kommune, Planafdelingen
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte byplanlægger Rolf Gerster på tlf. 2479 3291.

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
- Vision
- Lokalplanområdet
- Indhold (Lundeborg Badehotel)
- Forhold til anden planlægning
- Vækst og Erhverv
- Natur og Miljø
- Kulturarv og Landskab
- Infrastruktur og Teknisk forsyning
- Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens bestemmelser

§1 Lokalplanens formål
§2 Område og status
§3 Anvendelse
§4 Udstykning
§5 Vej og stiforhold
§6 Parkeringsforhold
§7 Bebyggelsens omfang og placering
§8 Bebyggelsens udseende
§9 Skiltning og belysning
§10 Ubebyggede arealer
§11 Miljø/klima
§12 Tekniske
§13 Forudsætning for ibrugtagning
§14 Ophævelse af lokalplan og servitutter
§15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
§16 Lokalplanens varige retsvirkninger
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Kortbilag

Kort 1 Matrikelkort
Kort 2 Lokalplankort
Kort 3 Princip for veje- og stier
Kort 4 Illustrationskort

Hvad er en lokalplan ?

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

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

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

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

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

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanområdet vist på luftfoto. Lokalplanforslaget omfatter matrikel nr. 9a og 9b i Lundeborg By, Oure.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet, da Lundeborg Strand Camping ønskes afviklet og man i stedet for ønsker at kunne udvikle området til hotelvirksomhed med tilknyttede konferencefaciliteter.

Der er et ønske om at opføre hotel med ca. 80-90 ferielejligheder samt et fælleshus som skal indeholde hotellets reception, restaurant og konferencefaciliteter.

Formålet med lokalplanen er derfor at give mulighed for at omdanne campingpladsen til rekreative formål i form af hotel, feriecenter og lignende. Og at sikre at den nye bebyggelse indpasses i den helhed, som udgøres af det omgivende landskab.

Projektforslaget for Lundeborg Badehotel

Vision

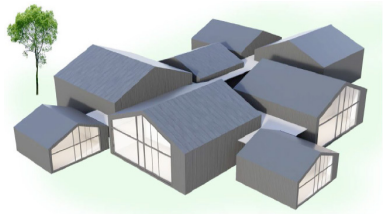
Lundeborg Badehotel og Konference bliver et af Danmarks bedst beliggende hoteller med direkte adgang til strand, skov og natur. Et unikt resort med plads til ophold 365 dage om året, hvad enten det handler om ferie og afslapning eller konference og events.

Billede som illustrere, hvordan ferielejlighederne er placeret i klynger omkring et mindre gårdrum.

Hotellet

Hotellet består af et fælleshus - et Eventhus, som skal indeholde reception, brasserie, beachbar og konferencefaciliteter og med direkte adgang til stranden og en fantastisk badebro.

Hotellet omfatter ca. 80-90 hotel-/ferielejligheder i tre forskellige størrelse på hhv. 69, 56 og 35 m2, hvilket giver mulighed for at servicere op mod 276 overnattende gæster. Hotellejlighederne er lokaliseret i sammenbyggede huse i 1½ etage, der ligger placeret i klynger omkring små gårdrum.



Billede som illustrere, hvordan fælleshuset kan se ud.

Arkitektur

Den lave arkitektoniske skala såvel som det varme materialevalg understreger den intime stemning ved Lundeborg Badehotel. Ydermere sørger terrasser og store vinduer for en tæt sammenhæng og kontakt til områdets smukke natur.

Fælleshuset består af 8 forskellige "hytter" omkring et atrium. De 8 bygninger ligger vinklet i forhold til hinanden, dels for at skabe bevægelse i bygningen men også for at bringe skalaen af et forholdsvis stort hus, i pagt med et følsomt strandlandskab.

Oversigtskort over byzonearealerne ved Lundeborg.
Området markeret med gult er lokalplanens område.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone i den nordlige del af Lundeborg By, ned mod Storebælt. Området har indtil nu været anvendt til campingplads. Udover campingpladsen omfatter lokalplanen også to eksisterende hytter i det nordlige hjørne på stranden.

Lokalplanområdet har et grundareal på ca. 25.000 m^2.

Mod syd er området afgrænset af et boligområde og mod nord af landbrugsarealer. Der er fra området direkte adgang ned til stranden.

Bag Lundeborg ligger et større sammenhængende skovområde, Grønneskov, og herudover mindre skovområder mod nord. Området bag Lundeborg er derudvoer bakkede og fremstår meget lukket med skovkarakter, dels pga. terrænet og dels pga. den megen bevoksning. Dog findes en markant udsigt over kysten fra vejen bag Lundeborg ved Grønneskov.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdets anvendelse og disponering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse til helårsturisme i form af hotelvirksomhed.

Lokalplanen indeholder tre typer af delområder for hhv. hotelbebyggelse, grønne friarealer og parkeringsarealer – se kortbilag 2. Lokalplanområdet er disponeret således, at områderne til parkering og friarealer ligger fast, mens at områderne til hotelbebyggelse kan indrettes på flere måder. Eksempelvis kan hotellets fællesfaciliteter placeres frit indenfor delområdet til hotel.

Området må ikke udstykkes, hvilket er for at fastholde områdets karakter af hotelbebyggelse. Det er væsentligt, at de enkelte hotellejligheder ikke udstykkes, da området derved kan skifte karakter til sommerhusbeboelse.

Et eksempel på en disponering af området er vist på nedenstående illustration fra skitseprojektet "Lundeborg Badehotel".

Dispositionsplan fra projektforslaget "Lundeborg Badehotel". I forslaget er hotellets fælleshus placeret mod nord-øst. Planen er gengivet med 80 hotellejligheder og fælleshus svarende til en bebyggelsesprocent for området på 20 %.

Bebyggelsen omfang, placering og arkitektur

Af hensyn til byggeriets indpasning i Lundeborg og det omgivende kystlandskab, fastsætter lokalplanen bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent på 20 % og en maksimal bygningshøjde på 6,7 m.

Illustration af hvordan ferielejlighederne kan se ud.

Referencer for materialevalg fra skitseprojektet "Lundeborg Badehotel".

Illustration af hvordan den grønne kile i gennem området kan se ud.

Bebyggelsen kan disponeres frit, dog skal hotel-/ferielejlighederne samles i stave af 3-5 huse. Stavene af huse skal placeres med en indbyrdes afstand på mindst 5,0 m. Dette er af hensyn til at skabe variation og luft i bebyggelsesplanen.

Lokalplanen udlægger byggelinjer 2,5 m fra naboskel og 5,0 m fra Gl. Lundeborgvej. Byggelinjerne skal være med til sikre afstand til skel fra bebyggelsen. Derudover er byggelinjen mod Gl. Lundeborgvej en videreførsel af den tidligere vejbyggelinje.

Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende at opnå en hotelbebyggelse, der fremstår som en arkitektonisk helhed med et enkelt formsprog og gennemgående materialer og farver. For at understrege et enkelt formsprog opstiller lokalplanen eksempelvis bestemmelser om udformning af tagene uden kviste og altaner og med indeliggende tagterrasser.

Lokalplanen stiller krav om, at fælleshuset skal bestå af sammensatte "huse" omkring et atrium, hvilket er for at bringe skalaen af et forholdsvist stort hus på ca. 6-800 m2 i pagt med et følsomt strandlandskab. Hermed søger lokalplanen at undgå, at fælleshuset fremstår som én stor hal/"længehus".

Materialeholdningen er overvejende træ og glas, hvilket skal understøtte den arkitektoniske helhed og give hotellet en tæt kontakt til den omgivende natur. Derudover er der et ønske om vidde rammer for arkitektonisk præg af facaderne, hvorfor mindre dele af facaderne i tillæg hertil kan udføres i andre materialer.

Den strandbeskyttede kyststrækning er friholdt for nybyggeri, således at stranden og den nærmeste kyststrækning henligger uberørt.

Landskab, beplantning og overfladevand

Det er ønsket, at lokalplanområdet skal fremstå som et grønt område som tilpasser sig det kystnære landskab ved Lundeborg. På den baggrund er der udlagt tre grønne friarealer. De to arealer nærmest vandet er tænkt som en grøn kile der åbner området og skaber adgang på tværs.

Derudover er der et ønske om, at kystlandskabet videst muligt fremstår uberørt og at området stadig byder på udsigt til vandet og indkig fra kysten. For at understrege dette må området ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m.

Beplanting skal afstemmes med den eksisterende natur og beplant-

ning langs kystlandskabet, hvilket skal medvirke til at lokalplanområdet samlet fremstår tilpasset kystlandskabet. For at understøtte kystlandskabet opstiller lokalplanen eksempelvis bestemmelser om, at der skal anvendes egnskarakteristiske løvfældende buske og træer, samt enkelte nåletræer.

Det er hensigten, at parkeringsarealerne skal fremstå åbne og med et grønt udtryk tilpasset kystlandskabet. For at sikre dette opstiller lokalplanen eksempelvis bestemmelser om, at parkeringsarealet nærmest vandet skal begrønnes for hver 5. parkeringsplads.

Parkeringsaraeler og p-pladser skal af samme årsage udføres med permable løsninger, således at de fremstår med et grønt præg. De permable løsninger vil bremse nedsivningen, hvilket vil være at foretrække i forhold til håndtering af overfladevand.

Lokalplanen opstiller ikke nærmere anvisninger for håndtering af overfladevandet, da det forventes at kunne håndteres på egen grund, eksempelvis ved at udnytte de grønne friarealer. Alternativt kan udledning ske til havet, hvilket dog kræver en særlig tilladelse hertil.

Veje, stier og parkering

Adgang til lokalplanområdet sker via Gl. Lundeborgvej, hvorfra tre interne fordelingsveje giver videre adgang. Fordelingsvejene medvirker til at åbne området op og til at give udsyn til og indkig fra kysten.

Selve placeringen af vejene er ikke endelig, hvormed der gives mulighed for mindre tilpasninger i tråd med den fri disponering af hotelbebyggelsen.

Efter samme princip kan der frit placeres stier igennem området i det omfang der er behov for, fx gennem de grønne friarealer, langs fordelingsveje og som gående adgang til fælleshuset.

Stierne er private, men oplægget fra bygherre er, at man gerne vil acceptere offentlig adgang igennem området.

Vej- og stibredder er fastlagt i overensstemmelse med, hvad der almindligt ville gælde for fx offentlige veje.

Lokalplanen giver mulig for udlæg af tre parkeringsarealer. Arealerne er udlagt for at friholde de umiddelbare arealer omkring hotelbebyggelsen, således at hotellets lejligheder fremstår uforstyret og uden parkeringspladser ved hver enkelt hotellejlighed. Der kan ikke udlægges parkeringsplader i de grønne friarealer.

Parkeringsarealet som er placeret nærmest vandet og langs det tilstødende sommerhus-/boligområde mod syd er udlagt med det formål, at skærme mod gener fra den ny hotelbebygelse, som fx indblik. For at understrege dette indeholder lokalplanen bestemmelser om at afstanden til skel fra parkeringspladserne skal være mindst 2,5 m og at afstanden fra fordelingsvejen i tilknytning hertil skal være mindst 7,5 m fra naboskellet.

Der gives derudover mulighed for at udlægge parkeringspladser langs de interne veje i det omfang at det er muligt. Gl. Lundeborgvej er for smal og som følge heraf friholdes denne for parkering.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Turisme er en vigtig og voksende del af det samlede erhvervsliv i Svendborg Kommune. Det er et af Byrådets mål, at styrke helårsturismen i Svendborg Kommune og derigennem skabe flere arbejdspladser.

I kommuneplanen 2017-2029 er Lundeborg udpeget som et fremtidigt, primært lokaliseringssted for større ferie- og fritidsanlæg for de kystnære områder ved Storebæltskysten.

Denne lokalplan skal realisere Lundeborgs udpegning som turistcenter, hvilket skal være med til at styrke helårsturismen i Svendborg Kommune, og særligt omkring Lundeborg

Kystturisme er den mest udbredte turismeform i Svendborg Kommune og placeringen i Lundeborg ned mod vandet skal være med til at øge overnatningskapaciteten ved kysten og give mulighed for, at flere får mulighed for at opleve de særlige natur- og kulturværdier i området.

Det giver også mulighed for at sammentænke og opnå synergieffekter mellem fritids- og ferieanlæg, overnatningsmuligheder og attraktioner i Lundeborg og ved Storebæltskysten samt ind i landet ved Oure, Broholm, Gudme og Hesselager.

Der nedlægges med lokalplanen en campingplads, hvilket kommuneplanen normalt søger at bevare. I dette tilfælde vægtes det højere at området er udlagt til byzone, at Lundeborg er udpeget til turistcenter, samt den politiske målsætning om at styrke helårsturismen i Svendborg Kommune. Derfor har man i dette tilfælde ikke valgt at bevare

arealudlægget til campingplads.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser ift. anvendelsen som er udlagt til rekreativt formål i form af campingplads. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg (2017.05), som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Den nye ramme, *10.04.R6.033 - Rekreativt område - Hotel og Feriecenter Lundeborg*, indeholder følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

Områdets anvendelse:	Rekreativt område i form af hotel og ferie center
Zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	20 %
Max. antal etager:	1½ etage
Max. bygningshøjde:	7,0 m
Anvendelse konkret:	Hotel
Særlige bestemmelser:	Der skal sikres offentlig adgang igennem området

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 13b: Camping- og boligområde i Lundeborg

Med byrådets vedtagelse af lokalplan 641 ophæves lokalplan 13b for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 641.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

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

23.07.1957-2334-36 - Dok. om sommerhus mv., færdselsret mv.

13.02.1987-1856-36 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Det vurderes, at servitutter på ejendommen er forenelige med denne lokalplan. Der er altså ikke behov for aflysning af servitutter i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Cittaslow

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

Byrådet har tidligere besluttet at satse på turisme som vækstområde, hvorfor Svendborgs rolle som turistkraftcenter på Sydfyn skal opgraderes med henblik på udbygning af helårssturismen og Svendborg Kommunes image som gæstfri Cittaslow kommune.

En stor del af de gæster og turister, der besøger Svendborg i dag kommer for at opleve de smukke landskaber, storslåede udsigter, kommunens lange kystlinje og Det Sydfynske Øhav.

For de kystnære områder er Lundeborg udpeget som turistcenter i kommuneplanen.

Lokalplanen skal derfor bidrage til Svendborgs udbygning af helårsturisme, og tilbyde gæster og turister bedre muligheder for at nyde Lundeborg, naturen og det gode liv som Cittaslow arbejder for at fremme.

Vækst og Erhverv

Produktionsvirksomheder

Der ligger ikke miljøtilsynspligtige produktionsvirksomheder nærmere end 500 m fra det aktuelle område. Nærmeste mellemstore virksomhed med miljøgodkendelse ligger knap 2 km nord for det aktuelle område.

Jordbrug og store husdyrbrug

Der ligger ikke særligt værdifulde landbrugsområder eller store husdyrbrug nærmere end 500 m fra det aktuelle område.

Nærmeste værdifulde landbrugsområde ligger ca. 1 km mod sydvest eller 1,5 km mod nord fra det aktuelle område.

Nærmeste store husdyrbrug ligger knap 11-12 km mod vest fra det aktuelle område.

Natur og Miljø

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 3,7 km nord for planområdet - nr. 118, Søer ved Tårup og Klintholm.

Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 200 området.

Habitatbekendtgørelsen

Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor det aktuelle område.

Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Inden for det strandbeskyttede areal af lokalplanområdet er der registret beskyttet strandeng, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Tilstanden af beskyttede naturtyper må ikke ændres uden forudgående dispensation fra Svendborg Kommune. Dispensationsadgangen er begrænset og der kan kun i særlige tilfælde meddeles dispensation, eksempelvis hvis der er tale om naturforbedrende tiltag.

Eksisterende stier til kysten kan stadig anvendes.

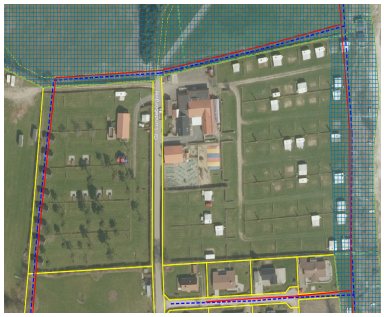
Grundvand/vandindvindingsinteresser

Området er udpeget som værende Område med Drikkevandsinteresser (OD), men er beliggende uden for indvingsoplandet til Lundeborg Vandværk.

Det vurderes at anvendelsesændringen og den ny bebyggelse ikke er i modstrid med drikkevandsinteresserne ved Lundeborg.

Spildevandsplan

Planområdet er omfattet af Spildevandsplan 2013-24, der fastsætter en befæstelsesgrad på 10 %. Hvis befæstelsesgraden overstiger 10 % skal ejeren tilbageholde eller håndtere det overskydende regnvand inde på matriklen.



Tinglyste regn- og spildevandsledninger er vist med røde streger.

Området er separatkloakeret, jf. spildevandsplan 2013-24. Der ligger tinglyste hhv. regn- og spildevandsledninger langs med skel mod øst og vest, se billede. Der må ikke bygges indenfor en afstand af 2,5 m på hver side af ledningerne.

Klimatilpasning

Det nordvestlige hjørne af matr. 9b er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse (både 5-, 10- og 100-årshændelse).

Det udpegede areal er udlagt til bebyggelse, mens området syd for er udlagt til vej-, fri- og parkeringsareal.

Håndtering af ekstremregn/skybrud skal håndteres lokalt på egen grund, det kan fx ske ved:

- at friarealet indrettes således, at friarealet indgår i løsningen om lokal håndtering af overfladevand.
- at man tager højde for forholdet ved projekteringen af byggeriet, fx ift. sokkelkoten.
- at overfladevandet udledes til havet. Udledning til havet kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Det vil være bygherres ansvar at sikre bygningerne mod eventuelle oversvømmelser.

Jordforurening

En mindre del af lokalplanområdet er kortlagt i forhold til jordforurening på vidensniveau 1.

Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Jordforureningsloven. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal fjernes jord, samt hvilke andre indsatser der eventuelt skal sættes i værk.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 1225 af 25.10.2018), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i henhold til § 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 sandsynligvæsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør (LBK nr. 1225 af 25.10.2018).

Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder.

De væsenligste kriterier i den aktuelle planlægning er i forhold til bymiljøet, landskabet og befolkningen.

Bymiljø

Planlægningen for hotel- og feriecenter medfører at hotelbebyggelsen kan opføres med en smule større tæthed end det tilstødende bolig-/sommerhusområde. Dette er for at tydeliggøre områdets anvendelse til horel. Det vurderes at den større tæthed stadig fremstår sammenhængende og tilpasset Lundeborg.

Landskab

Planforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at en kommede bebyggelse til hotel- og feriecenter ikke afviger væsentligt i højde eller volimen fra den eksisternde bebyggelse i Lundeborg og som skal være med til, at den planlagte bebyggelse indpasses visuelt i overgangen mellem by og land.

Befolkning

Planlægningen for hotel- og feriecenter medfører, at boligmiljøet vil blive påvirket i mindre grad, da der fremover vil være helårsturisme. Via plangrundlaget sikres det, at hotelbebyggelsen placeres væk fra boligmiljøet mod syd for at skærme fra eventuelle indbliksgener fra hotellejlighederne.

Kommunens screeningsafgørelse har været offentliggjort samtidig samtidig med annonceringen af planforslagene.

Kulturarv og Landskab

Kystnære del af byzone

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af Planlovens §16, stk. 4. Efter denne bestemmelse skal lokalplanen indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af i de kystnære dele. Såfremt anlæg afviger væ-

sentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Projekt Lundeborg Badehotel rummer ca, 4.400 m^2 nyanlæg i form af hotellejligheder og 800 m^2 fælleshus, som markerer sig som et element, der kan ses fra kysten. Området som udlægges til bebyggelse ligger i fladt terræn, hvorfor kun bebyggelsen nærmest kysten vil være synlig.

Projektet afviger ikke væsentlig i højden eller volumen fra de tilstødende byzoneområder, hvor bebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på 6,5-8,5 m og med en bebyggelsesprocent på 20-40 %.

Anlæggets fremtræden fremgår af visualiseringsskitserne herunder. Samlet set vurderes projektet ikke i væsentlig grad at påvirke kystlandskabet. Det vurderes derfor ikke at kræve yderligere visualisering.

Visualisering af kyststrækningen ved Lundeborg, hvor skitseprojektet er angivet med stiplet linje.

Nærbillede af skitseprojekt set fra kysten.

Naturbeskyttelsesloven, beskyttelseslinjer

Reduceret skovbyggelinje vist med grøn stiplet linje 30 m fra skovbrynet ved Grønneskov.

Skove og skovbyggelinjer

Lokalplanområdet ligger tæt ved Grønneskov og er omfattet af skovbyggelinjen herfra.

Lokalplanen giver mulighed for at byggeri kan placeres i en afstand til Grønneskov på mindst 30,0 m.

Skovbyggelinjen har i den tidligere lokalplan nr. 13b været ophævet, jf. Fredningssatyrelsens skrivelse af 7. juli 1981. Ophævelsen kan dog ikke videreføres til den nye lokalplan, da formålet med den nye lokalplan er væsentligt anderledes end den tidligere lokalplan.

En realisering af planlægningen for hotel- og feriecenter vil derfor kræve, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for planområdet - se billede.

Alternativt kræver opførsel af byggeri at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen. Dispensationskompetencen ligger ved Svendborg Kommune.

Det bemærkes, at dele af de tilstødende arealer til planområdet i kommuneplan 2017-29 er udlagt med arealer, hvor skovrejsning ikke er ønsket.

I forbindelse med offentliggørelse af planforslagene kontaktes Miljøstyrelsen med henblik på en sindetskrivelse for reduktion af skovbyggelinjen.

Billeder af de to eksisterende strandhytter.

Strandbeskyttelse

En mindre del af lokalplanens østlige område er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelsen fremgår af kortbilag 2.

Der er ikke planlagt for ny bebyggelse, anlæg eller vej- og stiudlæg inden for det strandbeskyttede areal.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, indenfor strandbeskyttelsen, ligger to eksisterende hytter som er opført hhv. ca. 1930 og 1970 (jf. oplysninger fra BBR). Lokalplanen giver mulighed for at disse to hytter kan genopføres med samme størrelse og placering i tilfælde af brand o.lign. Hytterne kan genopføres med samme materialer som i dag eller med materialer tilsvarende hotellejlighedernes.

Genopførsel af hytterne vil kræve, at Kystdirektoratet meddeler dis-

pensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvilket der er praksis for, når der er tale om genopførsel af eksisterende lovlige forhold som i dette tilfælde.

Skitseforslaget illusterer derudover et ønske om at opstille en bådebro fra stranden i det strandbeskyttede areal. Dette er dog udenfor lokalplanens område og er derfor ikke reguleret i lokalplanen. Opstilling af en bådebro kræver tilladelse efter Bade-/Bådebro bekendtgørelsen.

Fredede områder

Lokalplanområdet er ikke udlagt som fredet område.

Kulturarvsarealet er vist med orange.

Kulturarvsareal

Lundeborg er særligt attraktiv i kraft af kulturarven og bymiljøet, hvorfor den bl.a. er udlagt som et af kommunens turistcentre.

Arkæologiske fund i Lundeborg tyder på aktiviteter og handel via vandvejen allerede fra det fjerde århundrede e. kr og kan derfor betegnes som nationalt enestående.

En del af lokalplanområdet er indbefattet i et kulturarvsareal, fordi kulturlaget fra Nordeuropas ældste handelsplads (200-800 e.Kr.) strækker sig ind på arealet. Desuden ligger der levn fra et teglværk fra den sene middelalder og tidlige renæssance på stedet ligesom der er registreret en omfattende boplads fra sen yngre stenalder.

Det er Svendborg Kommunes mål at sikre, at der tages hensyn til fortidsminder og kulturarvsarealer., herunder arkæologiske fund i de udpegede kulturarvsarealer.

I forhold til kulturarvsarealet og teglværkslevnene foreslår museet en udgravning inden byggeri og andet jordarbejde igangsættes. På de øvrige areal (stenalderbopladsen) forslår Svendborg Museum en forundersøgelse, der skal klarlægge omfang og bevaringsforhold.

Fortidsminder

Der er ingen registrede fortidsminder indenfor lokalplanens område.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er ikke udlagt som kulturmiljø.

Øhavsstien og adgang til kysten

Øhavsstien, der er en af landets længeste vandreruter, går igennem Lundeborg og passerer langs kysten øst for lokalplanområdet.

Det er kommunens målsætning, at der ved planlægning inden for

kystnærhedszonen sikres, at offentlig adgang til og langs kysten opretholdes og gerne forbedres.

Lokalplanen omfatter ikke den offentlige strand og der sker dermed ikke ændringer i den offentlige adgang til kysten.

Udlagte veje og stier gennem lokalplanens området er interne private veje, men det forventes, at de vil fremstå offentlige grundet områdets kommende anvendelse til hotel og restaurant. Og dermed vil adgangen til kysten potentielt blive forbedret.

Landskab

Kystlandskabet udgør en særlig identitetsskabende del af Svendborg Kommune med den i alt 176 km lange kyststrækning. De mere åbne kyster mod Storebælt karakteriseres ved deres uforstyrrede karakter, skovprægede og bugtede kystlinje, hvor der er visuel sammenhæng mellem kystlinjens fremskudte næs.

Det bakkede område bag Lundeborg fremstår dels pga. terrænet dels pga. den megen bevoksning i området meget lukket primært med skovkarakter. Dog findes en markant udsigt over kysten fra vejen bag Lundeborg ved Grønneskov.

Selve lokalplanområdet ligger i kystforlandet ved Oure Moræneflade og er derudover omkranset, men ikke en del af, landskabskararakterområdet 17.M4.

Fra kyststrækningen fremstår hotelbebyggelsen som en åben og lav bebyggelse og sammenhængende med det tilstødende sommerhus- og boligområde mod syd. Den åbne og lave struktur kombineret med de interne veje sikre udkig til vandet og er med til at bevare de lange kig over landskabet. Byggeriet er derudover tilpasset landskabet og

Billede af kyststrækningen og landskabet som det ser ud i dag (området øst for lokalplanområdet).

den eksisterende bevoksning af løv og nål, da der kun må udføres mindre terrænreguleringer og da kun må beplantes med egnskarakteristiske beplantning af løv og nål.

Fra havsiden ved sejlads nær kysten ud for Lundeborg ses hotellet stående over den lave kystskrænt med græs og kratbevoksning. Bebyggelsen fremstår med sin lave højde og tæthed som en naturlig forlængelse af Lundeborg. Byggeriet højde indpasser sig under Grønneskovs trælinje og de interne veje skaber åbenhed og indkig.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal de visuelle sammenhænge mellem land og vand, modstående kyster og på langs af kystlinjen varetages ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg.

Det nye hotel erstatter den tidligere campingplads. Med det udgangspunkt vurderes det, at hotellet fremstår sammenhængende og afpasset med både det tilstødende sommerhus- og boligområde og med Lundeborg, som kan rummes i kystlandskabet – og hensynet til de visuelle sammenhænge er varetaget.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Adgang til lokalplanområdet sker fra syd via den offentlige vej Gl. Lundeborgvej. Herfra er der udlagt tre interne veje, som skal danne adgang ind i området.

Udlægget af de interne veje er kun fastlagt principielt, men det er dog væsentligt at interne veje på hhv. matr. 9B og 9A skal placeres overfor hinanden. Dette er for at undgå, at man får "skæve" vinkler som gør, at man ikke krydser i lige linje over vejen, hvis man bevæger sig fra den ene del af området til den anden.

Det samme princip gør sig gældende for stier igennem området, som også skal placeres overfor hinanden.

De interne veje skal udlægges med en vejbredde på mindst 5,0 m, hvilket svarer til kravet for offentlige og private fællesveje. De interne stier skal udlægges med en bredde på mindst 1,0 m, hvilket svarer til kravet for offentlige stier.

Lokalplanen indeholder et øget krav til parkering ift. kommuneplanens generelle rammer, da den forventetde karakter af hotellet med

seperate hotellejligheder betyder, at der må forventes flere biler end normalt for et hotel. Der er derfor krav om, at der anlægges mindst 1 p-plads pr. hotellejlighed.

For hotellets fælles faciliteter som reception, restaurant og konferencelokaler er der krav om at der anlægges mindst 1 p-plads pr. 75 m^2 etageareal, jf. kommuneplanens parkeringsnorm for forsamlingslokaler mm.

Kollektiv trafik

Lokalområdet er betjent af en kollektiv busforbindelse til Lundeborg. Der er stoppested på Havnevej nær lokalplanområdet i en afstand af ca. 800 m.

Vand og renovation

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

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Området har ikke kollektiv varmeforsyning.
Ifølge den nuværende byggelov skal bygningsopvarmning baseres på vedvarende energi ved nybyggeri.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

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

Museumsloven

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden.

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

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalsk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjen ansøges reduceret ved Miljøstyrelsen. Alternativt skal der søges dispensation hos Svendborg Kommune ifm. ansøgning om byggetilladelse.

Strandbeskyttelse

Placering af bebyggelse og ændringer af enhver art indefor det strandbeskyttet areal kræver som udgangspunkt dispensation som skal søges ved Kystdirektoratet.

§ 3

Indenfor lokalplanområdet er der med stor sandsynlighed beskyttet natur i form af strandeng, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Tilstanden af bekyttede natur må ikke ændres uden forudgående dispesation fra Svendborg Kommune. Kommunen kan kun dispensere i særlige tilfælde.

Vejloven

Vejmyndigheden skal godkende de nye adgang, fra de interne veje, til Gl. Lundeborgvej efter Vejlovens.

Politiet skal give samtykke til anvendelse afmærkning eller indretning på eller ved privat vej efter Færdselsloven.

Bade-/bådebroer

Opstilling af bade- og/eller bådebroer kræver tilladelse efter Bade-/bådebro bekendtgørelsen, hvilket skal ansøges hos Svendborg Kommune.

Miljøbeskyttelsesloven

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplanen efter Miljøvurderingslovens bilag 3. På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et konkret projekt eller anlæg efter Bilag 1 eller 2 i Miljøvurderingsloven . Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport af selve projektet.

Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det bemærkes, at etablering af Lundeborg Badehotel umiddelbart er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b "Anlægsarbejder i byzone". Det betyder at der ikke umiddelbart kan meddeles byggetilladelse før end, at der er gennemført en miljøscreening af projektet efter Miljøvurderingsloven.

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- At områdets anvendelse fremmer helårsturisme og understøtter Lundeborg som turistcenter.
- At bebyggelsen indpasses i kystlandskabets karakter som værende lavt og åbent byggeri.
- At bebyggelsen gives et enkelt og sammenhængende arkitektonisk udtryk.
- At sikre udlæg af grønne friarealer og adgang til stranden.
- At parkeringsarealerne tilpasses området gennem udlæg af mindre parkeringsarealer og ved begrønning heraf.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne:

Hele matrikel 9a og 9b samt del af matrikel 7000c i Lundeborg By, Oure.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i delområder, som fremgår af kortbilag 2.

Note til § 3.1:

Hotelvirksomhed omfatter også kursus- og konferencefaciliteter.

3.1 Delområde H skal anvendes til erhvervsformål i form af hotelvirksomhed.

3.2 Delområde F skal anvendes til bebyggelsens friarealer.

3.3 Delområde P skal anvendes til parkeringsarealer.

§ 4 Udstykning

4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej og stiforhold

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Gl. Lundeborgvej.

5.2 Der skal udlægges interne fordelingsveje (a, b og c) i princippet som vist på kortbilag 3.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

5.3 Fordelingsvej c skal placeres mindst 7,5 m fra naboskellet mod syd.

5.4 Der skal udlægges en sti umiddelbart nord for fordelingsvej c.

5.5 Der må derudover etableres stier i det omfang, det er foreneligt med lokalplanens formål.

5.6 Veje og stier skal placeres modstående hinanden ved udlæg af veje og stier, som forbinder matr. 9a og 9b.

5.7 Fordelingsveje skal have en minimumsbredde på 5,0 m.

5.8 Stier skal have en minimumsbredde på 1,0 m.

5.9 Veje og vendepladser må ikke placeres inden for det strandbeskyttet areal.

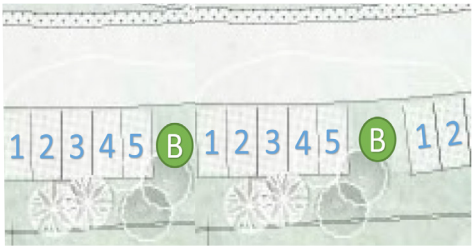
§ 6 Parkering

6.1 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. hotellejlighed.

6.2 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 75 m^2 etageareal af hotellets fællesfaciliteter (reception, restaurant, konferencefaciliteter etc.). Sekundære bygninger skal ikke medregnes.

6.3 Parkeringspladser skal anlægges langs fordelingsvejene (a, b og c) og i de udlagte parkeringsarealer (delområderne P).

6.4 Langs fordelingsvejene (a, b og c) må der højest anlægges 5 sammenhængede parkeringspladser. Hvis der anlægges flere end 5 parkeringspladser, så skal parkeringspladserne være adskilt med beplantning for hver 5. p-plads. Se fig. 1 - Parkeringsprincip.



Figur 1 - Parkeringsprincip: Højest 5 sammenhængende parkeringspladser.

Hvis der er flere end 5 parkeringspladser skal parkeringspladserne adskilles med beplantning for hver 5. parkeringsplads som vist ovenfor - B er beplantning.

6.5 Der må ikke anlægges parkering langs Gl. Lundeborgvej.

6.6 Parkeringspladser syd for fordelingsvejen c skal placeres med en minimumsafstand til skellet mod syd på 2,5 m.

6.7 Der må ikke udlægges parkeringspladser på friarealerne (delområderne F).

6.8 Parkeringspladser må ikke placeres inden for det strandbeskyttede areal.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Der må maksimalt opføres 20 % bebyggelse for området.

7.2 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

7.3 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere Gl. Lundeborgvej end 5,0 m.

7.4 Ferielejligheder skal opføres som sammenbygget bebyggelse i maksimalt 1½ etage.

7.5 Ferielejligheder må ikke være fritliggende og skal opføres sammenbyggede i rækker af mindst 3 og højst 5 lejligheder.

7.6 En række af sammenbyggede ferielejligheder skal placeres mindst 5,0 m fra anden bebyggelse. Dette gælder dog ikke sekundær bebyggelse.

7.7 Ny bebyggelse må maksimalt have en højde på 6,7 m inkl. tekniske anlæg.

7.8 Hotellets fælles faciliteter må ikke opføres som ét stort længehus eller én stor hal-lignende bebyggelse, men skal i stedet bestå af en gruppe mindre bygninger. Den enkelte mindre bygning må have et etageareal på maksimalt 350 m^2.

7.9 Hotellets fælles faciliteter må sammenbygges med glasgange med glastage som syner flade (med taghældning på højest 5 %).

7.10 Der må opføres sekundære bygninger til brug for hotellets drift med et etageareal på højest 50 m^2 for hver bygning.

7.11 De eksisterende strandhytter må genopføres efter brand o.lign. med samme omfang (etageareal og højde) og placering som tidligere.

Strandhytterne er placeret indenfor strandbeskyttelseslinjen og det vil derfor kræve dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, at genopføre efter brand o.lign.

7.12 Der må ikke opføres anden bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen.

Farvebetegnelse	NCS farve-kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vognrgrøn	S8010 - B70G	

Figur 2 - Farveeksempler.

§ 8 Bebyggelsens udseende

8.1 Facader skal udføres i træ eller glas. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer som metal, skiffer, tegl/teglskaller eller beton.

8.2 Udvendige bygningssider, herunder sokler, skal holdes i jordfarveskala, hvid eller sort samt disses farvers indbyrdes blanding. Træ må desuden fremstå ubehandlet, olieret eller fremstå i træets egen farve.

Jordfarver defineres i denne sammenhæng med farvekode: S6020-Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005-R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R,S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS. Se fig. 2 - Farveeksempler.

8.3 Tage skal udføres som symetriske saddeltage med en høj tagrejsning med en hældning på mindst 45°. Tage skal være udført uden valm.

8.4 Tage på hotellets fælles faciliteter må udføres enten som asymteriske tage eller som symetriske saddeltag og skal have en taghældning på mindst 20°.

8.5 Glastage til sammenbygning af hotellets fællesfaciliteter kan også udføres så de syner flade (med taghældning på højest 5 %).

8.6 Sekundære bygninger kan have en anden taghældning.

Figur 3 - Tagterrasser
Illustration af princippet for tagterrasser.

8.7 Mindre dele af tagene (mindre end halvdelen af tagetagen) på hotellejlighederne kan udføres som tagterrasser. Se fig. 3 - Tagterrasser.

8.8 Tage må ikke udføres med kviste eller altaner med undtagelse af gavlaltaner.

8.9 Tagbeklædning skal udføres med tagpap, skifer, eternitplader eller som grønne tage.

8.10 Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

8.11 De eksisterende strandhytter må derudover genopføres i samme materialer som tidligere.

§ 9 Skiltning og belysning

9.1 Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningernes størrelse og områdets karakter.

9.2 Lys fra spotlamper og armaturer til belysning af skilte skal være i hvide nuancer.

9.3 Belyste skilte må ikke være til gene for omgivelserne.

9.2 Der må ikke opsættes lysskilte, laserlys eller dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Friarealerne (delområde F) må ikke bebygges.

10.2 Beplantning skal ske med egnskarakteristiske løvfældende buske og træer. Derudover må beplantningen bestå af enkelte nåletræer.

10.3 Parkeringsarealerne på matr. 9b skal gives et grønt præg fx kan parkeringsarealerne omgives af levende hegn eller være udført med opstammede træer.

10.4 Parkeringspladserne langs fordelingsvejene (a, b og c) skal adskilles med træer eller buske for hver 5. parkeringsplads som beskrevet i pkt. 6.4. Dette gælder også for parkeringsarealet på matr. 9a.

10.5 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplans område, bortset fra afskærmining af terrasser, vare- og affaldsgårde.

10.6 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

10.7 Veje (Gl. Lundeborgvej og fordelingsvejene) skal være befæstet med følgende materiale:

asfalt, grus, græsarmeringssten, cementfliser eller brosten.

10.8 Stier skal være befæstet med grus eller cementfliser.

10.9 Parkeringspladser skal være befæstet med grus eller græsarmeringssten.

§ 11 Miljø/klima

11.1 Befæstelsesgraden må højest være 10 %, jf. den gældende spildevandsplan.

11.2 Håndtering af overfladevand i forbindelse med ekstremregn/skybrud skal ske lokalt eller via udledning til havet.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg må ikke være synlige fra kysten.

12.2 Området skal kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan.

§ 13 Ophævelse af lokalplan og servitutter

Ved byrådets endelige vedtalge af lokalplan 641 ophæves lokalplan 13b indenfor nærværende plans område.

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

§ 15 Lokalplanens varige retsvirkninger

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

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

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Servitutter

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

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. 28. januar 2020.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra d. 5. februar til d. 6. april 2020.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. XXX.

Lokalplanens varige retsvirkninger trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. XXX.

Kortbilag

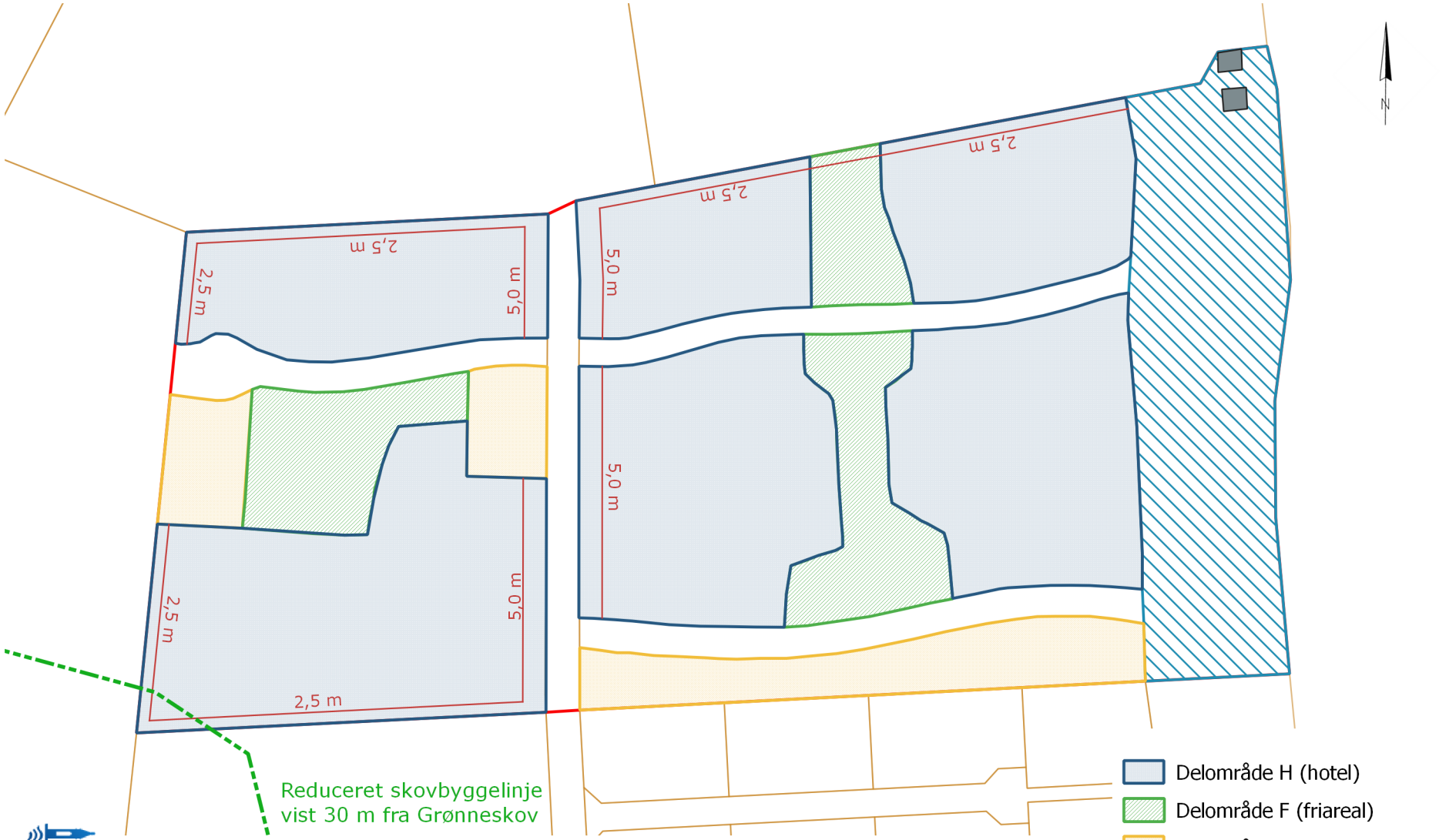
Kort 01 - Matrikelkort
Kort 02 - Lokalplankort
Kort 03 - Princip for veje og stier
Kort 04 - Illustrationskort

Svendborg Kommune

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Målestoksforhold 1:1250

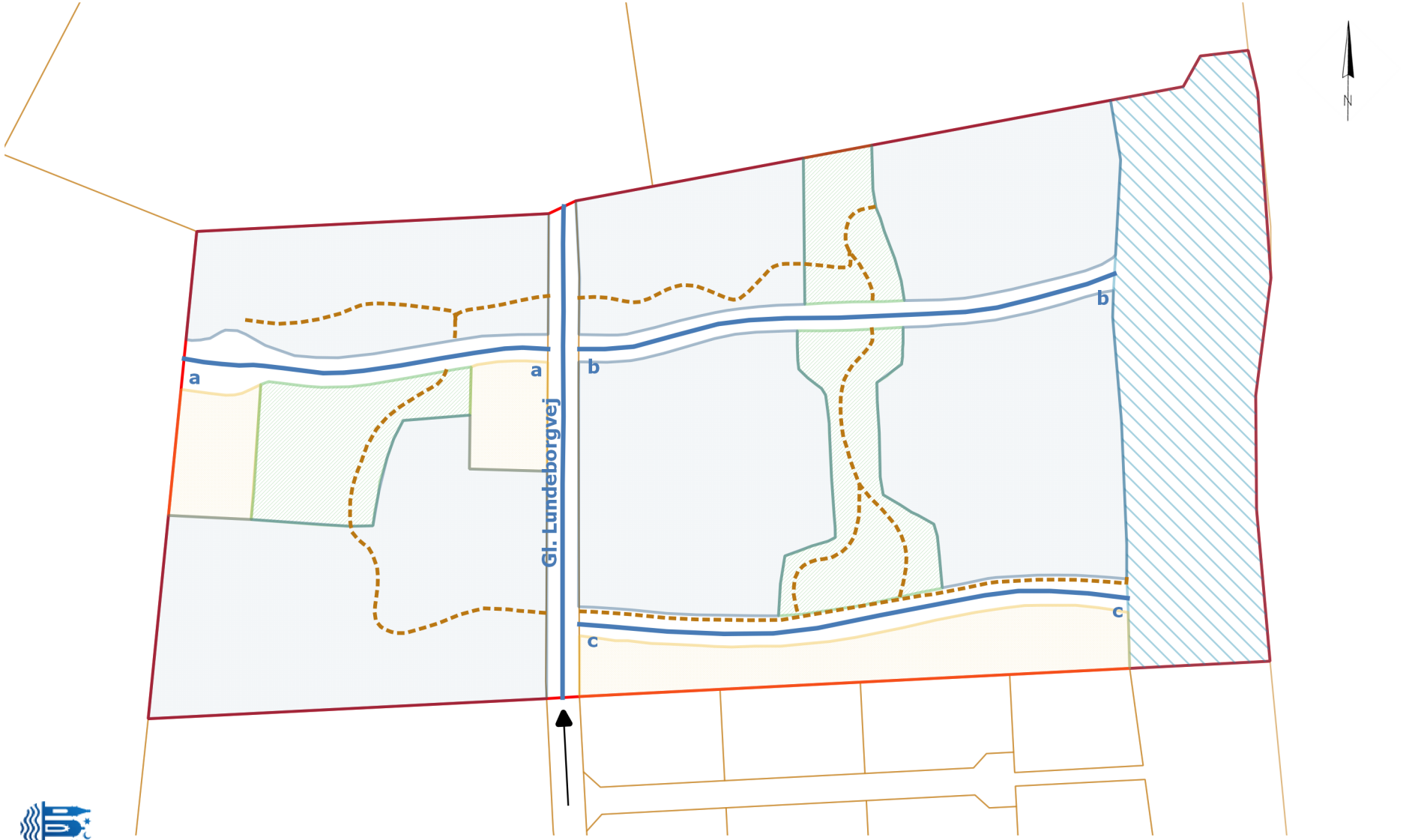
Lokalplanafgrænsning



Svendborg Kommune

Kortbilag 2 - Lokalplankort

Målestoksforhold 1:1250



Svendborg Kommune

Kortbilag 3 - Princip for veje og stier

Målestoksforhold 1:1250

Veje
Stier
Adgangsvej

Svendborg Kommune

Illustrationsplan

Målestoksforhold 1:1250

Svendborg Kommune
Planafdelingen
Frederiksø 4A, 1.
5700 Svendborg