

Lokalplan

640

for et område til boligformål ved Eriksholmsvej, Thurø



Svendborg
Kommune



Forslag

Offentlig høring: dd. mmmm - dd. mmm åååå



Lokalplanlægning for lokal udvikling

Det gode liv

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



FORSLAG TIL LOKALPLAN 640

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til boligformål ved Eriksholmsvej, Thurø, Svendborg

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd har den XXX vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum XXX uger.

Den offentlige høring gennemføres samtidig, som en partshøring af det konkrete projekt i henhold til forvaltningslovens principper. Eventuelle indkomne bemærkninger vil i det omfang det er relevant indgå i kommunens vurdering af, om det anmeldte projekt er omfattet af VVM-pligt.

INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den XXX og mærket "lokalplanforslag 640".

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

Eller pr. brev:

Svendborg Kommune, Plan og Udvikling
Frederiksø 4A, 1. sal
5700 Svendborg

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte planlægger Zacharias Badeb på tlf. 30 17 50 64.

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
Lokalplanområdet
- Indhold
- 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, sti- og parkeringsforhold
- §6 Bebyggelsens omfang og placering
- §7 Bebyggelsens udseende
- §8 Skiltning og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Klima
- §11 Tekniske anlæg
- §12 Grundejerforening
- §13 Forudsætning for ibrugtagning
- §14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
- §15 Lokalplanens varige retsvirkninger

Kortbilag

- Kort 01 Matrikelkort
- Kort 02 Lokalplankort
- Kort 03 Illustrationsplan

Hvad er en lokalplan ?

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

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

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

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

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

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser.

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

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

Offentlig høring

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

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

Hvad regulerer lokalplanen?

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

Kan der dispenseres ?

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

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet besluttede den 10. september 2018 at igangsætte lokalplanlægning for et boligområde ved Eriksholmsvej på Thurø.

Området blev medtaget som nyt rammeområde til byudvikling i Kommuneplan 2017-2029 på baggrund af et ønske om at skabe mulighed for et mere varieret boligudbud på Thurø med alternative boligtyper som lejeboliger, andelsboliger og bofællesskaber.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et samarbejde mellem private udviklere og en beboergruppe, som ønsker at etablere et bofællesskab inden for lokalplanens område.

Lokalplanens hovedformål er at udlægge området til boligformål i form af rækkehuse og etageboliger samt at fastlægge retningslinjer for områdets arkitektoniske udtryk. Lokalplanen sikrer endvidere, at der etableres et afskærmende beplantningsbælte langs Brovejen, at der etableres fælles friarealer og at området overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i direkte tilknytning til den nordvestlige del af Thurø By og omfatter et areal på ca. 20.000 m².

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Brovejen, mod syd af Eriksholmsvej, mod vest af et beskyttet dige og mod nord af en tæt beplantning. Øst og sydvest for området ligger der større boligområder med parcelhuse, syd for ligger Thurø Boldklubs fodboldbaner, vest for ligger åbne markarealer, som anvendes til jordbrugsformål og nord for ligger et tæt beplantet grønt område. Umiddelbart sydvest for området står der to forsyningsanlæg (en transformerstation og en gasstation).



Lokalplanområdets østlige afgrænsning langs Brovejen, kig mod nord

Inden for lokalplanområdet er der tæt, høj beplantning og området er svært tilgængeligt. Terrænet falder i sydvestlig retning med en samlet terrænforskel inden for området på ca. 4 meter.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres, ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, til byzone.



Lokalplanområdets sydlige område, Eriksholmsvej set i forgrunden



Lokalplanområdets vestlige afgrænsning langs det beskyttede dige, kig mod syd

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde med op til 60 boliger bestående af rækkehuse og etageboliger. Bebyggelse kan opføres i maks. to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Den samlede bebyggelse skal udformes, så der opnås en helhedsvirkning med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Facader skal opføres med variation og tydelige skift i facaden og skal udføres i teglsten, som kan fremstå blanke, pudsede, vandskurede eller filsede. Tage skal udføres som saddeltage.



Illustration af facaderække 1:250

Der kan etableres faciliteter til fælles brug for området beboere som f.eks. fælleshus og andre fælles faciliteter. Fælleshus kan udføres i teglsten, træ eller andre materialer, så det får sit eget arkitektoniske udtryk, der adskiller sig fra boligernes arkitektur.



Visualisering af fælleshus

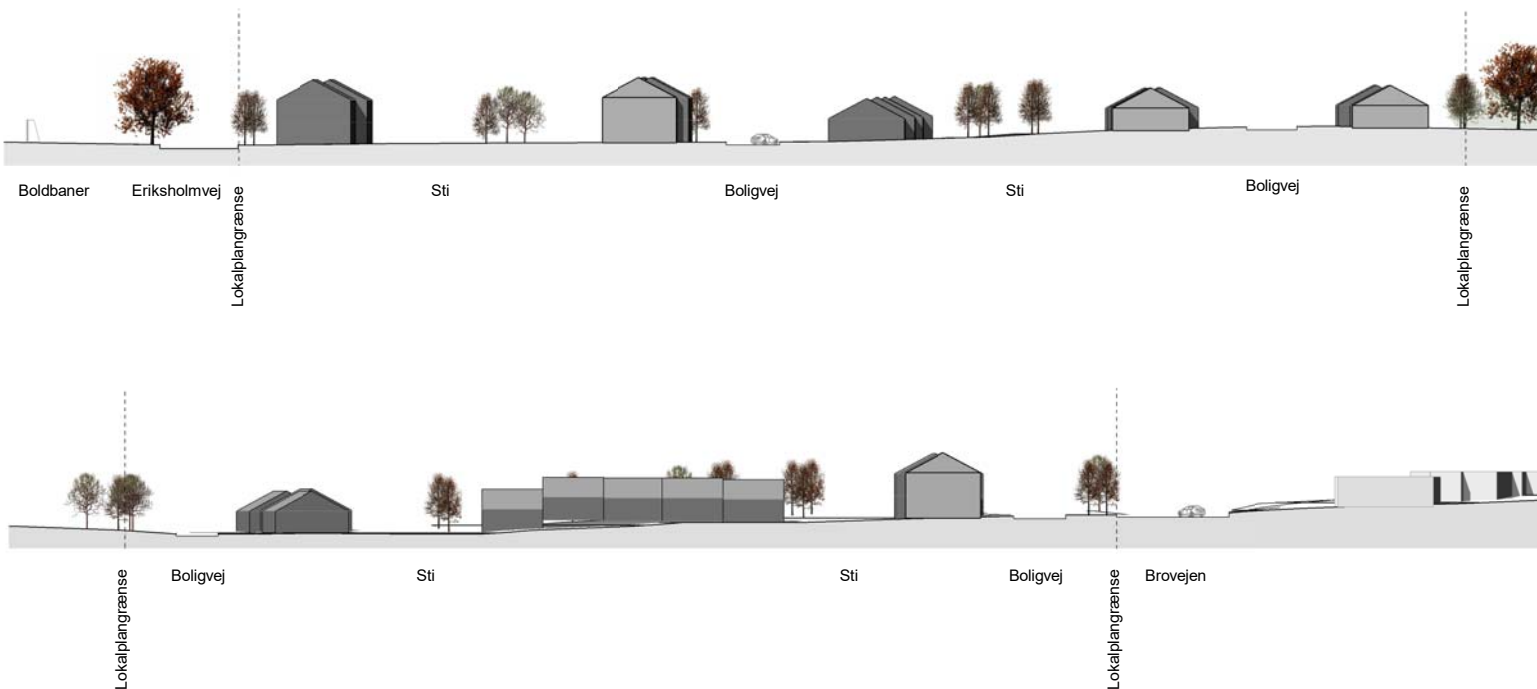
Området skal have vejadgang fra Eriksholmsvej og indrettes med interne boligveje, der anlægges efter hensigten om at opnå lav kørehastighed inden for området. Hastigheden kan nedsættes ved at etablere vejene med en smal kørebanebredde, chikaner, bump eller andre hastighedsnedsættende tiltag. Der etableres parkeringspladser svarende til kommuneplanens normer, dvs. 1,5 p-pladser pr. rækkehus og 1 p-plads pr. etagebolig. P-pladserne kan etableres ved den enkelte bolig eller som fælles p-pladser.

Området disponeres med stier, der sikrer forbindelse internt i området mellem boliger og fællesarealer. Der etableres endvidere en stiforbindelse i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, hvor der er delt gang- og cykelsti langs Brovejen og fortov langs Eriksholmsvej i forbindelse med busstoppested, som ligger langs lokalplanområdets sydlige grænse.

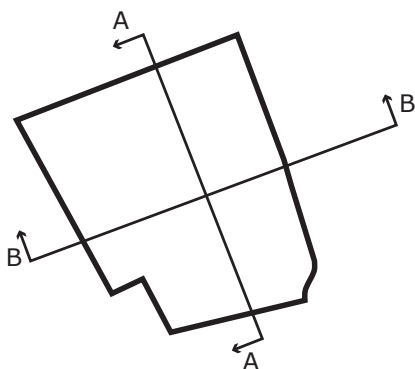
Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der etableres fælles grønne opholdsrealer. Fællesarealerne kan etableres i tilknytning til boligerne og fælleshuset. Arealerne skal indrettes, så de indbyder til ophold og leg, og får et grønt udtryk med f.eks. beplantning el.lign.



Visualisering af fælles opholdsareal og boliger



Snit B-B



Vignette, snithenvisning

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres et beplantningsbælte langs Brovejen. Beplantningsbæltet skal sikre, at det grønne træk bestående af et eksisterende beplantningsbælte, som løber langs Brovejens forløb, opretholdes. Endvidere vil beplantningsbæltet sikre en grøn afskærmning mellem boligområdet og den tilstødende vej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Lokalplan 640 er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

Lokalplanområdet er udlagt som byudviklingsområde i boligrækkefølgeplanen med henblik på at understøtte udviklingen af Thurørs lokalområde. Der må opføres ca. 60 boliger inden for området.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanramme 05.01.B.016 Boligområde Eriksholmsvej for lokalplanlægningen med følgende bestemmelser:

Anvendelse	Boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %

Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	8,5 m

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen ift. anvendelsesbestemmelsen og regulering af mindste grundstørrelse. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg (2017.15), som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget har til formål at tilføje etagebolig i anvendelsesbestemmelsen, så der kan opføres boliger med både lodret og vandret lejlighedsskel. Kommuneplantillægget præciserer endvidere den mindst tilladelige grundstørrelse, som er fastsat i kommuneplanens generelle rammer. Øvrige rammebestemmelser opretholdes.

Anvendelse	Boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	8,5 m
Særlig bestemmelse	Grunde med tæt/lav bebyggelse i 1 etage skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 250 m ² eksklusiv eventuel adgangsvej. Grunde med tæt/lav bebyggelse i 2 etager skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 200 m ² eksklusiv eventuel adgangsvej. Grunde med etagebebyggelse i 2 etager skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 200 m ² eksklusiv eventuel adgangsvej.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Cittaslow

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

Lokalplan 640 understøtter udviklingen af Svendborg Kommune som Cittaslow by i den forstand, at det er hensigten at der ved lokalplanens realisering vil blive etableret et bofællesskab eller andre alternative boformer. Den nye type boliger vil styrke den sociale og miljømæssige bæredygtighed, hvilket er et vigtigt parameter i Cittaslow bevægelsen.

Natur og Miljø

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000 område er Natura 2000 område nr. 242, Thurø Rev, som ligger ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet. Grundet afstanden og lokalplanens anvendelse vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000 området.

Habitatbekendtgørelsen

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.

Der er ikke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet. Der er ikke fundet plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil være i strid med naturbeskyttelseslovens § 3 eller habitatdirektivet

Grundvand/vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD område). Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vurderes ikke at være i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området anvendes til boligformål.

Spildevandsplan

Fremtidens klima med skybrud og forventede stigende regnvandsmængder stiller krav til, at byer kan håndtere regnvand, da det er vigtigt at sikre, at kloakker ikke flyder over i forbindelse med skybrud. I henhold til retningslinjerne for klimatilpasning i gældende kommuneplan er lokalplanområdet ikke udpeget som fokusområde ved regn- og havvandsstigninger.

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som risikoområde for oversvømmelse ved skybrud i hht. skybrudskort i kommunens klimaplan.

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg til kommunens spildevandsplan, hvor der kun kloakeres for hus- og processpildevand. Regnvand skal håndteres på egen grund med etablering af regnbede og ned-sivning, eller ved etablering af private fælles regnvandssystemer, der aftager regnvand fra flere ejendomme. Det er først og fremmest grund- og anlægsejernes eget ansvar at sikre at regnvand, der falder på egen ejendom, nedsives eller ledes forsvarligt væk uden gene for naboer.

Ved etablering af private fælles regnvandssystemer skal der oprettes et "regnvandslav", der skal stå for etablering og vedligehold af systemerne. Regnvandslavet skal sikre, at drift og vedligehold kan finansieres solidarisk af de, der har gavn af anlægget. Projektet skal forhandle en aftale på plads med Vand og Affald, hvis der skal laves fælles løsninger. Håndteringen af "regnvandslavet" skal ske i en grundejerforening.

Der skal i forbindelse med udlæg af fælles friarealer i lokalplanområdet sikres arealer til den fælles regnvandshåndtering.

Klimatilpasning

I kommuneplanens klimatilpasningsplan står der i retningslinjerne bl.a. at *'befæstelse af ubebyggede arealer skal begrænses mest muligt, idet der skal ske størst mulig lokal anvendelse og nedsivning af regnvand'*.

Ifølge Svendborg Kommunes bluespot kort vil en mindre del af området blive oversvømmet ved ekstremregn situationer. Kommuneplanens retningslinjer om klimatilpasning skal således overholdes i forbindelse med lokalplanlægning for byudviklingsområder.

Det er først og fremmest grund- og anlægsejernes eget ansvar at sikre, at regnvand, der falder på egen ejendom, ledes forsvarligt væk uden gene for naboer.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen, og der er derfor ikke anmeldeligt ved bortskaffelse af jord, jf. Jordforureningsloven §50a.

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

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

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

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser til Brovejen med et årsdøgnstrafik på 5.885 (ÅDT) og Eriksholmsvej med et ÅDT på 2.792.

Miljøstyrelsens planlægningsgrænse for vejtrafikstøj udendørs ved boliger er $L_{den}=58$ dB. Grænseværdien skal være overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer og ved facaderne ud for alle etager. Det er en forudsætning for ibrugtagning af området til boligformål, at der foreligger en støjreddegørelse, der sikrer, at området ikke belastes af vejstøj, der overstiger gældende grænseværdier. Støjreddegørelsen skal foreligge senest i forbindelse med byggeansøgning og udgifter hertil afholdes af grundejer/bygherre.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (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 gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkning på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Det er begrundet med:

- At området ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At området omfatter et område på lokalt plan og fastlægger anvendelsen af et ca. 2 ha stort areal til boligformål med en maks. højde på 8,5 m.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke ændrer på oplevelsen af kystlandskabet i væsentlig grad.

Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er bekendtgjort offentligt sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget

Kulturarv og Landskab

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone og området overføres ved den endelige vedtagelse af lokalplanen fra landzone til byzone. Jf. Planlovens § 5b skal der være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at inddrage nyt areal i byzone.

Hele Thurø er omfattet af kystnærhedszone og det er således ikke muligt at foretage udvidelse af byzonen uden for kystnærhedszonen. Med udlæg af ramme 05.01.B.035 inddrages et landzoneareal på ca. 20.000 m² til byzone. Dvs. at byzonen udvides ca. 170 meter mod nord og vest.

Området er en del af kommuneplan 2017's boligrækkefølgeplan og udgør en af få resterende muligheder for byudvikling ved Thurø By.

Da lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen skal der jf. Planlovens §16, stk. 4. og 5. gøres rede for den visuelle påvirkning af omgivelserne. Såfremt bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri i maks. 8,5 meters højde. Byggeri må dermed maksimalt have samme volumen som eksisterende byggeri, der støder op til lokalplanområdet. Bebyggelsen

øst for området er beliggende ca. 2,5 meter højere end det højeste punkt inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen øst for området er ikke synlig fra kysten.



Kystlandskabet set fra Svendborgsiden med kig mod lokalplanområdet. Området er beliggende bag beplantningen midterst i billedet (markeret med hvid pil).

Set fra kysten er landskabet stærkt skrånende og lokalplanområdet ligger bag højderyggen på det skrånende terræn. Samtidig er der foran lokalplanområdet, ned mod kysten, et stort areal med høj, tæt beplantning. Det skrånende terræn og beplantningen bevirker, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet. Det vurderes derfor, at planen ikke kræver en visualisering set fra kystlandskabet.

Naturbeskyttelsesloven, beskyttelseslinjer

Der er ingen områder, der er udpeget som beskyttet natur inden for lokalplanens område.

Fredede områder

Der er ingen områder, der er udpeget som fredede områder inden for lokalplanens område.

Kulturarvsareal

Der er ingen områder, der er udpeget som kulturarvsarealer inden for lokalplanens område.

Fortidsminder

Der er ikke udpeget fortidsminder inden for lokalplanens område.

Kirkebeskyttelse

Området er ikke beliggende inden for kirkebyggelinje. Nærmeste kirkebyggelinje, som omkranser Thurø Kirke, ligger ca. 80 meter øst for området.

Kulturmiljø

Der er ingen udpegede kulturmiljøer inden for lokalplanens område.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Der er ingen fredede og bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område.

Fredskov

Miljøstyrelsen har vurderet, at området ikke er omfattet af fredskov.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Landskab

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab (kystlandskab). Inden for de værdifulde landskaber skal der sikres en balance mellem benyttelse og beskyttelse af interesserne gennem en sammenhængende og helhedsorienteret planlægning.

Da området er medtaget i Kommuneplanens rammer, kan byggeri i overensstemmelse med rammerne realiseres.

Bevaringsværdig beplantning

Der er ikke registreret bevaringsværdig beplantning inden for området.

På vejarealet umiddelbart øst for lokalplanområdet findes høje, enkeltstående egetræer med stammer på 1/2 - 1 meter. Træerne står uden for lokalplanens område.

Diger

Der er registreret et dige, som er beskyttet efter Museumslovens §

29a langs lokalplanområdet vestlige skel. Diget må ikke tilstandsændres. Bevoksning på diget må iht. museumsloven ikke trækkes op med rode, men træer må gerne beskæres og fældes.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Der er ingen planlagte eller eksisterende offentlige veje- og stiforbindelser inden for lokalplanens område.

Lokalplanen stiller krav om, at vejadgang til området skal ske fra Eriksholmsvej. Dette begrænser antallet af overkørsler til omgivende veje. Eriksholmsvej er klassificeret som lokalvej bus/skolevej. Brovejen er klassificeret som trafikvej-øvrige.

Kollektiv trafik

Området betjenes af Fynbus. Nærmeste stoppested er, ved lokalplanens udarbejdelse, stoppested på Eriksholmsvej, som er placeret på den strækning af vejen, der afgrænser lokalplanområdet.

Skole og institutioner

Thurø Skole ligger ca. 400 m øst for lokalplanområdet. Der er endvidere kommunale dagtilbud og dagpleje inden for ca. samme afstand.

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

Der er ingen kollektiv varmforsyning af området.

Gældende lokalplaner

Ved nærværende lokalplans udarbejdelse er der ingen gældende lokalplan for området.

Servitutter

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

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitut, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Der er tinglyst en servitut den 31.10.1985 med en respektafstand på 2x5 meter om en gasledning. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

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

Svendborg Museum har udtalt, at der ved tidligere lejlighed er taget stilling til de arkæologiske forhold inden for lokalplanområdet. Det anbefales på den baggrund, at der foretages en forundersøgelse forud for udstykning af området.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på matr. nr. 3ao, Thurø By, Thurø.

Realisering af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten søges ophævet efter Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62. Såfremt der er tale om en adgang ud til en vej med gennemgående trafik, kræves også politiets samtykke. I forbindelse med tilladelsen kan der blive stillet krav om tinglysning af oversigtsarealer.

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

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål at sikre, at:

- give mulighed for opførelse af 60 boliger
- fastlægge krav til områdets arkitektoniske udtryk
- sikre, at der etableres et beplantningsbælte langs Brovejen
- sikre etablering af fælles friarealer
- området overføres fra landzone til byzone

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområde

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel 3ao, Thurø By, Thurø, samt alle parceller, der efter den 28.06.2019 udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2. Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres, ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, til byzone.

2.3 Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. 3ao, Thurø By, Thurø. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

§ 3 Anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse samt etageboliger med tilhørende sekundære bygninger og parkering samt fælles friarealer, fælles faciliteter og fælleshus.

3.2 Tekniske anlæg

Der må opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Lokalplanområdet skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3.

4.2 Grundstørrelse

Mindst tilladelige grundstørrelse for tæt/lav bebyggelse i 1 etage er 250 m² inkl. andel af fælles opholdsareal svarende til maks. 80 m².

Mindst tilladelige grundstørrelse for tæt/lav bebyggelse i 2 etager er 200 m² inkl. andel af fælles opholdsareal svarende til maks. 80 m².

Mindst tilladelige grundstørrelse for etagebebyggelse i 2 etager er 200 m² inkl. andel af fælles opholdsareal svarende til maks. 80 m².

4.3 Udstykning

Fælles friarealer kan udstykkes særskilt.

4.4 Udstykning

Fælleshus kan udstykkes særskilt.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Eriksholmsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Boligveje

Boligveje skal udlægges i en bredde af mindst 7 meter og højst 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter og højst 6 meter, dog skal der være mindst 6 meter ved manøvreareal bag p-bås.

5.3 Parkeringspladser

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

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

P-pladserne må etableres på egen grund eller som fælles p-plads.

5.4 Stier

Der skal etableres stier inden for lokalplanområdet, som forbinder de fælles friarealer, fælleshuset og boligerne.

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

5.5 Befæstelse

Boligveje skal etableres med fast belægning som asfalt, fliser, betonsten el.lign.

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggezoner

Bebyggelse må kun opføres inden for den på kortbilag 2 viste byggezone og skal placeres i princippet, som vist på kortbilag 3, hvor bebyggelsen orienterer sig mod områdets centrale fælles opholdsarealer.

Den enkelte bebyggelse må maks. opføres i en længde på 55 meter og med en dybde på 10 meter. Der skal være variation i de enkelte bebyggelses længder, som i princippet vist på kortbilag 3.

Der må også etableres boligveje, p-pladser og fælles friarealer inden for byggezonerne.

Der må dog opføres fælleshus på fælles friarealer.

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 50 %.

Til den enkelte grund kan medregnes en andel af det fælles opholdsareal svarende til maks. 80 m², som beskrevet i § 4.2.

6.3 Antal boliger

Der kan opføres op til 60 boliger inden for lokalplanområdet.

6.4 Afstande til skel

Inden for byggezonerne må bebyggelse ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter til vejskel og skel til sti og fællesarealer. Bebyggelse må sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge eller dobbelthuse.

Ved beboelsesbygninger, der etableres med p-plads på egen grund, skal mindst én facade placeres med en afstand på mindst 5 meter fra skel til boligvej.

Sekundære bygninger må opføres nærmere skel end de angivne afstande.

Sekundære bygninger er: garager, carporte, udhuse, skure, drivhuse, legehuse, overdækninger o.lign

6.5 Byggelinjer

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggelinjer.

Sekundære bygninger og parkeringspladser kan dog opføres uden for byggelinjerne langs Eriksholmsvej og Brovejen under forudsætning af, at oversigtsarealer overholdes iht. vejreglerne.

6.6 Etageantal

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager

6.7 Bygningshøjde

Bebyggelse må ikke opføres i en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Sekundære bygninger må ikke opføres i en højde, der overstiger 3 meter målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

6.8 Tekniske anlæg

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Facade, beboelsesbygninger

Bebyggelsen skal opføres med variation og tydelige skift i facaden, for min. hver anden bolig.

Variation i facaden kan ligeledes ske ved skift i orienteringen af bebyggelsen, således at der opstår gavl- og facademotiv, som vist på illustrationerne på side 8 og 9.

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

Beboelsesbygninger skal opføres som muret byggeri, herunder muret gavl, og skal fremstå som blank mur, pudset, filset eller vandskuret. Mindre facadeelementer kan fremstå i andre materialer som f.eks. træ eller metal.

Facader skal fremstå i farverne

- sort
- hvid
- Farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekoderne: 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 farveeksempler i marginen til venstre).
- en kombination af de ovenstående farvers indbyrdes blanding
- Ved træfacader må facader fremstå som naturligt træ.

7.2 Facader, fælleshus og sekundære bygninger

Fælleshus og sekundære bygninger kan fremstå med facader i træ, metal, glas eller som muret byggeri i blank mur, pudset, filset eller vandskuret. Mindre facadeelementer kan fremstå i andre materialer som f.eks. skifer eller zink.

Facader skal fremstå i farverne

- sort
- hvid
- Farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekoderne: 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 farveeksempler jf. § 7.2).
- en kombination af de ovenstående farvers indbyrdes blanding
- ved træfacader må facader fremstå som naturligt træ.

7.3 Tage, beboelsesbygninger og fælleshus

Tage skal fremstå som saddeltage og må ikke udføres med valmede eller halvvalmede gavle.

Tage skal have en hældning på 30 - 47 grader.

Tage må maksimalt have en glansværdi på 10 (svarende til DTU's beregningsmetode). En maksimal glansværdi på 10 har til hensigt at hindre refleksionsgener. Det betyder, at der f.eks. ikke må anvendes glaserede tegl.

Tagbeklædningen skal udføres som

- tagsten i sort eller rød
- tegl i sort eller rød
- metalplader i mat sort eller mat grå
- tagpap i sort
- sorte energiproducerede anlæg (solceller) som er opsat plant med taget. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlet, så der ikke opstår væsentlige refleksionsgener for omkring boende
- grønne tage

§ 7.4 Tage, sekundære bygninger

Tage skal fremstå med fladt tag, som tag med ensidig taghældning eller saddetag.

Tage må maksimalt have en glansværdi på 10 (svarende til DTU's beregningsmetode). En maksimal glansværdi på 10 har til hensigt at hindre refleksionsgener. Det betyder, at der f.eks. ikke må anvendes glaserede tegl.

Tagbeklædningen skal udføres som

- tagsten i sort eller rød
- tegl i sort eller rød
- metalplader i mat sort eller mat grå
- tagpap i sort
- sorte energiproducerede anlæg (solceller) som er opsat plant med taget. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlet, så der ikke opstår væsentlige refleksionsgener for omkring boende
- grønne tage
- glas

§ 8 Skiltning og belysning

§ 8.1 Skiltning

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

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig skal placeres på egen grund og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

8.2 Belysning

Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Lyset må ikke være generende for omkringboende og fælles friarealer.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Beplantningsbælte

Der skal etableres et beplantningsbælte langs Brovejen i en bredde af mindst 6 meter inden for det på kortbilag 2 viste areal. Beplantning skal plantes mindst 0,5 meter fra vejskel mod Eriksholmsvej.

Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske arter, som udgøres af en blanding af løvfældende buske og træer f.eks. alm. hvidtjørn, alm. røn, hæg, dunet gedebled, hassel, navr, kalkved, vildæble, vrietorn, æblerose. I etableringsfasen kan andre træarter end de angivne anvendes som ammetræer.

Der kan etableres p-pladser inden for beplantningsbæltet under forudsætning af, at de etableres med et grønt udtryk, herunder med permeabel belægning.

§ 9.2 Fælles friarealer

Der skal udlægges fælles grønne friarealer til områdets boligbebyggelse svarende til mindst 80 m² friareal pr. bolig.

De fælles friarealer skal anlægges, så de indbyder til ophold og leg og så de harmonerer med områdets grønne karakter.

§ 9.3 Hegn

I boligens baghave skal hegn i naboskel, skel mod fællesarealer og øvrige skel etableres som levende hegn. Hegning skal etableres som hækbeplantning, der er egnet til klipning eller som fritvoksende buske. Det er tilladt at placere trådhegn på indvendig side af hegn.

I boligens forhave skal hegn i naboskel, vejskel og øvrige skel etableres som fast hegn i samme materiale som carport eller andre sekundære bygninger. Hegn må maks. være 1 m i højden.

§ 9.4 Terrænregulering ved byggemodning

Ved byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn.

Der kan dog tillades terrænregulering af begrænset omfang herudover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

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

§ 9.5 Terrænregulering efter byggemodning

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til terræn.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 meter fra skel mod veje, stier, fælles friarealer og nabogrund. Skråninger må udføres med en maks. hældning på 1:1,5.

§ 9.6 Beplantning ved beskyttet dige

Beplantning på beskyttede diger må vedligeholdes ved almindelig beskæring og fældning af udgåede træer, dog er det ikke tilladt at trække stød og rødder op.

§ 9.7 Oplag og køretøjer

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

§10 Klima

10.1 Befæstelsesgrad

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

§11 Tekniske anlæg

§ 11.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon o.lign. skal fremføres under terræn.

§ 11.2 Tekniske installationer

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

§12 Grundejerforening

§ 12.1 Oprettelse

Når der sker udstykning af lokalplanområdet, skal der oprettes en samlet grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

§ 12.2 Drift og vedligehold

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles grønne friarealer.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

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

- den i § 5.1 nævnte adgangsvej er etableret
- de i § 5.3 nævnte p-pladser er etableret
- det i § 9.1 nævnte beplantningsbælte er etableret
- de i § 9.2 nævnte fælles friarealer er etableret
- bebyggelse er tilsluttet fælles vand-, el- og kloakforsyning i det omfang bebyggelsen skal tilsluttes.
- det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafiksstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger (**slettes i endelig lokalplan**)

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

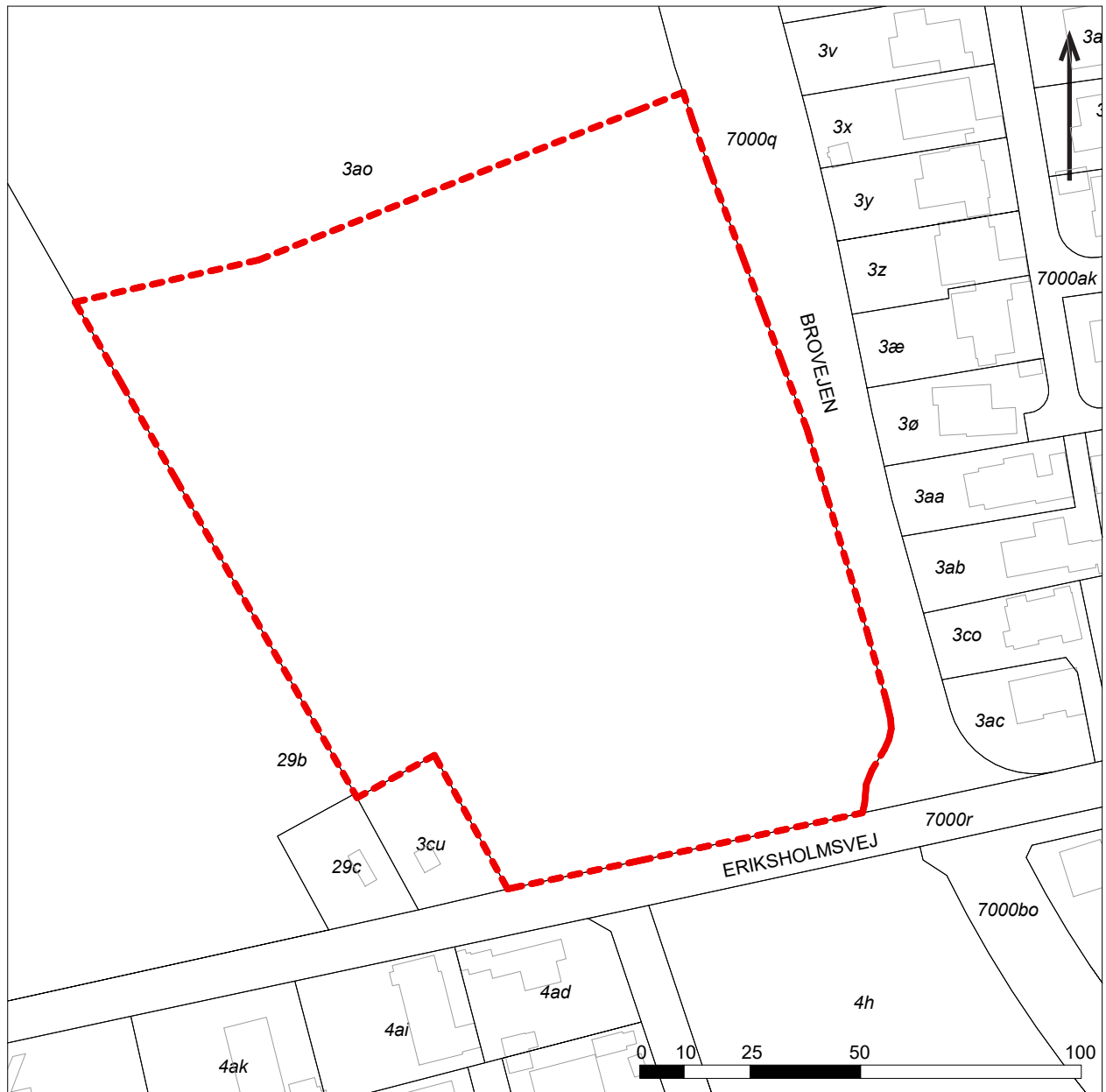
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Illustrationsplan

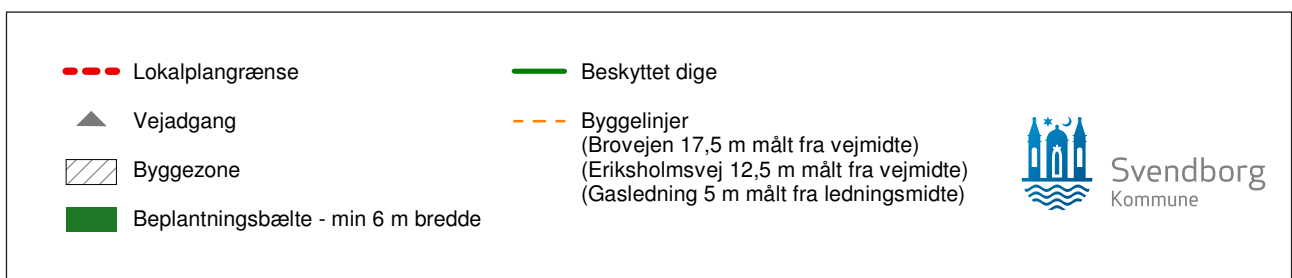


Kortbilag 1 - Matrikelkort





Kortbilag 2 - Lokalplankort





Kortbilag 3 - Illustrationsplan



