

Lokalplan

655

for et område til boligformål i Skovsbo, 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?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
- Lokalplanområdet
- Lokalplanens 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 Regnvandshåndtering
- §6 Vej, sti- og parkeringsforhold
- §7 Bebyggelsens omfang og placering
- §8 Bebyggelsens udseende
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Skiltning og belysning
- §11 Grundejerforening
- §12 Servitutter
- §13 Forudsætning for ibrugtagning
- §14 Lokalplanens varige retsvirkning
- §15 Vedtagelsespåtegning

Dispensation

Kortbilag

- Kort 1 Matrikelkort
- Kort 2 Lokalplankort
- Kort 3 Udstykningsplan
- Kort 4 Illustration af vejprofil, hæk og sekundære bygninger

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren, grundet en generel øget efterspørgsel på nye byggegrunde i området.

Lokalplanen har til formål at skabe et boligområde til fritliggende énbolighuse i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 - 2029. Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde, med gode rekreative fri- og opholdsarealer, til brug for både de nye boliger, samt de øvrige beboere og besøgende i området.

Muligheden for at udvikle boliger på området har eksisteret siden 2009, hvor den vestlige del blev udlagt til boligformål, mens den østlige del blev udlagt til rekreative formål i kommuneplanen.

Lokalplanen fastsætter samtidig et område, som kan overdrages til naboejendommene 23c og 23a, Skovsbo by, Egense, hvis anvendelse er udlagt til boligformål.

Lokalplanen har til formål at skabe det nødvendige plangrundlag.

Lokalplanområdet



Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Skovsbo, og grænser mod syd, op til Povlinelundskoven.

Området afgrænses som vist på ovenstående luftfoto, og har et samlet areal på ca. 22.000 m².

Lokalplanområdet udgøres af Skovsbovænge 10, 5700 Svendborg Del af matrikel 11, Skovsbo by, Egense.

Landsbyen Skovsbo udgøres idag af ca. 50 husstande. Skovsbo ligger i et kuperet landskab tæt op ad Egense ås og med skoven Povlinelund som en grøn ryg. Der er direkte adgang fra Skovsbo til Povlineskoven via en offentlig sti. Øhavsstien krydser gennem området ad den gamle hovvej mellem Hvidkilde og Skovsbo, og fra Povlinelundskoven følger stien det gamle jernbanetracé gennem skovområdet Engene til bykvartererne ved Kogtved.

Nærheden til vandet og de mange skove gør området til et særdeles attraktivt sted at bo. Fælleslivet udfolder sig især for de mange børnefamilier og for foreningslivet omkring skolen og idrætshallen. Bydelens borgerforening (Egense-Rantzausminde Beboerforening) driver det lille lokale Egense Forsamlingshus, der også fungerer som møde-, aktivitets- og samlingssted for områdets beboere.

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fra Povlinelund, der er en offentlig fredskov. Der er ligeledes et beskyttet dige i skovbrynet, syd for lokalplanafgrænsningen.



Oversigtsfoto af Skovsbo



Skovbryn mod Povlinelund skoven

Lokalplanens indhold

Disponering

Området udbygges med boliger i den vestlige del af lokalplanområdet, mens der udlægges et rekreativt område mod øst, til gavn for de nye boliger, samt de øvrige beboere i Skovsbo.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 10 boliger med grundstørrelser på mellem 700 - 1399 m². Området udbygges som et lukket vænge i naturlig forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse i Skovsbo.

De interne boligveje udformes, så der sikres kørsel med lav hastighed. Vejprofilerne udformes med grønne rabatter, der samtidig skal sikre at bløde trafikanter kan færdes langs vejene. Veje afsluttes med vendepladser.

Lokalplanen fastlægger en passage mod vest, langs skovbrynet, for at sikre at de tilstødende landbrugsarealer kan tilgås fra området. Passagen skal friholdes for bebyggelse, og vil samtidig sikre oplevelsen af skovbrynet og det fredede dige, samt fungere som en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem boligområdet og det rekreative fri- og opholdsareal. Der er tale om begrænset trafik til landbrugsarealerne, som på sigt søges fjernet helt fra området.

Bebyggelse

Boligbebyggelsen placeres i den vestlige del af lokalplanområdet, og afgrænses, mod syd, af skovbyggelinjen fra tilstødende fredsskov. Lokalplanen fastsætter i den forbindelse en respektafstand på 30 meter fra skoven, af hensyn til sikkerhed, lysforhold mv. Skyggediagram for området viser, at den fremtidige boligbebyggelse ikke vil blive påvirket væsentligt af skyggegener fra skoven. Der gives mulighed for, at sekundære bygninger kan placeres indenfor skovbyggelinjen.

Ny bebyggelse må kun udformes som fritliggende énbolighuse med tilhørende sekundære bygninger. Den nye bebyggelse kan opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte grund. Boligbebyggelsen skal fremstå i tegl, træ eller natursten, og med saddeltag eller tage med ensidigt fald, i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i området.

Sekundære bygninger skal minimum placeres 2,5 meter fra vejskel, mens levende hegn mod boligveje maksimalt må opnå en højde på 1,5 meter, for at sikre gode oversigtsforhold, åbenhed og sammenhæng i området. Se illustration af princippet på kortbilag 4.

Fri - og opholdsarealer

Der udlægges et fælles fri - og opholdsareal i den østlige del af lokalplanområdet, til gavn for både de nye boliger, samt de øvrige borgere i området. Området er udlagt til rekreative formål i forbindelse med Grønt Danmarkskort, og kan ikke anvendes til udstykning af boliger.

Området skal være opholdsejnet og have rekreativ karakter, der gør det anvendeligt til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter.

Intentionen er at udvikle et område, der kan fungere som et aktivt offentligt mødested, for områdets beboere og besøgende.

Området skal have et naturpræg, med mulighed for regnvandsbassin, legeplads, bålshelter, frugtplantage, køkkenhave og lignende forhold til fælles fritidsformål.

Lokalplanen skal sikre, at der til hver en tid, fastholdes minimum 80m² sammenhængende fælles fri - og opholdsarealer pr. bolig.

Området til rekreative formål fastholdes i landzone, for at give mulighed for mindre ikke-erhvervsmæssig dyrehold som heste, får eller lignende.



Kortet viser de rekreative forbindelser i området, som indarbejdes i lokalplanen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

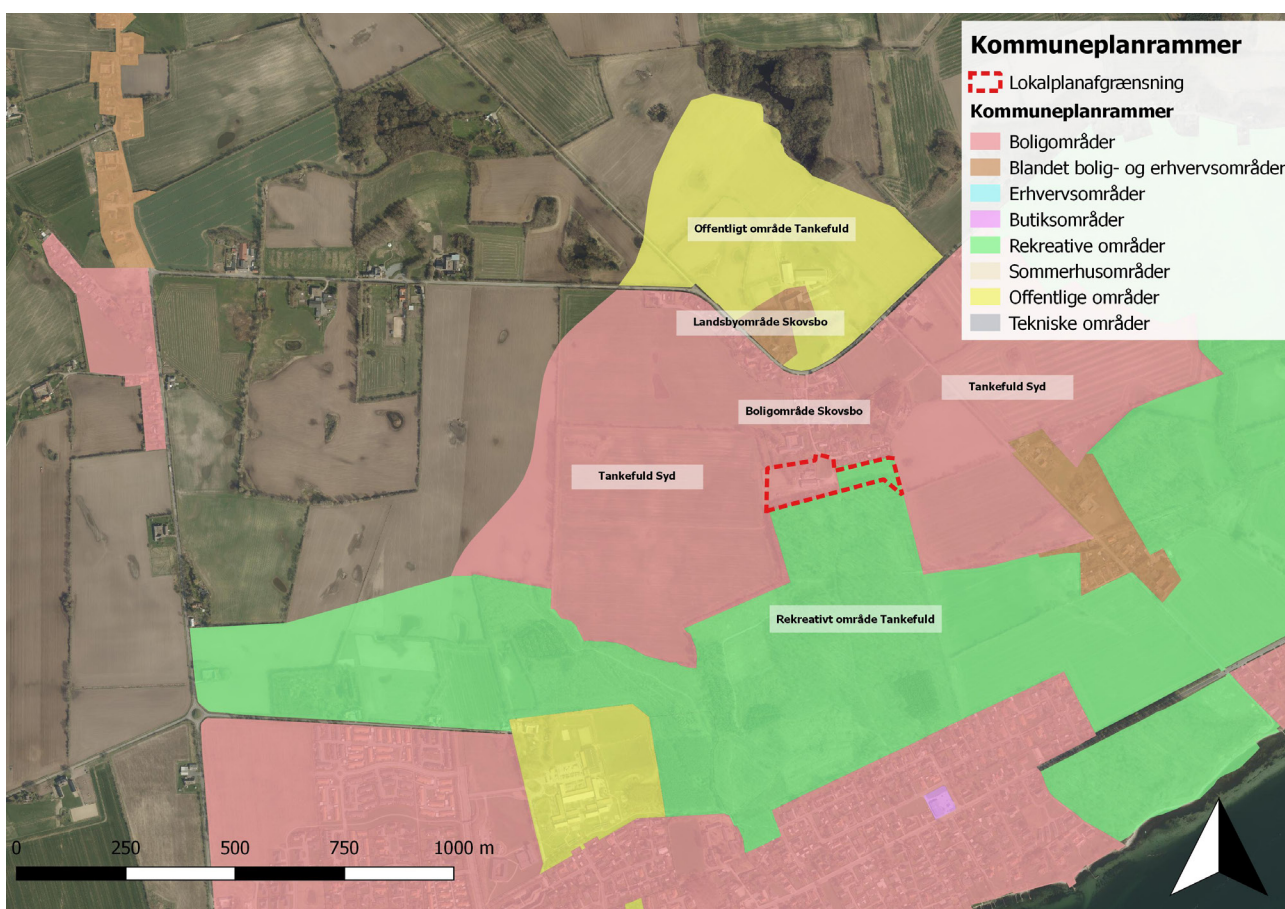
Kommuneplan 2017-2029

Kommuneplanen beskriver, hvordan der skal ske en balanceret byudvikling i hele kommunen, som fremmer bosætning og erhvervsudvikling. Den enkelte by eller bydel skal udvikles og styrkes på baggrund af dens særlige karakterer, kvaliteter og potentialer.

Lokalplan 655 er med til at understøtte den lokale udvikling og imødekommer behovet og ønsket om bosætning i de mindre bysamfund.

En del af området er i kommuneplanen udlagt til boligformål, og er prioriteret på baggrund af udviklingspotentiale, efterspørgsel og i sammenhæng til den overordnede planlægning.

Den østlige del af lokalplanområdet er udlagt til rekreative formål i overensstemmelse med Grønt Danmarkskort. Området fastholdes til rekreative formål, med fokus på udvikling og udbygning af større naturområder skal være til gavn for natur, befolkningen og turisme. Bynær natur og rekreative områder prioriteres højt.



Kortet viser kommuneplanrammerne i området. Områderne omkring Skovsbo, er udlagt i forbindelse med den omfattende masterplan for Tankefuld.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

Boligområde Skovsbo

Plannummer: 07.01.B.442

Anvendelse generelt: Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30%

Max. antal etager: 2 etager

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse: Boligformål i form af overvejende fritliggende énbolighuse

Rekreativt område Tankefuld

Plannummer: 07.01.R2.309

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 5%

Områdets anvendelse: Rekreative formål i form af grøn kile og jordbrugsformål

Særlige bestemmelser: Skovkilen skal planlægges så den veksler mellem skovområder og lysåbne arealer. I området etableres et sammenhængende stisystem. Der skal sikres et område med åbent udkig til Svendborg Sund.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed, dog fastholdes det rekreative område Tankefuld, i landzone.

Den digitale afgrænsning af kommuneplanramme 07.01.B.442 går fra et skelhjørne til et skelhjørne i matrikelkortet. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der foretaget en teknisk forbedring af matrikelkortet. Dette medfører, at der vil ske en tilpasning af afgrænsningen af kommuneplanrammen i forbindelse med kommuneplan 2020.

Cittaslow

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

Tilgængeligheden og nærheden til natur og naturoplevelser har stor betydning for bosætning og sundhed.

Lokalplan 655 er med til at understøtte dette.

Vækst og Erhverv

Produktionsvirksomheder

Lokalplan 655 vil ikke påvirke eksisterende produktionsvirksomheder i området.

Der er en enkelt produktionsvirksomhed, Skovsbo savværk, registreret i nærheden af lokalplanområdet. Virksomheden er registreret som en mindre virksomhed, uden miljøgodkendelse. Savværket brændte i 2018, og er ikke længere aktivt.

Natur og Miljø

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 til boligformål
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke ændrer på oplevelsen af kystlandskabet

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

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

Lokalplanen er omfattet af Spildevandsplan 2013-2024 og er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres på egen grund med etablering af regnbede og nedsivning, eller ved etablering af private fælles regnvandssystemer, der aftager regnvand fra flere ejendomme.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et fælles regnvandsbassin, hvortil regnvand kan udledes.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke i væsentlig grad udsat i forhold til oversvømmelse på grund af regnvejr.

Lokalplanen stiller krav om at befæstelsen af ubebyggede arealer skal begrænses mest muligt, og de skal så vidt muligt være gennemtrængelige (permeable).

Nye stier og veje skal desuden anlægges, så de kan anvendes til kontrolleret afstrømning af vand ved kraftig nedbør.

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 50 cm 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.

Kulturarv og Landskab

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, placeret 1 km fra kysten.

Lokalplanen giver ikke anledning til visuel påvirkning af omgivelserne og kysten, da bebyggelsen af placeret nord for Povlinelundskoven, der danner en afskærmning mod kysten. Kysten syd for lokalplanområdet er samtidig også tæt bebygget.

Det kuperede terræn og eksisterende bebyggelse og beplantning 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.

Fortidsminder

Den østlige del af lokalplanområdet, der er udlagt til rekreative formål, er tidligere arkæologisk forundersøgt. Der er ikke på basis af undersøgelsen fundet grundlag for yderligere udgravning inden for det undersøgte område.

De fremkomne fortidsminder viser, at der har været forhistorisk aktivitet i området. Der er derfor sandsynlighed for at finde yderligere jordfaste fortidsminder ved jordarbejder på arealer, der grænser op til det undersøgte område.

Svendborg Museum anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden udstykning af parceller.

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort viser det samlede naturnetværk i Danmark, og er en masterplan for de fynske kommuners sammenhængende naturudpegninger.

Den østlige del af lokalplanområdet, der er udlagt til rekreative formål, udgør en del af det grønne danmarkskort.

Området fastholdes til rekreative formål, i overensstemmelse med mål og retningslinjerne for Grønt Danmarkskort.

Landskab

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af landskabskarakterområdet *kystforland*. Dette betyder, at ved ændret arealeanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal de visuelle sammenhænge imellem land og vand varetages.

Området indenfor kystforlandet friholdes for boligbebyggelse, og af-

grænses visuelt mod kysten af Povlinelund skoven.

Det vurderes på den baggrund, at ny bebyggelse, inden for lokalplanområdet, ikke i væsentlig grad vil påvirke kystforlandet.

Beskyttet dige

Der er et beskyttet dige i skovbrynet i skellet op til Povlinelund skoven. Ændring af tilstanden i sten- og jorddiger, som er omfattet af museumslovens § 29 a, må som udgangspunkt ikke finde sted.

Det er tilladt at plante hegn op til et beskyttet sten- og jorddige. Det anbefales dog at udbedre eksisterende levende hegn på diget ved skånsom nyplantning. Bevoksning på diget må iht. museumsloven ikke trækkes op med rode, men træer må gerne beskæres og fældes.

Diget er placeret uden for lokalplanafgrænsningen, og er således omfattet af den generelle beskyttelse i museumsloven.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Adgang til det nye boligområde sker via matrikel 51b, Skovsbo By, Egense. Der må etableres to vejadgange til boligområdet.

Der skal samtidig sikres adgang til landbrugsarealet, belligende vest for boligområdet.

Stiforløbet til Øhavsstien løber igennem lokalplanområdet. Der skal fremadrettet sikres offentlig adgang til stien og skoven i overensstemmelse med tinglysningen på matrikel 45c, Skovsbo By, Egense og naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af offentlige tilgængelige parkeringspladser til skovens gæster.

Kollektiv trafik

Der er busstoppesteder både ved Skovsbovej og Rantzausmindevej, begge ca. 1 km fra Skovsbo.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet er placeret i skoledistriktet Rantzausminde, og ligger i cykel- og køreafstand til Rantzausminde skole.

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 el-marked.

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i området, og der skal derfor anvendes vedvarende energi jf. bygningsreglementet.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

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

Museumsloven

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

Museet har foretaget arkivalsk kontrol indenfor lokalplanområdet. Indenfor den østlige del af området, udlagt til rekreative formål, har museet tidligere foretaget en arkæologisk forundersøgelse, hvor der blev fundet spor efter forhistorisk bosættelse.

Museet anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden udstykning af parceller.

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.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen fra Povlinelundskoven. Skovbyggelinjer henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjer har til formål at sikre skovens landskabelige værdier, værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, samt af hensyn til sikkerhed og lysforhold.

Skovbyggelinjer regnes, som udgangspunkt, 300 meter fra skovbrynet, og inden for denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.



Skovbyggelinje fra Povlinelundskoven

Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen til 30 meter, indenfor delområde A. Lokalplanen arbejder med en respektafstand på 30 meter til skovbrynet, hvor der ikke må opføres boligbebyggelse. Der er i forbindelse med lokalplanen lavet et skyggediagram, der viser at bebyggelsen kan placeres uden væsentlige skyggevirksomheder fra skoven. Det er samtidig vurderet at det er muligt at bevare skovens værdi som landskabs-element og skovbrynet som værdifuldt levested for plante- og dyreliv.

Det vil fortsat være nødvendigt at søge om dispensation fra naturbeskyttelsesloven i forbindelse med opførelse af sekundære bygninger til rekreative formål indenfor delområde B.

Svendborg Kommune har anmodet om en tilkendegivelse om reduktion af skovbyggelinjen svarende til 30 meter fra skovbrynet, i forbindelse med offentliggørelse af forslag til lokalplan 655.

Miljøstyrelsen er indstillet på at reducere skovbyggelinjen til 30 meter som anmodet af Svendborg Kommune. Miljøstyrelsen lægger vægt på, at byggeriet er en naturlig udvidelse af Skovsbo, og at der i dag er eksisterende byggeri inden for delområde A. Derudover lægges der vægt på, at der fastholdes en afstand på 30 meter, som sikrer skovens naturmæssige værdi og bevarer skovbrynet som landskabs-element.

På baggrund af en endelig vedtaget lokalplan vil Svendborg Kommune anmode Miljøstyrelsen om en administrativ reduktion af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på matrikel 11, Skovsbo By, Egense. Realisering af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten søges ophævet indenfor lokalplanområdet, af grundejer, efter Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1.

Der skal fremadrettet, fortsat, være et stuehus tilknyttet til landbrugsejendommen på matrikel 11, Skovsbo By Egense, medmindre at ejendommen bliver drevet i samdrift med en anden ejendom med en passende beboelsesbygning jf. § 10, stk. 1 og 3, i Lov om landbrugsejendomme.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune).

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.

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 ikke konstateret servitutter, som er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Ansvar for iagttagelse af tinglyste rettigheder påhviler den, der realiserer lokalplanen.

Skattemæssige forhold

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden, der er bragt i byzone, ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i, hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål - og vurderingen fastsættes på baggrund af SKATs beregninger.

Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen. Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkommande 1. oktober.

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:

- skabe et attraktivt boligområde
- sikre gode sammenhængende rekreative opholdsarealer for hele området
- fastlægge en konkret udstykningsplan for området
- sikre områdets og skovens landskabelige værdier

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer: 51b, og del af 11, Skovsbo by, Egense, Svendborg Kommune.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2.

- Delområde A: Boligformål
- Delområde B: Rekreative formål
- Delområde C: Arealoverførsel til naboejendomme

2.3. Lokalplanområdet ligger i landzone, men delområde A og C overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. Delområde B forbliver i landzone.

2.4 I henhold til planlovens §15 stk. 4, har denne lokalplan bonusvirkning for delområde B. Det vil sige, at den erstatter de landzonetiladelser jf. planlovens §35 stk. 1, der er nødvendige i forhold til den fremtidige anvendelse.

Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse og anlægsarbejder, som er angivet i nærliggende lokalplan.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende énbolighuse (åben-lav) med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fri - og opholdsarealer, samt interneveje og adgangsveje.

Delområde A

3.2 Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende énbolighuse med tilhørende sekundære bygninger, parkering, samt interneveje og adgangsveje.

3.3 Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

Delområde B

3.4 Delområde B må kun anvendes til rekreative formål. Der skal sikres offentlig adgang til området.

Der må opføre mindre bygninger til understøttelse af de rekreative formål.

Delområde C

3.5 Delområde C må kun anvendes til udvidelse af de tilstødende naboejendomme.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med udstykningsplanen, som vist på kortbilag 3.

4.2 Grunde der udstykkes til boligformål, skal have en grundstørrelse på mellem 700 - 1399 m².

4.3 Der kan ske udstykning til rekreative formål indenfor delområde B. Der skal til hver en tid sikres 80m² sammenhængende fri - og opholdsareal pr. bolig i tilknytning til delområde A.

§ 5 Regnvandshåndtering

5.1 Regnvand skal håndteres på egen grund eller ved etablering af fælles regnvandssystem for området. Regnvand må ikke ledes til kloak.

Det kan anvendes rekreative LAR-systemer, som f.eks. regnvandsbassiner, regnbede, grønne tage og lignende.

§ 6 Vej, sti og parkeringsforhold

Veje

6.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skovsbovænge, som vist på kortbilag 2.

6.2 Der kan sikres vejadgang til én enkelt ejendom, via den private fællesvej til Povlinelundskoven, som vist på kortbilag 2.

6.3 Interne boligveje skal udlægges som private fællesveje.

6.4 Interne boligveje skal udlægges i 7 - 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5 - 6 meter. Kørebanelen skal anlægges i asfalt. Der skal anlægges minimum 1 meter grøn rabat, i hver side af kørebanelen. Der kan plantes vejtræer i rabat.

Se illustration for vejprincip på kortbilag 4.

6.5 Interne boligveje skal afsluttes med vendeplads.

6.6 Der skal sikres adgang, langs skovbrynet, til det tilstødende landbrugsareal, som vist på kortbilag 2. Adgangsvejen skal etableres med en bredde på 10 meter, og skal have grøn karakter. Adgangen er forbeholdt landbrugskøretøjer.

6.7 Der skal sikres offentlig adgang til Povlinelundskoven via den offentlige sti, som vist på kortbilag 2.

Parkering

6.8 Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig, på egen grund.

6.9 Der kan etableres offentligt tilgængelige parkeringspladser indenfor delområde B, som vist på kortbilag 3.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet, bagved skovbyggelinjen, som angivet på kortbilag 2.

7.2 Sekundære bygninger kan placeres udenfor byggefeltet, indenfor skovbyggelinjen, som angivet på kortbilag 2.

7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.

7.4 Boligbebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager, med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

7.5 Sekundære bygninger må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter.

7.6 Sekundære bygninger skal placeres minimum 2,5 meter fra vejskel.

7.7 Indenfor delområde B kan der opføres mindre sekundære bygninger til rekreative formål, med en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter. Bruttoarealet for de enkelte sekundære bygning må ikke overstige 35m².

Der må maksimalt opføres 100 m² bebyggelse indenfor delområde B.

7.8 Adgangen til landbrugsarealet jf. §6.6, skal friholdes for bebyggelse.

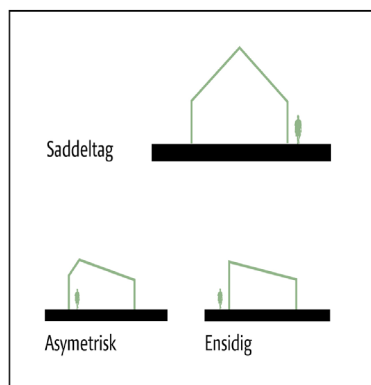
Sekundære bygninger udgør; garager, carporte, udehuse, drivhuse, skure, hønehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Der medregnes kun den del af arealet, der overstiger 50m² pr. bolig.

Sekundære bygninger til rekreative formål: madpakkehus, pavillon, legeplads, shelter, bålhytte og lignende.

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	

Natural Color System (NCS)



Tagformer

§ 8 Bebyggelsens udseende

8.1 Udvendige facader skal fremstå i tegl, træ* eller natursten. Tegl skal fremstå som blank, pudset eller vandskuret. Træværk skal fremstå olieret eller malet.

*Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

8.2 1/4 del af den udvendige facade kan fremstå i andre materialer som zink, skifer eller lignende.

8.3 Udvendige facader, herunder sokler og tage, skal holdes i jordfarveskala, hvid eller sort, samt disses farvers indbyrdes blanding. Farvekoderne er angivet i oversigten jf. Natural Color System (NCS).

8.4 Tage, på både boligbebyggelse og sekundære bygninger, skal udformes som saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) eller med ensidig taghældning.

Saddeltage skal udformes med en hældning på minimum 25 grader.

Tage med ensidigt skal udformes med en hældning på minimum 12 grader.

8.5 Tage skal udføres i tegl, skifer, begrønnede eller tagpap med listedækning, og må ikke udføres i reflekterende materialer (Maksimal glanstal er 30 jf. NCS systemet).

8.6 Solenergianlæg skal integreres direkte i tagkonstruktionen, og må ikke placeres på terræn eller facader.

8.7 Tekniske installationer som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende, skal integreres i bebyggelsens arkitektur.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 I forbindelse med byggemodning må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter over naturligt terræn og ikke nærmere skel end 1,5 meter.

9.2 Der skal udlægges minimum 80m² sammenhængende fælles fri- og opholdsareal pr. bolig, indenfor delområde B.

Opholdsarealet skal være i tilknytning til delområde A og have en rekreativ karakter, og indbyde til ophold og leg.

9.3 Der kan etableres et naturtilpasset regnvandsbassin med flade brinker indenfor delområde B. Hældningen må ikke overstige 1:8, således at hegning ikke er nødvendig.

9.4 Indenfor delområde A skal alle hegn i skel, mod vej og det åbne land, etableres som beplantede levende hegn.

Hegn mod vejskel må maksimalt opnå en højde på 1,5 meter for de

første 2,5 meter. Se princip på kortbilag 4.

9.5 Langs skovbrynet, indenfor delområde A, udlægges et område, der skal sikre vejadgang til landbrugsarealet mod vest. Området skal udlægges med en bredde på 10 meter, som vist på kortbilag 2.

Området skal have en grøn karakter, og må ikke bebygges, anvendes til oplag, parkering og lignende.

§ 10 Skiltning og belysning

10.1 Skiltning må kun finde sted, på egen grund, i forbindelse med de erhverv, der i henhold til bygge Lovningen, kan drives fra egen bolig.

10.2 Skiltning skal være diskret og må ikke ændre områdets karakter af beboelse.

10.3 Skiltning må kun ske i form af en henvisningstavle på maksimalt 0,5 m².

10.4 Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m².

10.5 Vejbelysning af privat fællesveje kan udføres som armatur, med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter. Lyset skal rettes nedad og mod færdselsarealet.

10.6 Belysning af fælles fri - og opholdsarealer, samt stisystemer kan udføres som armatur med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri - og opholdsarealer, gadebelysning, fælles anlæg til bortledning af regnvand, samt de private fællesveje og stier indenfor lokalplanområdet.

11.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligbebyggelserne er taget i brug, eller når byrådet kræver det.

§ 12 Servitutter

12.1 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 Forudsætning for ibrugtagning

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

- at der er anlagt anlæg til håndtering af regnvand, og sket tilslutning til offentligt spildevandsanlæg.

§ 14 Lokalplanens varige retsvirkninger

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

§ 15 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 655, for et nyt boligområde i Skovsbo er således vedtaget af Svendborg Teknik- og Erhvervsudvalg d. 20. januar 2020.

Dato for den offentlige bekendtgørelse, er d. 23. januar 2020.

Kortbilag

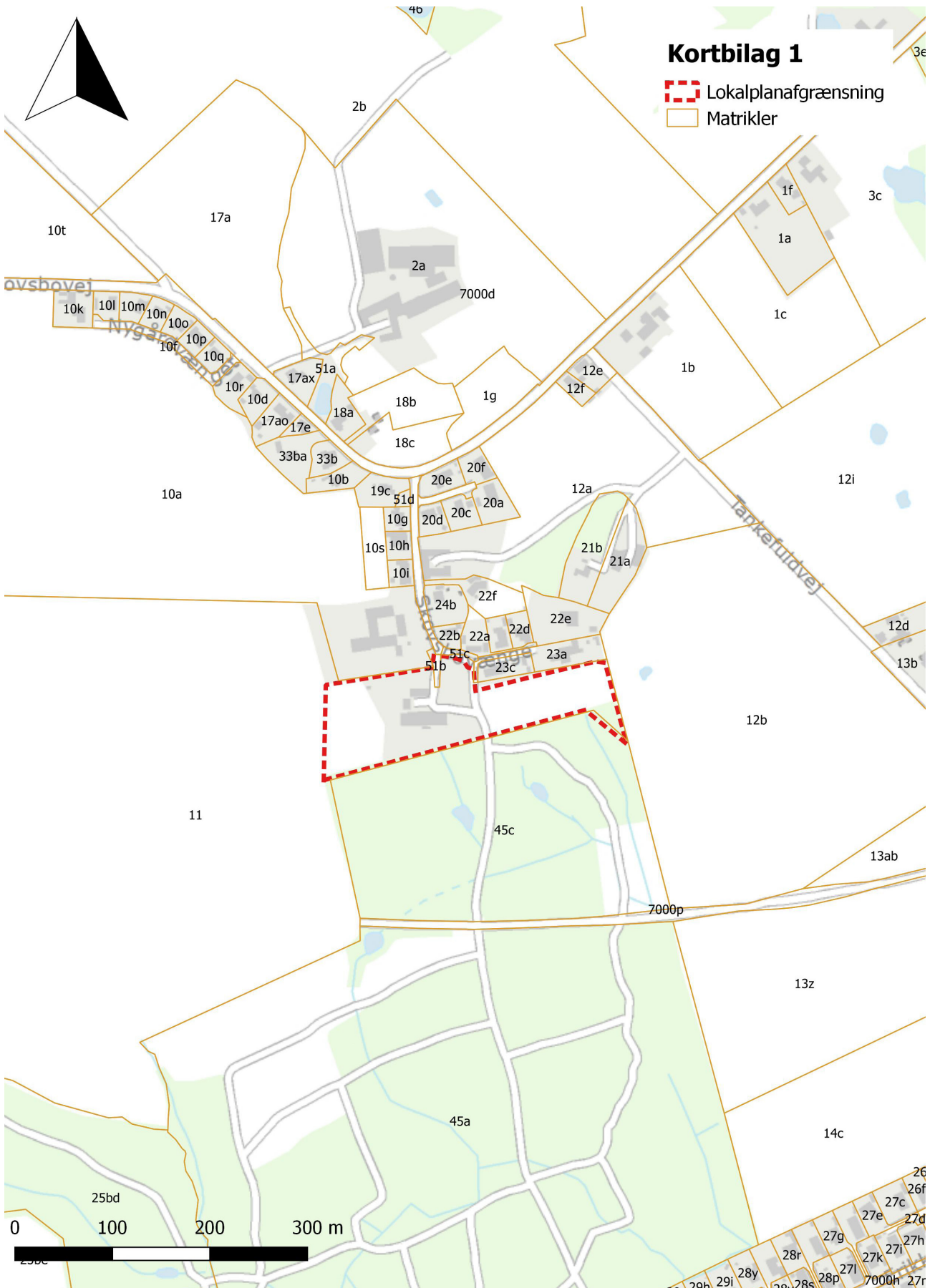
Kort 1: Matrikelkort med lokalplanafgrænsning

Kort 2: Lokalplankort

Kort 3: Udstykningsplan

Kort 4: Illustration af vejprofil, hæk og sekundære bygninger

Kortbilag 1: Matrikelkort med lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2: Lokalplankort



Kortbilag 4: Illustration af vejprofil, hæk og sekundære bygninger

