

Lokalplan

638

for besøgshaven "Tåsinge Frugthave", Stejlbjergvej, Svendborg



Svendborg
Kommune



Det gode liv

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



Indhold

Hvad er en lokalplan **4**

Lokalplanens redegørelse **5**

Baggrund
Lokalplanområdet
Formål og indhold

Forhold til anden planlægning og lovgivning **8**

Kommuneplan
Gældende lokalplaner
Cittaslow i lokalplanen
Klimaplan
Forhold til produktionsvirksomheder
Regn- og Spildevand
Kystnærhedszone
Kulturarvsområde
Vej- og stiplan
Miljøvurdering
Habitatområde
Jordforurening
Vejtrafikstøj/ /virksomhedsstøj
Vandindvindingsinteresser
Kirkebyggelinie

Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning **17**

Lokalplanens bestemmelser **18**

§1 - Lokalplanens formål
§2 - Område og zonestatus
§3 - Anvendelse
§4 - Udstykninger
§5 - Klima
§6 - Vej, sti- og parkeringsforhold
§7 - Bebyggelsens placering og omfang
§8 - Bebyggelsens udseend
§9 - Ubebyggede arealer
§10 - Belysning og skiltning
§11 - Forudsætning for ibrugtagning
§12 - Servitutter
§13 - Retsvirkning
§14 - Dispensation fra lokalplanens bestemmelser

Kortbilag

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

Hvad er en lokalplan ?

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

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

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

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

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

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

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 et kortbilag.

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

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

Hvad regulerer lokalplanen?

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

Kan der dispenseres ?

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

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet ved Stejlbjergvej, Tåsinge er vist på luftfoto med rød stiblet linie

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Borgerinitiativgruppen "Den frugtsommelige have" har ideer, visioner og planer om at videreføre og sikre en unik samling af gamle frugttræssorter samlet gennem et helt liv af Bent Christoffer Nielsen, Tåsinge. Visionen er at bevare og udbrede kendskabet til de gamle æblesorter for fremtiden gennem podninger og nyetablering af en besøgshave.

Initiativgruppen har den 17. maj 2018 fået byrådets tilsagn om udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag for en besøgshave. Der er derfor igangsat udarbejdelse af lokalplanforslag med tilhørende tillæg til kommuneplanen. Der har i henhold til planlovens bestemmelser været afholdt en forudgående fire ugers høring. Kommunen modtog ingen nye ideer eller bemærkninger i høringsperioden, hvorfor lokalplanudarbejdelsen er igangsat.

Formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre etablering af en besøgshave for frugtavl i et landbrugsområde vest Bregninge på Tåsinge.

Besøgshaven får en størrelse på ca. 2 ha, som kan rumme en frugthave på ca. 1½ ha med planter fra Bent Christoffer Nielsens samling af gamle frugttræssorter.

I tilknytning til frugthaven kan der etableres et orangeri med mulighed for følgende aktiviteter:

- lagerrum for æblehøst
- undervisning af skolebørn
- toiletfaciliteter for besøgende til haven
- café, salg af æbleprodukter mm.
- parkeringspladser med adgang til Stejlbjergvej og stiforbindelse gennem området med forbindelse til naturområdet "Cassanovabakkerne"
- andre aktiviteter, der vurderes at passe ind i konceptet besøgshave

Lokalplanen har samtidig til formål at sikre, at bebyggelsen og andre anlæg tilpasses de landskabelige og naturmæssige forhold bedst muligt.

Det fremgår af kommuneplanen 2017-29, at der skal arbejdes målrettet på at styrke turismen og oplevelsesøkonomien, som en del af Cittaslow konceptet.

Lokalplanen kan være med til at realisere disse målsætninger.

Det forventes, at besøgshaven sammen med nærliggende Bregninge lokalmuseum, Bregninge kirke og Troense Skipperby vil tiltrække gæster fra såvel lokalområdet som fra andre dele af landet og udlandet.

Beskrivelse af lokalområdet og lokalplanens indhold.

Omfang og placering

Lokalplanområdet på ca. 2 ha er beliggende umiddelbart vest for Bregning landsby, som afsluttes med en udstykning på 3 eksisterende parcelhusejendomme.

Lokalplanområdet er beliggende i kote 45-46, hvorfra der mod vest er udsigt til øhavet.

Mod syd grænser området op til kommunevejen Stejlbjergvej, som er en mindre fordelingsvej?

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land og dyrkes i dag med landbrugsafgrøder. Planlægningen tager sigte på at området med besøgshaven forsat kan anvendes til jordbrugsformål - frugthave - samt rekreative formål i form af en besøgshave. Området åbnes for offentligheden og der sikres en stiforbindelse fra Stejlbjergvej gennem området med adgang gennem dige til det naturbeskyttede område Cassanovabakkerne.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af besøgscenter med tilhørende servicefaciliteter - lager, undervisnings- og mandskabsfaciliteter, lager samt mindre lokale til gårdbutikssalg af planter og andre til frugtavl relaterede produkter.

Byggeri

Lokalplanen giver mulighed for i området nærmest Stejlbjergvej at opføre et besøgscenter på maks. 400 m² i én etage samt enkelte andre småbygninger som læskure og drivhus langs stisystemet. Der forventes udplantet ca. 500 frugttræer af gamle fynske æblesorter i området.

Parkering

Der sikres i området mod Stejlbjergvej etableret det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund med udkørsel til Stejlbjergvej



Skitseforslag for besøgshaven

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-29

Lokalplanområdet ligger i det åbne land til jordbrugsformål, hvor der i kommuneplanen ikke er rammebestemmelser.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Sideløbende med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 2017.09 med det formål at sikre overensstemmelse mellem kommunaplanforslag og lokalplanforslag.

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

- **12.00.R2.028** Rekreative formål i form af grøn kile og jordbrugsformål med følgende særlige bestemmelser: Indenfor rammen kan opføres byggeri, som er nødvendige for områdets anvendelse og drift, som besøgshave for frugtavl. Bygningers højde må højst være 8,5 m. Det samlede grundareal må ikke overstige 500 m².

Generelle bestemmelser for R-2 områder:

- Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.
- Bebyggelse til eller i forbindelse med rekreative eller offentlige formål kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for anvendelsen af området til grøn kile, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.
- Der skal sikres offentlig adgang gennem området.
- Bygningsregulerende bestemmelser
- Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg.

Cittaslow

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

Klimaplan

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

Forhold til produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vil blive påvirket af etablering af en besøgshave.

Kystnærhedszone



Lokalplanens område markeret som alternativ 1 beliggende inden for kystnærhedszone og Statens vejreservation.

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

I forbindelse med udpegningen af lokalplanområdet i det åbne land beliggende inden for kystnærhedszonen, er der foretaget en udvælgelse blandt de 2 viste alternativer i forhold til nedenstående emner

- Kystnærhedszonen
- Statens vejreservation
- Kirkebeskyttelse
- Naturbeskyttelse
- Særligt værdifulde landbrugsjorde

- Landskabspåvirkning
- Vejadgang
- Turismepotentiale

Vurdering i forhold til kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er placeret i kystnærhedszonen i en afstand af ca. 2,75 km set på langs ad Stejlbjergvej idet den kortere fugleflugtslinje til Svendborg sund på 1,7km ikke er mulig grundet terræn og kystnær skov - Horseskoven.

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Der kan i kystnærhedszonen dog planlægges såfremt der er en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

De to valgte placeringer opfylder en dyrkningsmæssig traditionen for, at de fleste nuværende som tidligere frugtplantager, er placeret på skråningerne mod Sundet grundet de bedre klimatiske forhold og ikke inde midt på øen, hvor frostklare nætter i foråret samtidig med æbletræerne blomstring, kan være ødelæggende for æblehøsten.

Dette sammenholdt med ønsket om en placering nær andre attraktive turistmål såsom Bregninge Kirke og Bregninge museum samt den smukke skipperby Troense har været bestemmende for valget af de 2 alternative bedste placeringer. Dette er i overensstemmelse med kommunens turisme strategi.

Visualisering

Der er foretaget en visualisering af projektet fra relevante standpunkter:

Standpunkt 1. Visualisering mod øst ad Stejlbjergvej mod Bregninge kirke

Standpunkt 2: Visualisering set fra nærmeste nabo i vestlig retning mod kysten og øhavet.

Standpunkt 3: visualisering set fra Stejlbjergvej mod Bregninge, Bregninge bakke og Bregninge kirketårn.

Andre retninger vurderes at være uden betydning, idet der her ikke er naboer eller særlige landskabelige oplevelser



Standpunkterne 1-3 for visualisering:



Standpunkt 1: Visualisering af orangeri set ad Stejlbjergvej mod Bregninge kirke. Byggeriet vil med etablering af frugthaven og afskærmende beplantning omkring orangeri og parkering, kun i ringe grad blive synligt. Påvirkningen af kystnærhedszonen vurderes at være mindre betydende.



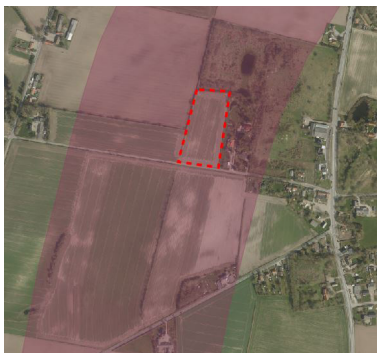
Standpunkt 2: Visualisering set fra nærmeste nabos terrasse, Stejlbjervej xx i retning mod vest og det sydfynske øhav. vil med etablering af frugthaven og afskærmende beplantning omkring orangeri, parkering kun i ringe grad blive synligt og vurderes at være ubetydeligt i forhold til kystnærhedszonen.



Standpunkt 3: Indkig fra Bjernemarksvej mod lokalplanområdet og Bregninge kirke i baggrunden. Byggeriet vil grundet det faldende terræn mod kysten ikke påvirke oplevelsen af Bregninge Kirke, som et værdifuldt landmark på Tåsinge.

Konklusion af visualisering

Visualiseringen er foretaget med computergenererede bygninger indtegnet på fotos fra udvalgte fotostandpunkter, men uden indtegnning af frugttræerne i besøgshaven samt afskærmende beplantning om-



Statens vejreservation

kring lokalplanens parkeringsareal.

Æbletræerne og den afskærmende beplantning vil i løbet af 5 -10 år opnå en blivende højde på 2-6- meter, som vil betyde at besøgs-haven vil opleves, som beplantet område i lighed med eksisterende beplantning på de tilstødende bebyggede arealer og naturområdet Cassanovabakkerne (private eje).

Samlet vurderes påvirkningen af landskaberne i kystnærhedszone at være ubetydelige ligesom at landskaberne i kommuneplanens landskabsanalyse - med karakteren beskyt - ikke ændrer karakter ved etablering af en besøgs have med orangeri.

Statens vejreservation

I kommuneplanen er der optaget reservation for en ny omfartsvej vest om Bregninge - statsvej. Den skal sikre bedre forhold for den øgede trafik, især når den planlagte Fehmern forbindelse bliver en realitet. Reservationen og vejanlægget vil betyde, at det erhvervede areal til besøgs have vil blive afskåret fra sin hovedejendom og får karakter af restareal og mindre rentabelt dyrkningsmæssigt. Vejdirektoratet er af initiativgruppen ansøgt om tilladelse til placering af besøgs haven inden for den angivne vejreservation.



Kirkebeskyttelse

Kirkebeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i periferien af kirkebeskyttelsesområde. Lokalplanen respekterer beskyttelsesinteresserne, idet byggefelt placeres uden for beskyttelseslinjen ligesom byggeriets højde begrænses til 6,0 m i højden. Der er foretaget en visualisering af besøgs havens byggeri i forhold til påvirkningen af landskab og indkigget til Bregninge kirke.



Naturbeskyttelse

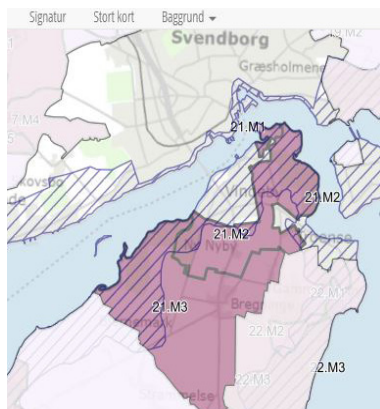
Naturbeskyttelse

Der er registreret beskyttede diger i områdets nordlige skel mod naturområdet "Cassanovabakkerne" og i besøgs havens vestlige skel og det tilstødende jordbrugsområde. Projektet vil respektere begge disse diger og anvendelse til frugthave (jordbrugsformål) vurderes ikke at have nogen negativ påvirkning af overdrevet.

Det er i tråd med kommunens naturpolitik at øge muligheden for offentligheden, at kunne færdes ad stier - her mellem besøgs haven og Cassanovabakkerne.

Særligt værdifulde landbrugsjorde

Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegning af særligt værdifulde landbrugsjorde i kommuneplanen.



Landskabsområder i kommuneplanen

Landskabsanalyse

Landskabspåvirkning med reference til kommuneplanens landskabsanalyse:

Kommuneplanområdet er beliggende i landskabsanalysens område: Bregninge Bakke – 21.M3

Området er karakteristisk, særlig visuelle oplevelsesmuligheder og med en god tilstand

- Området skal friholdes for ændret arealanvendelse, nye anlæg og nyt byggeri, som vil bryde de visuelle sammenhænge i landskabet herunder de visuelle sammenhænge til og fra kystlandskabet.
- Evt. nye elementer og anlæg i landskabet må ikke bryde indsigten til Bregninge Kirke fra det omkringliggende landskab eller nedtone kirkens landskabelige betydning som orienteringspunkt.
- Evt. nye bygninger og anlæg skal respektere landskabets skala som er lille til middel, og placeres i forbindelse med eksisterende byggeri.
- Ved en fremtidig vej vest om Bregninge, skal landskabet holdes åbent omkring vejen, for at sikre de visuelle sammenhæng til og fra det omkringliggende landskab.

Lokalplanforslaget sikrer at der ikke sker en landskabelig forringelse af de særligt visuelle oplevelsesmuligheder inden for landskabsområde Bregninge Bakker - 21. M3

Grønt Danmarkskort

Lokalplanensområdet er beliggende inden for områder i kommuneplanen, som er udpeget som "potentielt økologisk forbindelsesområder". Lokalplanens realisering til frugthave vurderes ikke at påvirke naturinteresserne i forhold til nuværende anvendelse med landbrugsafgrøder.

På sigt kan forbindelseslinjen forventes afbrudt af en statslig planlagt omfartsvej. I den forbindelse vil områdets naturinteresser indgå i en forudgående VVM-undersøgelse

Adgangsvej og trafiksikkerhed

Der vurderes behov for arealreservation til parkering af 10-15 personbiler samt 1-2 busser, når området er i fuld drift.

Adgangen til Stejlbjergvej sker primært fra hovedlandevejen Sundbrovej, som er tafiksikret via eksisterende venstresvingbane samt nærliggende trafiklys.

Vej, sti og parkering

Indenfor lokalplanens område ændres der ikke på eksisterende of-

fentlige veje og stier. Der skal sikres vejadgang fra til lokalplanområdet fra Stejlbjervej. Lokalplanens bestemmelser sikre, at der etableres en private fællessti gennem området frem til Casanovabakkerne.

Teknisk forsyning

Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til gældende Spildevandsplan, regulativer og vedtægter. Området er på nuværende tidspunkt fælleskloakeret.

Elforsyning

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

Kollektiv trafik

Lokalplanens område støder op Bregninge, hvor der er adgang til bybusser og regionale busser .

Miljøforhold

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017). Svendborg Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Det begrundes med:

- At planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan idet forslag til lokalplan 638 fastlægger anvendelsen af ca. 2 ha til jordbrugsformål og rekreativt område samt jordbrugsformål i form af frugtplantage. Der etableres orangeri med tilhørende servicefaciliteter samt en parkeringsplads.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet
- At planen ikke ændrer væsentligt på oplevelsen af kystlandskabet

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan 638 og forslag til kommuneplan-

tillæg.

Afgørelsen kan påklages i fire uger efter offentliggørelsen.

Habitatbekendtgørelsen §6

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Kommunen har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver ikke anledning til påvirkning af egnede levesteder for bilag IV arter.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Jordforurening

Lokalplanområdet er generelt områdeklassificeret. Det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72b. Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Trafik- og rekreativ støj

Planlægningen er ikke forbundet med væsentlige støjgener. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Vandindvindingsinteresser

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

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området fortsat anvendes til jordbrugsformål samt rekreativ anvendelse - besøgshave.

Naturbeskyttede diger

Lokalplanen sikrer, at de beskyttede diger i skel respekteres, dog kan det blive nødvendigt at ansøge om dispensation til mindre digegennembrug for stiforbindelse gennem lokalplanområdet frem

til Cassanovabakkerne. Beplantningen på digerne er ikke vurderet som bevaringsværdigt i en grad, så der er optaget bestemmelser herom. Dog skal man være opmærksom på digebeskyttelsen såfremt det levende hegn forynges eller der sker nyplantning.

Servitutter

En lokalplan kan ophæve tilstandsservitutter eller danne grundlag for ekspropriation af rådhedsservitutter. I forbindelse med behandling af indsigelser er der konstaeret en rådhedsservitut i strid med lokalplanforslaget. Lokalplanens område er efterfølgende reduceret således planen ikke længere er i strid med servitутten.

Lokalplanens realisering er således ikke fundet i strid med gældende servitutter. Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

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

Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning

Museumsloven-arkæologi

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 arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

Museumslov

Det kræver dispensation efter museumslovens § 29a for det planlagte digegennembrud for stiforbindelsen mellem lokalplanens område og til det naturbeskyttede område Cassa Novabakkerne.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt gældende for hele lokalplanområdet - del af matrikel nr. 5ag, Bregninge by, Bregninge.

Uanset lokalplanens bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer inden for delområde B der ikke anvendes til jordbrugsformål. Dette sker via landdinspektør til Landbrugs- og fiskeristyrelsen, jf. lov om landbrugsejendomme.

Vejloven

Etablering af nye vejadgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg kommune) med samtykke fra politiet jfr. Vejloven §49 og Privatvejslovens § 62. I forbindelse med tilladelsen kan der blive stillet krav om tinglysning af oversigtsarealer

Vandløbsloven

Der kan forefindes rørlagte vandløb på arealet. Det er ikke tilladet at hindre dræn i at lede vand væk. Kommunen skal søges om tilladelse til at omlægge dræn.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge arealanvendelsen i landzonen til rekreativ anvendelse, turistformål samt jordbrugsformål
- At muliggøre etablering af en besøgshave for frugtavl med tilhørende bygnings- og parkeringsfaciliteter
- At fastlægge bestemmelser til fremtidig placering af bebyggelse i lokalplanområdet under hensyntagen til indpasning i landskabet
- At fastlægge bestemmelser for udformning af byggeri og anlæg,
- At fastlægge bestemmelser for offentlig adgang gennem området

§2 - Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Området omfatter del af matr.nr: 5 ag, Bregninge By, Bregninge.

2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.3. I henhold til planlovens §15 stk. 4 om lokalplaner for landzonearealer kræves ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk.1 (landzone-tilladelse) til: Opførelse af ny bebyggelse eller ændringer i anvendelsen, hvis det pågældende er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. (bonusvirkning).

§3 Områdets anvendelse

3.1. Området må kun anvendes til besøgshave og rekreativeformål samt jordbrugsformål. Der må kun etableres bygninger og anlæg, som har tilknytning til områdets aktiviteter.

3.2. Området er opdelt i 2 delområder A og B:

Område A - må kun anvendes til jordbrugsformål, rekreative formål, besøgshave samt formål, der knytter sig naturligt til landskabshavens formål som besøgshave, såfremt dette kan ske uden at ødelægge de landskabelige værdier. Der kan opføres maks. 2 mindre læskure i området samt opstilling af bænke langs stier gennem området.

Område B - må kun anvendes til jordbrugsformål, besøgshave med tilknyttede bygningsfaciliteter i form af orangeri, lager-, undervisnings- og toiletfaciliteter samt nødvendige parkeringsfaciliteter.

3.3. Ved ophør af funktion til besøgshave skal området tilbageføres til oprindeligt formål - jordbrugsformål.

§4 - Udstykninger

4.1 Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanens område.

§5 - Klima og regnvand

5.1. Området er spildevandkloakeret med mulighed for at der kan ske tilslutning til eksisterende ledning beliggende i Stejlbjergvej. Regnvand fra faste belægninger og tage afledes til nedsivning på egen grund (LAR løsninger).

§6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stejlbjergvej - kommunevej.

6.2. Der kan etableres en rekreativ stiforbindelse til det tilgrænsende naturområde - Cassanovabakkerne.

6.3. Der skal anlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser for busser og personbiler, herunder handicapvenlige pladser. Etableringen må kun ske i område B.

6.4. P-pladsen anlægges som grusparkering eller med belægning af vandgennemtrængeligt materiale. Udformning af p-plads med afskærmende beplantning skal ske på baggrund af godkendt plan.

§7 - Bebyggelsens placering og omfang

7.1. Alle former for bebyggelse skal placeres minimum 5 meter fra naboskel.

7.2. Delområde A: I tilknytning til stisystemet i besøgshavens frugt- have må der opføres et drivhus med en maks højde på 4 meter og et

grundareal på maks. 30 m². Læskure må maks. opføres i en højde på 3 meter og med et grundareal på maks. 15 m²

7.3. Delområde B: Bebesøgshaves bebyggelse - orangeri, undervisnings- og toilefaciliteter, lager- og butik etc. - må maks opføres med et samlet grundareal på 400 m² og må kun opføres i een etage med en bygningshøjden på maks. 6 meter. Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

7.4. Ny bebyggelse til gårdbutik, plantesalg etc. må maks udgøre et areal på 100 m² ud af det samlede grundareal (se § 7.3.)

§8 - Bebyggelsens udseende

Bygninger:

8.1. Bygninger skal gives et let og luftigt udtryk i kombination med nutidig arkitektur for landbrugsbyggeri. Det kan ske i en variation mellem glas, genbrugsmursten, ru ubehandlet træ eller olieret træ eller lignende materialer der udtrykker sig gennem naturlig oprindelse.

8.2. Orangeri kan opføres som en kombination af glas og muret sokkel eller murværksfelter.

Tage:

8.3. Ved længehusbyggeri skal tage opføres som saddeltage eller tage med énsidigt hældning. Taghældning skal opføres i en vinkel mellem 15-30 grader. Tage skal udføres i skifer, tagpap eller som tag med levende vækster.

Farvevalg:

8.4. Facader og tage skal overvejes gives en mørk farve inden for jordfarveskalaen, som indpasser sig neutralt i landskabet.

8.5. Skure skal opføres i træ med samme farvevalg som øvrige facader i området.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1. Etablering af besøgshave skal ske på baggrund af en samlet anlægs- og haveplan omfattende placering af og beskrivelse af besøgshavens beplantning bestående af egnskarakteristiske plantearter. Den samlede plan skal sikre at besøgshavens indpasning sker under hensyntagen til landskabets karakter og indkigget til landsbyområdet

Bregninge.

9.2. Område A: Frugtplantagen skal beplantes med danske frugttræssorter. Træerne skal plantes i et regelmæssigt system, der signaliserer frugtplantage, dog kan der friholdes udsigtskiler ud mod det omgivende åbne landskab og mod øhavet mod vest.

9.3. Område B: Der skal etableres afskærmende beplantning omkring parkeringsplads. Der skal anvendes egnskarakteristiske planter, som i sin naturlige vækst ikke opnår større højde end 2-3 meter eller der kan vælges levende hække, som kan klippes i en maks højde på 1,8 meter.

9.4. Område B : Lægivende hegn omkring terrasse ved orangeri kan etableres som faste hegn med lodrette rafter eller planker. Hegnet skal gives samme udtryk og farve som den tilstødende bygning. Faste hegn må maks. gives en højde på 1,50 meter.

9.5. Der må ikke ske udendørs oplag i område A.

9.6. Der må alene ske oplag i område B i form af opbevaring af frugtkasser, eller andre oplag, der er naturligt for funktionen frugthave.

9.7. Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares, og nødvendige terrænændringer i område B må ikke være mere end +/- 0,5 meter, dog kan dette fraviges til +/- 1,0 meter, når formålet er at indpasse besøgscentret i det let skrånende terræn og når dette er med til at mindske byggeriets højde i forhold til omgivelserne mod Bregninge. Der må ikke ske ændringer nærmere skel eller lokalplanafgrænsningen end 10 meter, undtaget herfra er byggefeltet.

9.8. Der må i lokalplanområdet ikke henstilles uindreistrerede køretøjer, campingvogne mv.

§10 Belysning og reklameskiltning

10.1. Områdets belysning skal indrettes således, at der ikke sker en lysforurening af det åbne landskab. Der må kun anvendes lyskilder med nedadrettet lyskilde eller gennem inddirekte belysning af skilte.

10.2. Der må ikke findes belysning sted i område A i område A må der kun anvendes lave pullertbelysninger.

10.3. Der må kun opsættes reklameskilte i delområde B af oplysende karakter for besøgshaven og planudsalg. Skilte må maks fylde 1 m² og der må kun opsættes 2 skilte. Der må ikke ske direkte belysning eller belysning som virker generende i det åbne land.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg .

§12 Servitutter

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

§13 - Lokalplanens varige retsvirkninger

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

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

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

§ 14 Dispensation fra lokalplanen

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

§15 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 638 for Tåsinge Frugthave ved Stejlbjergvej, Tåsinge. Således vedtaget af Byrådet den 28. maj 2019.

Dato for den offentlige bekendtgørelse, er den 4. juni 2019.


Kortbilag


Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

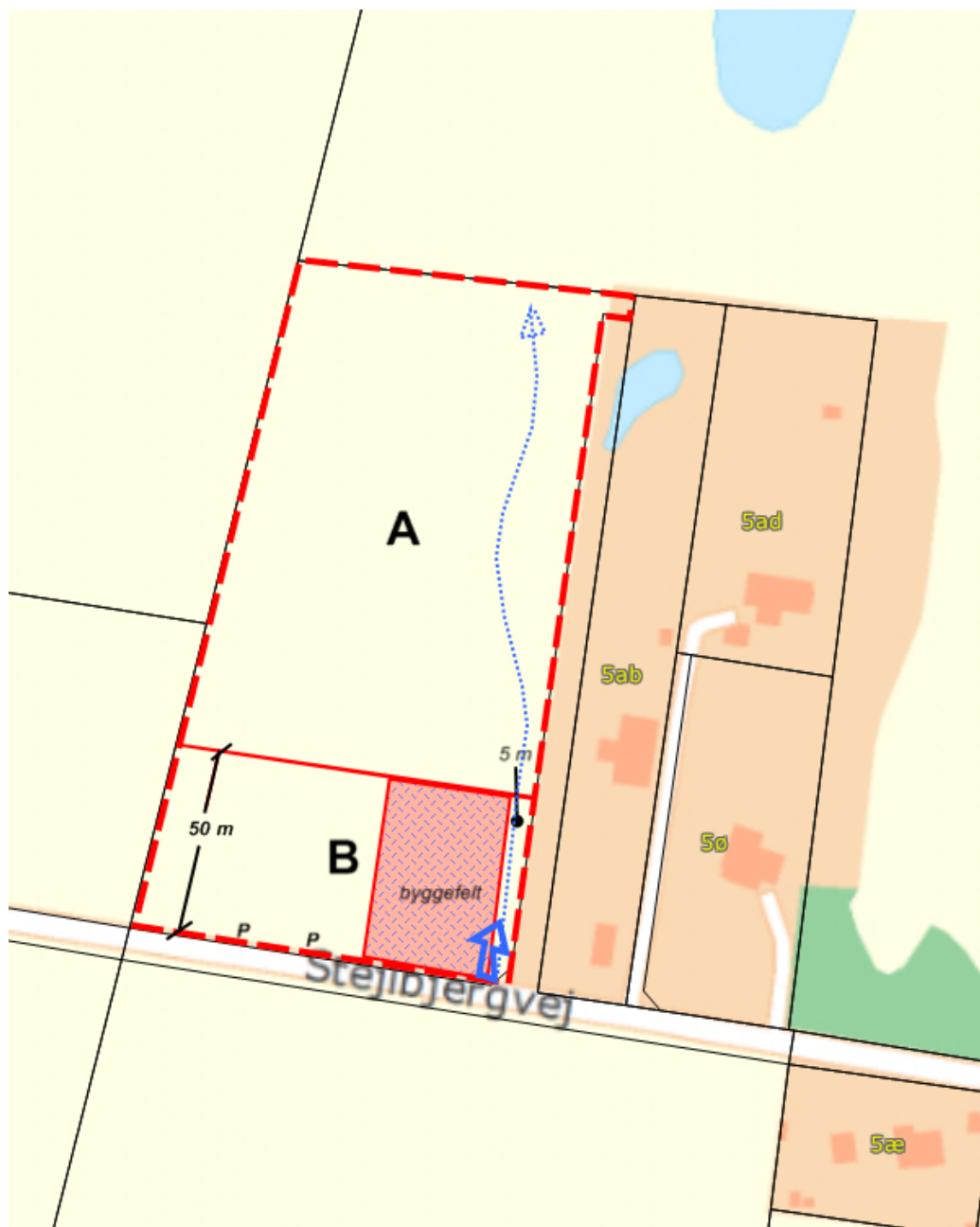


Kortbilag 1 - Matrikelkort

	Lokalplanområde
	Matrikelskel



Svendborg
Kommune



Kortbilag 2 - Lokalplankort

- Delområde A: Frugthave med læskure
Delområde B: Orangeri med parkeringsfaciliteter og byggefelt
- : Privat fællessti med offentlig adgang
 - P : Parkeringsområde langs Stejlbjergvej
 - : Vejadgang i princippet som vist



Svendborg
Kommune

