

Lokalplan 551

for Boligområde Vædderen,
Rantzausminde



Svendborg
Kommune



Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund	5
Lokalplanområdet	5
Formål og indhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	7
Kommuneplan	
Bæredygtighed	
Gældende planer	
Regn og spildevand	
Kystnærhedszone	
Tekniske anlæg	10
Miljøforhold	11
Miljøvurdering	
Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning	13
Naturbeskyttelse	
Landbrugsloven	
Jordforurening	
Museumsloven	

Lokalplanens bestemmelser

§1 - Lokalplanens formål	15
§2 - Område og status	15
§3 - Anvendelse	16
§4 - Udstykninger	16
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	17
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	18
§7 - Bebyggelsens udseende	19
§8- Antenner	20
§9 - Ubebyggede arealer	20
§10 - Grundejerforening	20
§11- Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	21
§12- Tilladelse fra andre myndigheder	21
§13 - lokalplanens varige retsvirkninger	21
§14- Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	21

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold	
Kort 02 - Lokalplankortbilag, matrikelkort fremtidige forhold	
kort 03 - Illustrationplan	

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 planlægningen som helhed.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

- anvendelse,
- udstykning,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering, udformning af bebyggelse og 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 planens forhold til anden planlægning. Som indledning til redegørelse og bestemmelser gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagerst i planen.

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 offentlighedsperioden er slut vurderer Byrådet i hvilket omfang man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanen regulerer kun fremtidig adfærd mens den hidtidige (indtil offentliggørelsen af lokalplanforslaget) lovlige anvendelse kan fortsætte.

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra en privat bygherre for at give mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af lav boligbebyggelse.

Illustrationen på modstående side viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges og indrettes med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen udarbejdes for at skabe mulighed for at opføre nyt boligbyggeri i form af parcelhuse og rækkehuse mellem Krebsen og Højensvej. Lokalplanområdet er sidste etape af den samlede udbygning af boligområdet Vædderen.

Der er tale om ny boligbebyggelse, som en naturlig forsættelse af henholdsvis lokalplan 199 og 504

Lokalplanområde

Området ligger i Rantzausminde.

Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af henholdsvis Højensvej og Julgaardsvej. Mod syd og øst afgrænses området af eksisterende bebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet der omfatter et areal på cirka 8 ha. var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone. Området anvendes i dag til landbrugsformål.

Tærrænet skræner fra nord mod syd.

Fra grunden er der udsigt til Svendborg Sund

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for, at området kan anvendes til lav boligbebyggelse. Det er målet at skabe et varieret boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og fælles grønt område.

Med områdets udbygning skabes der sammen med det eksisterende boligområde mod syd og øst et sammenhængende bykvarter i Boligområdet Krebsen i den vestlige del af Rantzausminde

Lokalplanområdet er opdelt i tre områder, område I, II og III.

Område I, der er underinddelt i storparcellerne, Ia, Ib og Ic muliggør, at der indenfor området kan opføres forskellige typer af bebyggelse, rækkehuse og parcelhuse.

Inden for de enkelte storparceller skal bebyggelsen være ensartet, enten med parcelhuse eller med rækkehuse. Bebyggelsen kan for eksempel bestå af 2 storparceller med rækkehuse, én storparcel med parcelhuse.

Den arkitektoniske bearbejdning af bebyggelsen afspejler landskabets karakter, hvilket videre understreges af krav om, at bebyggelsen åbner sig ud mod landskabet. Baggrunden for dette er at skabe en samlet udtryk for området der både giver tilpasset lav bygning mod vejen og dermed også nabobebyggelsen i Krebsen samtidig med at der gives et markant profil mod de grønne fællesarealer. Bebyggelsen inddeles i tre delområder.

Vejadgang sker fra eksisterende vej, Krebsen, som er privat fællesvej

Område II udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. I området vil der kunne udstykkes og opføres 14 parcelhuse. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 800 m².

Lokalplanen tilstræber at boligområdet arkitektonisk integreres med den eksisterende bebyggelse i Vædderen.

Vejadgang sker fra eksisterende vej, Vædderen, som er en privat fællesvej.

Område III udlægger arealer til fælles opholdsarealer, hvor grundejerforeningen kan etablere anlæg til fælles formål. På en del af de fælles opholdsarealer anlægges regnvandsbassin, der udformes som et rekreativt vandelement med flade brinker

Fra friarealet er der udsigt henover de den eksisterende bebyggelse til Svendborg Sund.

Der sikres endvidere en nord-syd-gående, grøn stiforbindelse gennem området.

Vejforhold

Området vejbetjenes fra offentlig vej (Dyrekredsen) via de private

fællesveje "Krebsen" og "Vædderen".

Områdets interne boligvej udlægges som privat fællesvej.

Lodsejere/brugere af de private fællesveje er jf. Lov om private fællesveje, forpligtet til at bidrage til vedligeholdelse af vejene.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Kommuneplanen

Området ligger i kommuneplanramme 07.02.B2.357 udlagt til: Boligformål i form af overvejende åben-lav boligbebyggelse, med Bebyggelsesprocent på max 30 for den enkelte ejendom og max. 2 etager og 8,5 m højde.

Samtidig med lokalplanen udarbejdes der et tillæg til kommuneplanen. Dette primært for at ændre rækkefølgeplanen for boligudbygning således, at der gives mulighed for en udbygning af Boligområdet vædderen når planerne er vedtaget af byrådet.

Tidligere har man valgt at udskyde det på grund af trafikale udfordringer på Rantzausmindevej. Med de trafikforbedrende foranstaltninger der er sket på Rantzausmindevej vurderer man nu fra vejmyndigheden, at det vil være uproblematisk, at få den sidste del af boligområdet udbygget. Således ændres rækkefølgen fra 3 til 1.

Det vurderes at udbygningen sker i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og således er byudvikling indefra og ud.

Samtidig præciseres i tillægget at der også kan opføres tæt-lav boligbebyggelse. Hensigten med dette er at skabe en øget variation i bebyggelsen.

I tillægget tilføjes de eksisterende kommuneplanramme bestemmelser for 07.02.B2.357 Boligområde Vædderen

Plannavn Boligområde Vædderen

Områdets anvendelse Boligformål i form af overvejende fritliggende énbolighuse

Zonestatus

Eksisterende: landzone

Fremtidig: Byzone

Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom) 30 %

Etageantal og bygningshøjde Max etager: 2

Max højde: 8,5 m

Opholds- og friarealer (opholdsareal som % af etagearealet) 100 %

Fælles bestemmelser

Fællesbestemmelser der gælder for alle B2-områder gælder også for dette område.

Bæredygtighed

Svendborg Byråd ønsker at minimere energiforbruget i nybyggeri, ved at stille krav til lavenergirammer, så det som minimum kan klassificeres som energiklasse 2015, jf. bygningsreglementet.

Disse krav stilles i Kommuneplan 2009 - 2021 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, som gælder fremtidige lokalplaner. Derudover stilles der gennem spildevandsplanen krav om forøget nedsivning af regnvand på egen grund.

Regn- og Spildevand

Området skal separatkloakeres. Regn- og overfladevand vil blive ledt til forsinkelsesbassin, som er dimensioneret for den samlede bebyggelse.

Kommunens Spildevandsplan fastlægger en maksimal befæstelsesgrad på 30%.

Planernes område er beliggende uden for den godkendte spildevandsplan for Svendborg, derfor vil der sideløbende med denne plan blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Området skal separatkloakeres og der må maks. være en befæstigelsesgrad på 30.

I område I, ved Krebsen, vil regn- og overfladevand vil blive ledt til nyt forsinkelsesbassin.

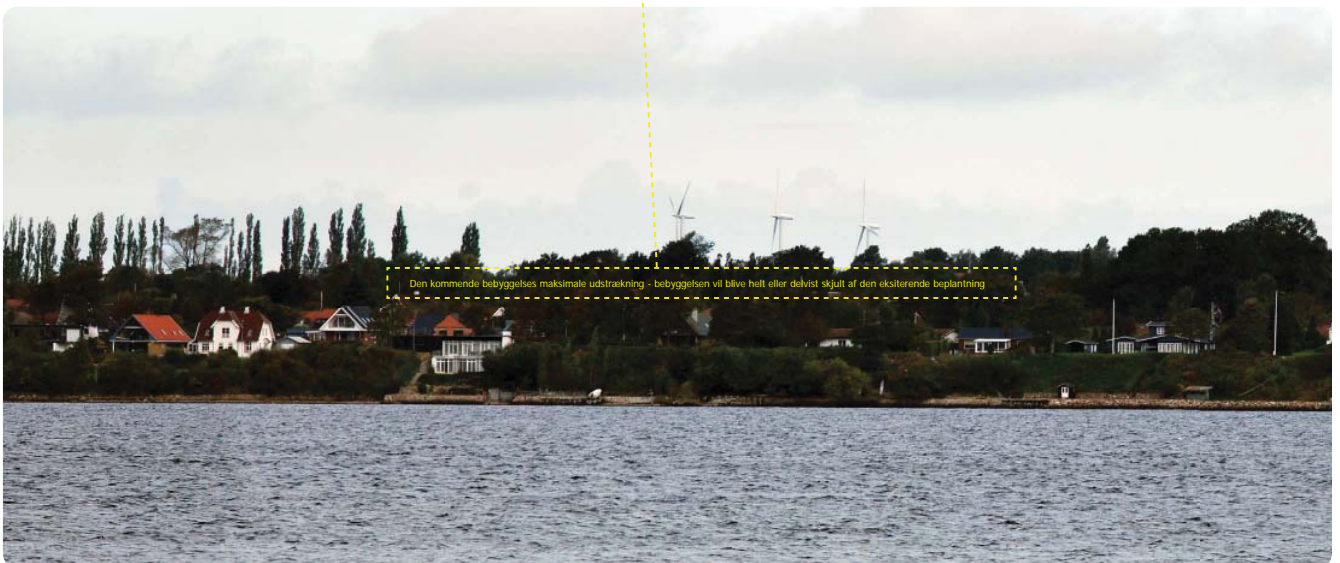
I område II, ved Vædderen vil regn- og overfladevand vil blive ledt til eksisterende forsinkelsesbassin, som er dimensioneret for den samlede bebyggelse.

Kystnærhedszone

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16 skal der i forbindelse med lokalplanlægning redegøres for hvordan nye bebyggelser visuelt vil påvirke omgivelserne.

Lokalplanområdets sydlige grænse ligger ca. 500 m fra kysten. Området mellem kysten og lokalplanområdet er bebygget og den påtænkte bebyggelse vurderes derfor ikke at få indflydelse på de visuelle forhold af kystlandskabet

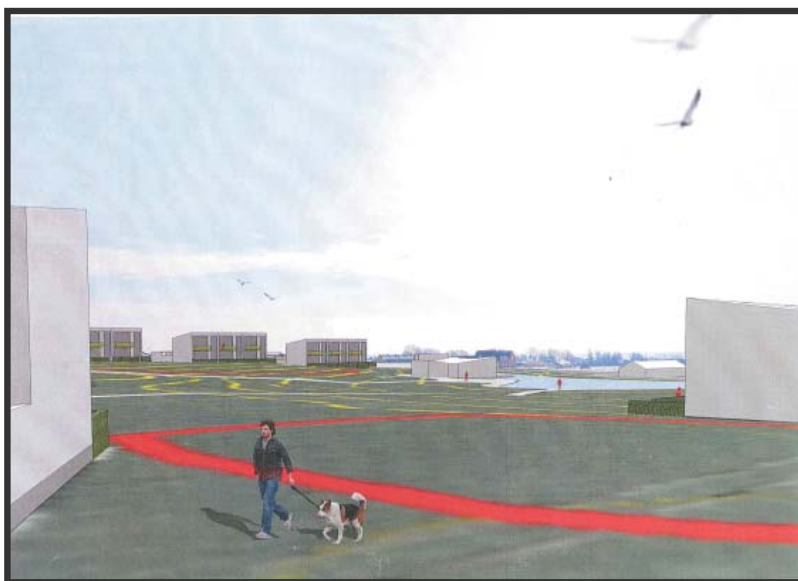
Nedenstående er en visualisering af, hvordan området vil kunne indrettes og bebygges, fra naboejendommene i henholdsvis Krebsen og Vædderen.



PANORAMAER AF KYSTEN IMELLEM VESTERRØN OG RANTZAUSMINDE HAVN

Udstykningselskabet matr. nr. 22 A Egense ApS - Udvikling af boligområde og lokalplan / sags. nr. 11009 - 03.10.2012 - KØ





Visualisering af, hvordan området kan indrettes og bebygges

Museale forhold

Der er registreret beskyttede sten og jorddiger i området, som er beskyttet i henhold til museumsloven § 29a.

Dele af området er Kulturarvsareal og der må påregnes at være mulighed for fund af arkæologisk interesse i området. Skulle der ved kommende jordarbejder fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder og affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27). Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Tekniske anlæg

Vand og Renovation

Vandforsyning varetages af Svendborg Vand A/S.

Området er omfattet af den kommunale renovationsordning efter gældende regulativ. Renovation varetages af Vand og Affald, Svendborg. Der henvises til ovennævnte selskabers regulativer, vedtægter m.m.

EI

Sydfyns Elforsyning

Kollektiv trafik

Der kører bybusser med stoppested på Højensvej og Rantzausmindevej.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Svendborg Kommune har i henhold til § 3, stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretaget en screening af kommuneplantillæg og lokalplan for at se, om der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Konklusionen af screeningen er, at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene, idet planerne alene fastlægger bestemmelser for byggeri, som kan indpasses uden væsentlig påvirkning af natur- og miljøinteresser samt påvirkning af levevilkårene for tilgrænsende byområder.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Beslutningen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering bekendtgøres samtidigt med fremlæggelse af lokalplanforslaget. Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan beslutningen om miljøvurdering påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan skriftligt klage over retlige spørgsmål inden 4 uger fra dato til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk

Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder først sagsbehandlingen, når et opkrævet gebyr er betalt. Vejledning om gebyrordningen kan ses på www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får medhold eller delvis medhold i klagen, Sag kan anlægges ved domstolene inden 6 måneder fra dato.

Habitatbekendtgørelsen §6

Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende lav boligbebyggelse, hvor der ikke er konstateret habitatsforekomster.

Det vurderes at lokalplanforslaget ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt nogen jordforurening indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet er et gammelt landbrugsområde. Der er ikke kendskab til forurening inden for området.

På den baggrund omfattes området ikke af kommunens Jordstyreregulativ, jf. Jordforureningslovens §50a.

Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig flytning fra området ikke er omfattet af den anmeldtepligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningslovens §72 b stiller krav om, at ved følsom anvendelse, fx boliger, skal grundejer sikre, at de øverste 50 cm jord er ren, før ejendommen tages i brug til følsom anvendelse.

Der må kun tilføres ren jord til området.

Vejstøj

Lokalplanområdet grænser op til Højensvej og Juulgårdsvej. Der vurderes ikke at være vejstøj fra disse veje. Der har også været vurderet trafikstøj i forhold til de større veje i området, og det vurderes at de heller ikke giver anledning til støjkonflikt.

Erhvervsstøj

Støjkonflikter områderne imellem (erhvervsstøj), har været vurderet, men der vurderes ikke at være konflikter.

Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning

Naturbeskyttelse

Diger

Diger eller dele af diger, der ligger i byzone eller sommerhusområde, er ikke beskyttede, medmindre de afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone.

Hensigten med bestemmelsen er at undgå dobbeltadministration, da diger i byzone- og sommerhusområder kan beskyttes gennem lokalplanlægningen. Ved overførsel af et areal med beskyttede diger fra landzone til byzone ved vedtagelse af en lokalplan forventes det, at digernes fremtidige beskyttelse er vurderet i forbindelse med planlægningen for området.

Denne vurdering skal fremgå af planen, idet bestemmelser for beskyttelsen er fastlagt i planen. Hvis lokalplanen forudsætter, at digerne ændres, skal der dispenseres fra beskyttelsen før planens vedtagelse, eller det skal fremgå af planen, at fjernelse og ændring kræver dispensation (fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2). Planen kan realiseres, når en evt. dispensation træder i kraft efter klagefristens udløb.

Lokalplanen forudsætter gennembrud af et beskyttet dige ved "Vædderen". Gennembruddet er en tilstandsændring af diget og kræver derfor forudgående dispensation.

Museumsloven

Der er en fredet rundhøj ved rundkørslen ved Højensvej/Juulgårdsvej. I tilknytning til højen er der en beskyttelseslinje med en diameter på 100 meter fra højens midte.

Der skal for de bygninger der ligger indenfor beskyttelseslinjen fra rundhøjen ved rundkørslen ved Højensvej/Juulgårdsvej søges dispensation ved kulturstyrelsen, forud for byggetilladelsen og efter lokalplanens endelige vedtagelse. Bygherre er ansvarlig for ansøgning.

En stor del af området er udlagt som kulturarvsareal med regional interesse. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. At et område er udlagt som kulturarvsareal er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i det aktuelle område og således også en advarsel til bygherre/ejer om, at der i området må forventes udgifter til arkæologiske udgravninger i

forbindelse med en eventuel udnyttelse af området.

Der er registreret fortidsminder på arealet herunder flere gravhøje.

Et areal der er indstillet til udgravning udgraves i sin helhed. Der kan ikke ske delvis udgravning. Det betyder at et areal, der vil blive påvirket af enten bebyggelse, etablering af haver eller af trafik vil blive udgravet.

Skal et areal der er indstillet til udgravning friholdes skal det hegnes under hele byggefasen, så der ikke sker skade på genstande under jorden. Bygherre skal sikre den fornødne hegning, der tydeligt sikrer at der ikke sker trafik henover arealerne.

Bygherre skal herudover være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. museumslovens §27, lov nr 473 af 7. juni) skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder og Øhavsmuseet adviseres.

Landbrugsloven

Inden lokalplanområdet tages i brug til boligformål, skal jordbrugsmyndigheden have ophævet landbrugspligten på arealet.

Bygherren er ansvarlig for ansøgning til rette myndighed.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Lokalplanens formål

1.1. Det er lokalplanens formål

- At området anvendes til lav boligbebyggelse
- At fastlægge bestemmelser for bebyggelsens højder og ydre fremtræden, herunder ensidig taghældning mod vejen i område I
- At sikre samme boligtype indenfor en storparcel
- At der sker et hensigtsmæssigt udlæg af friarealer med hensyntagen til terrænet samt med overordnede stiforbindelser til det øvrige byområde.
-
- At der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fællesopgaver i området

§2 - Område og status

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 22a, Egense By, Egense, samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendom efter den 1. januar 2012.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II og III

2.3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er det på matrikelkortet viste område overført fra landzone til byzone.

2.4. Der er landbrugspligt på matr. 22a Egense By, Egense. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler indtil de tages i brug til det lokalplanen bestemmer.

§3 - Anvendelse

Område I

3.1. Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Der må opføres parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse, men hver af delområdets storparceller må kun bebygges med enten den ene eller den anden bolig-type.

Ved parcelhusbebyggelse må der kun opføres én bolig på hver parcel.

3.3 Der kan fra den enkelte ejendom drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder.

En forudsætning er dog, at virksomheden ikke giver ulemper for de omkringboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller anden gene.

Område II

3.4 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse.

3.5 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Område III

3.4 Området er udlagt til fælles opholdsareal for samtlige beboere i område I.

3.5 I området må grundejerforeningen etablere anlæg til fælles formål

3.6 Indenfor byggefeltet kan opføres fælleshus

3.7 Regnvandsbassin

Regnvand tilsluttes til udlagt reservoir ved Vædderen. Alternativt udføres faskiner på de enkelte grunde.

§4 - Udstykninger

Område I

4.1. Delområde I : Områdets udstykning i storparceller indenfor delområderne Ia, Ib, og Ic skal ske i overensstemmelse med de principper for variationsmuligheder, der er angivet på Bilag 3.

4.2 Når en storparcel udstykkes, skal der godkendes en samlet udstykningsplan for den enkelte storparcel. Hvis der indenfor storparcellen skal udlægges fællesparkering, skal den være vist på udstykningsplanen. jvf. §3.2

4.3 Grunde må ikke udstykkes til parcelhusgrunde på mindre end

700 m². Udstykkes til grunde til rækkehuse er mindstegrundstørrelsen 350 m² for den enkelte bolig.

Område II

4.4. Området skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2, baseret på en samlet udstykningsplan for delområdet

4.5 Grunde må ikke udstykkes til parcelhusgrunde på mindre end 800 m².

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1.

På lokalplankortet er vist de vejarealer, der er udlagt til

Bredde på vej boligvejen C-D	8 m.
Vendepladser (VP) ved boligveje	15 m.
Stier mrk. a	3 m.
Stier mrk. b	5 m

5.2. Vejadgang til delområde I skal ske via Krebsen, som vist på kortbilag 2, med et vejprofil svarende til den eksisterende vej

5.3 Vejadgang til delområde II skal ske via Vædderen, som vist på kortbilag 2, med et vejprofil svarrende til den eksisterende vej

5.4 Boligvejen anlægges som lege- og opholdsarealer i en bredde af 8 meter, hvoraf de 4 meter anlægges som kørebane. På udvalgte strækninger udlægges et mindst 1,5 meter bredt, befæstet græsareal til vigeplads og parkering

5.5 I vejarealet på skal sidearealer tilsås med græs og der plantes vejtræer, som vist i illustrationsplanerne kort 3.

5.5. De angivne stiforbindelser (Stier mrk a. på kortbilag 2) i lokalplanområdet udlægges i en bredde på mindst tre meter.

5.6. Vejkrydsninger og vejes krydsninger med stier udføres med hævede flader.

5.7. Der kan etableres midlertidig byggevej til Højensvej, hvor det efter vejmyndighedens vurdering er forsvarligt. Der må ikke i den forbindelse skabes gennemkørsel fra henholdsvis Vædderen eller Krebsen.

5.8. Belysning på veje skal bestå af parkarmaturer med en maksimal

lyspunktshøjde på fire meter. Valg af armaturer skal i valg af armaturtype og -placering udføres svarende til i eksisterende bebyggelse øst for lokalplanområdet.

5.9. Ved parcelhusbyggeri skal der etableres mindst to parkeringspladser på den enkelte grund.

Ved rækkehuse skal der mindst være 1½ parkeringsplads per bolig. Minimum én parkeringsplads skal etableres på den enkelte grund. Resten skal placeres indenfor den enkelte storparcel som fælles parkering.

Er der behov for placering af fælles parkeringspladser, godkendes placering for hver storparcel i forbindelse med godkendelse af samlet udstykningsplan for storparcellen.

§6 -Bebyggelsens placering og omfang

Område I

6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 for parcelhuse, åben-lav bebyggelse. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes andele af fællesareal til grundens areal.

6.2. Bebyggelse skal placeres indenfor de i lokalplanen udlagte storparceller og bag den udlagte byggelinje. Bebyggelse skal opføres som enten parcelhuse eller række/dobbelthuse indenfor den enkelte storparcel og med maksimalt 2 etager. Bebyggelsen opføres med ensidig taghældning. Se illustrationsplaner.

Område II

6.3. Parcelhusbebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage, og rækkehuse må ikke opføres i mere end to etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter.

6.4. Bygningens facadehøjde må ikke mod vejen overstige 3,5 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade- og tagplan

6.5. Boligbebyggelsen (inkl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 meter fra naboskel.

Dog gælder der for rækkehuse, at de kan sammenbygges over skel. Selvstændigt opført udhus, garage og lign., skal placeres mindst én meter fra skel.

6.6. Ved parcelhusbyggeri kan udhuse, garager, carporte og lign. der ikke er integreret i boligen, opføres med et samlet etageareal på højst 50 m².

Område III

6.7 Området udlægges til fælles friareal

§7 - Bebyggelsens udseende

Området generelt

7.1 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang respekteres og eventuelle niveauforskelle optages i bebyggelsen.

7.2. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

7.3. Til tage og vægge på mindre bygninger, kviste, karnapper og lign. kan der anvendes andre materialer, blot det fremtræder i en helhed med hovedhuset.

7.4 Ydervægge skal fremstå som muret bebyggelse og fremstå med blank murværk i blødstrøgne sten eller pudset, vandskuret, malet eller kalket mur - flade i farver dannet af hvidt, sort og jordfarverne okker, terra di sienna, umbra, engelskrød, dodenkop eller blandinger af disse.

Enkelte bygningspartier kan udføres i træ, zink, eternit eller glas.

7.5 Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,3 m.

7.6 Solfanger-/solcelleanlæg kan opsættes på tagfladen, når de ikke udføres i reflekterende materiale. Anlægget skal integreres i tagfladen.

7.7 Småbygninger må opføres i tegl, eller træ afstemt efter de materialer, som er anvendt til boligen.

7.8 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Område I

7.9. Hovedhusets tag skal udføres med ensidig taghældning med en hældning mellem 10 og 30 grader

Område II

7.10 Tage skal udføres som sadeltage, pyramidetage eller med ensidig taghældning med taghældning på op til 30 grader.

7.11 Tage skal dækkes med teglsten i rød eller sort farve, samt med zink, skifer/eternitskifer, tagpap på trekantlister eller begrønnet tag.

§8 - Antenne- og ledningsforhold

8.1. Der må ikke opsættes paraboler med større diameter end én meter på bygninger eller terræn. Paraboler skal placeres så de ikke er synlige fra offentlig vej.

8.2 Tekniske installationer som elskabe skal placeres efter byrådets anvisninger og udformes eller afskærmses så de syner mindst muligt

§9- Ubebyggede arealer

9.1. Fælles grønne friarealer skal udlægges som vist på kort 2, delområde III

9.2. Fælles grønne friarealer skal fremtræde som græsklædte arealer med solitært, enkeltstående plantede løvtræer med en maksimal naturlig væksthøjde på 6 meter

Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendige for tekniske anlæg for betjening af området som friareal. Der kan indrettes til ophold og leg med mindre legepladser, grillpladser m.m.

9.3. Alle hegn mod vej eller fællesarealer må kun etableres som bøgehæk med en maksimal højde på 1,80 meter. Der må kun være faste hegn midtfor to sammenbyggede huse vinkelret på facaden. Hegn skal være vandret klinkebeklædning i træ.

Faste hegn må derudover kun opsættes på parcelhusgrunde i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m. Trådhegn; må kun etableres i forbindelse med levende hegn. Hegn mod vej eller sti skal plantes mindst 30 centimeter fra skel.

9.4. På fælles friarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde, må der ikke oplagres både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer og lign. Dog tillades både under 20 fod.

9.5. Der må ikke uden byrådets tilladelse foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til nuværende terræn.

§10 - Grundejerforening

10.1. Der skal oprettes grundejerforening for lokalplanområdet. Alle grundejere inden for lokalplanens område er pligtig til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Grundejerforening kan sammenlægges med eksisterende grundejerforening udenfor området

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer indenfor området.

Grundejerforeningen skal stå for ren- og vedligeholdelse af boligvejen (privat fællesvej) indenfor området

Indtil arealerne overdrages til foreningen, påhviler vedligeholdelsen ejeren.

Grundejerforeningen skal indgå aftale med Grundejerforeningen GSR med henblik på at dele driftudgiften på Krebsen og vædderen for den del der benyttes som adgangsvej til boligområdet.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når det første delområde er taget i brug, eller når Svendborg Byråd kræver det.

§11 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i punkt 5.2 og 5.3 nævnte private fællesveje med forbindelse til henholdsvis Krebsen og Vædderen.

11.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak-, samt el-, vand og *varmeforsyning*.

11.3 Ny bebyggelse i område må ikke tages i brug før der er etableret Sti a-a

11.4 Veje, stier og parkeringspladser i det pågældende område eller storparcel er anlagt, samt opholdsarealer er planeret og tilsået med græs. Se fodnote *.

11.5 Der skal sikres tilladelse for digegennembrud ved Krebsens forlængelse.

11.6 Inden område I anvendes skal områder indstillet til arkæologisk udgravning udgraves af Øhavsmuseet.

*) Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse af en forholds-mæssig andel af de beskrevne anlæg. Dispensationen gives med krav om etablering anlæg af arealerne inden for kommunen vurderet en rimelig tid.

Det samme gælder, såfremt udstykkeren/byggemodneren har stillet garanti for etablering af de nævnte anlæg.

§12 - Tilladelser fra andre myndigheder

12.1. Inden lokalplanområdet tages i brug til boligformål, skal jordbrugsmyndigheden have ophævet landbrugspligten på arealet.

12.2 Inden område Ib anvendes skal der gives dispensation frabskyttelseslinje fra Rundhøjen ved Juulgårsvej/Højensvej.

§ 13- Lokalplanens varige retsvirkninger

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.

Dispensation fra lokalplanloven

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 alene gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§14 - Vedtagelsepåtegning

Svendborg byråd har mulighed for at ekspropriere, hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre planen.

Lokalplan 551 for et boligområde ved vædderen, Rantzausminde.

Således vedtaget af Svendborg Byråd, d.

P.b.v

E.

Jan Carlsson

Planchef

Kortbilag.

Bilag 1 - Matrikelkort, eksisterende forhold

Bilag 2 - lokalplankort fremtidige forhold

Bilag 3 - Principskitser

7000a

7000v

22b

22a

24ak

24bn

24ag

24ah

22an

22q

24be

24ck

22p

24bg

24cg

24cm

22r

24by

24ce

24co

22v

24bø

24bx

24cd

24cb

22s

24ac

24bu

22al

22am

22u

22t

24bq

24am

22ad

22ak

22ah

24i

24q

22ae

22ag

22ao

24k

24p

24r

22o

22ac

24l

24o

24a

22ap

22aq

22ab

22aa

22ø

22æ

22z

22y

22x

24m

24n

5an

16m

14o

5bb

14aa

14s

14t

14x

14y

13b

14i

14k

14l

© KMS 16e

14ab

14q

14ac

14u

14v

14z

14g

14h

14

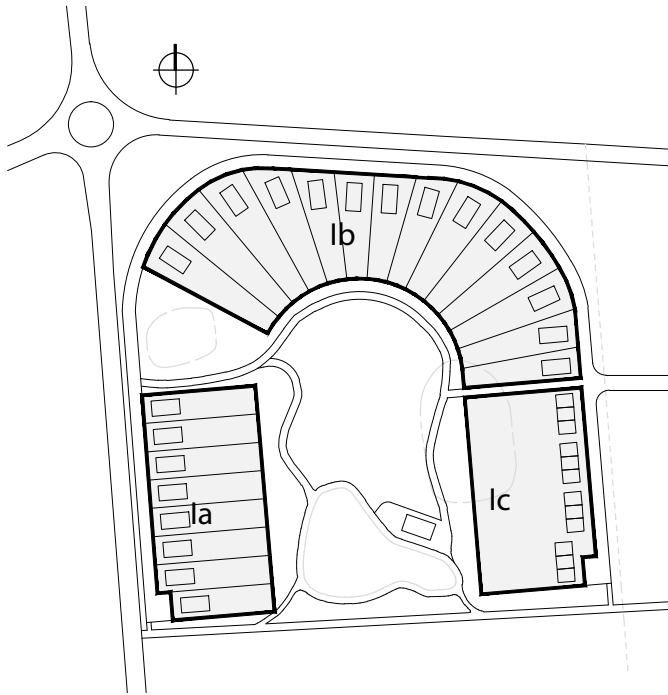
Matrikelkort

Dato: 03-12-2012
Målestoksforhold: 1:2500

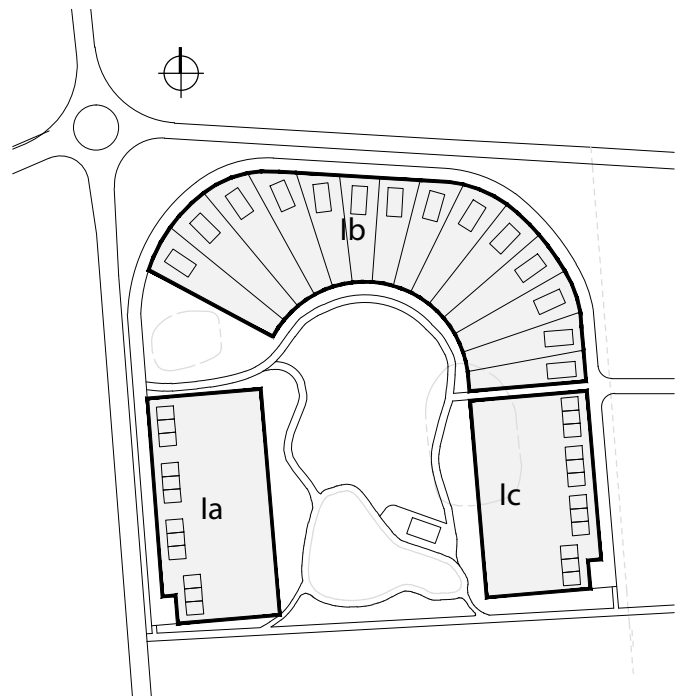


Svendborg
Kommune

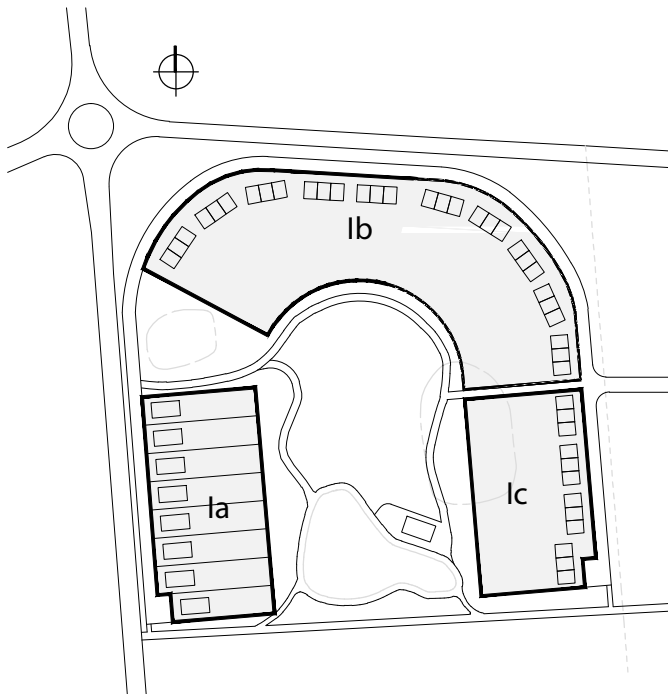
Principskitser. Lokalplan 551



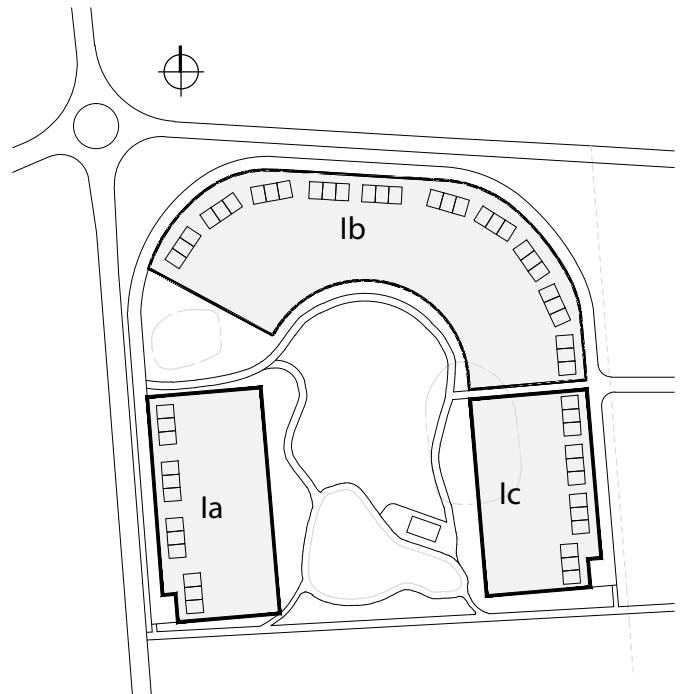
la og lb indrettes som åben - lav bebyggelse. lc som tæt- lav bebyggelse



lb indrettes som åben - lav bebyggelse. la og lc som tæt- lav bebyggelse



la indrettes som åben - lav bebyggelse. lb og lc som tæt- lav bebyggelse



Samlet tæt- lav bebyggelse

Principskitser af bebyggelsesplan
Skitser med forskellige muligheder, hvordan området kan indrettes og bebygges

