

Lokalplan

653

Boliger i Gammel Nyby



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 653

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til boligformål, GI- Nyby, Svendborg

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd har den XXX vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 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 XXX".

Du kan kontakte os via mail: [**plan@svendborg.dk**](mailto:plan@svendborg.dk).

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

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte planlægger Zacharias Baden på tlf. 3017 5064.

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund og formål
- Lokalplanområdet
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Vækst og Erhverv
- Natur og Miljø
- Kultur og Landskab
- Infrastruktur og Teknisk forsyning
- Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål
 - §2 Område og zonestatus
 - §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 Miljø/Klima
 - §11 Tekniske anlæg
 - §12 Ophævelse af lokalplan og servitutter
 - §13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
 - §14 Lokalplanens varige retsvirkninger
- Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Kortbilag

- Bilag 1 Matrikelkort
- Bilag 2 Lokalplankort
- Bilag 3 Illustrationsplan
- Bilag 4 Jordfarveskala

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.

I en lokalplan kan byrådet 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:

I redegørelsen gøres der rede for lokalplanens indhold, en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

Lokalplanbestemmelserne er de konkrete 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, og lokalplanens bestemmelser får 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

Da Minks planteskole i Gl. Nyby for år tilbage ophørte med sine aktiviteter, blev ejendommen i 2017 overtaget af en ny ejer, der nu planlægger at opføre otte boliger. Kun en del af ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen, som den er fastlagt i Kommuneplan 2017-2029, og boligerne opføres i dette område.

Svendborg Kommune er indstillet på at imødekomme ønsket og gøre det muligt at realisere ved at udarbejde nærværende lokalplan med nummer 653. Parallelt med lokalplanen udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, idet der på en grund i et landsbyområde generelt ikke må opføres mere end én fritliggende bolig pr. grund.

Imidlertid er den aktuelle grund så stor, at byrådet er indstillet på at muliggøre en gruppebebyggelse på op til otte boliger under en række skærpede retningslinjer til bebyggelsens placering og udformning.

Områdets anvendelse opretholdes således til boligformål, og gennem lokalplanens bestemmelser sikres det, at bebyggelsen bedst muligt indordner sig karakteren af den eksisterende landsbybebyggelse med hensyn til bebyggelsens placering på grunden og de anvendte byggematerialer.

Haven i Minks tidligere planteskole

Lokalplanområdet

Lokalplanens område afgrænses af matrikelskellene mod nord og syd, medens grænsen mod vest følger kommuneplanens landsbyafgrænsning og mod øst Gammel Nybyvej. Landsbyafgrænsningen opdeler matriklen i to nogenlunde lige store dele, og lokalplanområdet er således godt 3.000 m² stort.

Området skråner svagt fra vest ned mod vejen med et samlet fald på godt to meter.

Grunden er på mange måder præget af den tidligere planteskoles aktiviteter på grunden. I området uden for landsbyafgrænsningen ligger et væksthuse og vidner om grundens tidligere anvendelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold baserer sig på et foreløbigt projekt, så bestemmelserne for bebyggelsens udformning og placering at projektet kan gennemføres som skitseret men med plads til justeringer ved den endelige projektering.

Projektets otte boliger er organiseret med inspiration i et trelænget gårdanlæg med en åben side mod vest. Ud mod Gammel Nybyvej placeres to sammenbyggede boliger med en maksimal facadelængde på 20 meter så det mest muligt tilpasser sig karakteren af landsbyens øvrige, gadeorienterede bygninger. De to øvrige boligrækker styres i lokalplanen gennem rummelige byggefelter med mulighed for at fastlægge den endelige placering under byggeriets projektering.

Bebyggelsen tænkes opført i en enkelt etage med sadeltag med en hældning på ca. 10 grader, men lokalplanens bestemmelser åbner desuden en generel mulighed for at etablere udnyttet tagetage.

I det skitserede projekt er et udsnit af taget udført med ensidig hældning med det formål at etablere en forhøjet 'knast' for at trække ekstra dagslys ind i boligen. Sådanne ensidige tagflader skal orienteres

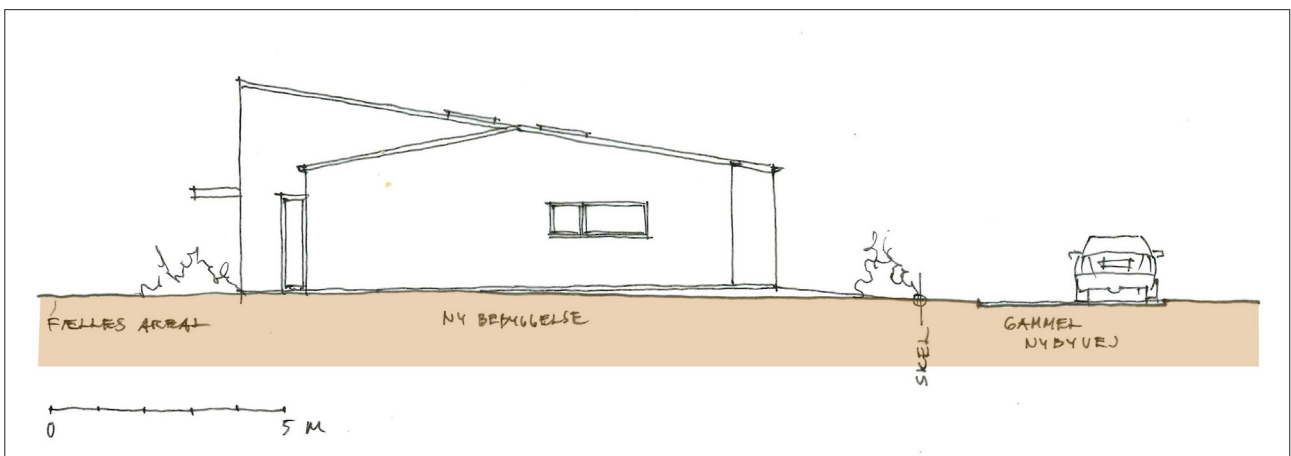
Foreløbigt projektforslag, som dog kan ændres i forbindelse med detailprojekteringen men inden for lokalplanens bestemmelser



ud mod vej eller omgivelser. Tagmaterialet kan enten være 'grønne' tage, tagpap eller teglhængt.

Byggeriet skal opføres i materialer der er traditionelle og genkendelige i Gammel Nyby. Bebyggelsens facader skal derfor fremstå som blank mur eller som pudset murværk suppleret med lodret træbeklædning på mindre bygningspartier.

Fælles opholdsareal for området beboere ligger centralt mellem de tre bygningskroppe med den åbne side vendt mod vest og det åbne land. Arealerne uden om bygningerne fungerer som adgangsarealer og adgangsvej med parkering. Området vejbetjenes med to overkørsler med adgang til 12 parkeringspladser svarende til halvanden plads per bolig. To pladser dimensioneres som handicappladser.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens intentioner for boligområders kvalitet virkeliggøres. Nærværende lokalplan 653 er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede retningslinier.

Det er byrådets mål, at undgå spredt bebyggelse i det åbne land, og i stedet give begrænsede muligheder for bebyggelse i afgrænsede landsbyer i landzone, samt fastholde og beskytte kvalitetene i landsbyerne, så disse kvaliteter medvirker til at fastholde landdistrikterne som en attraktiv bosætningsmulighed i kommunen.

I afgrænsede landsbyer kan der tillades begrænset nybyggeri opført som huludfyldning. Huludfyldning i en landsby betyder, at ny bebyggelse skal placeres i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse og på en sådan måde, at der bygges videre ud fra bebyggelsesmønstre og gadeforløb, der er karakteristiske for byen.

Lokalplanområdet er afgrænset, så kommuneplanens afgrænsning af landsbyområdet i Gammel Nyby respekteres.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

12.07.L1.698 - Landsbyområde Gammel Nyby

Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	25 %
Max. antal etager	1½ etage
Max. Bygningshøjde	8,5 m
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål i form af landsbyområde
Zonestatus	Landzone
Anvendelse specifik	Landsbyområde

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med den specifikke ramme, men lokalplanen giver mulighed for flere boliger på samme matrikel. Ifølge kommuneplanens generelle rammer må der på en grund kun opføres én bolig. Derfor forudsætter lokalplanens virkeliggørelse, at der sideløbende med lokalplanen vedtages et tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplantillægget har nr. 2017.22 og sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan. Kommuneplantillægget omfatter en ny kommuneplanramme for lokalplanlægningen som benævnes 12.07.L1.041 - Boligområde ved Gammel Nybyvej 62. Området kan anvendes til boliger i form af tæt/lav boligbebyggelse. Maks. 8 boliger.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Servitutter

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

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

Liste over servitutter:

1. 11.11.1111 Dokument om vej mv
2. 11.11.1111 Dokument om grusgrave mv, samt om oldtidsminder, gangsti mv.
3. 11.11.1111 Dokument om forbehold mht. andel i fællesarealer.

Landinspektøren bemærker: De tre servitutter blev tinglyst på foranledning af Valdemar Slot i begyndelsen af 1900-tallet i forbindelse med afhændelse af parceller fra slottet. Servitutterne har ingen betydning for lokalplanområdet. Vedrørende oldtidsminder har Nationalmuseet foretaget en gennemgang af oldtidsminder på Tåsinge og foretaget tinglysning, når det skønnedes nødvendigt.

Aflysning af servitutter

Ingen servitutter er i strid 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. Lokalplanens indhold synes hverken at fremme eller forhindre formålet med kommunens engagement i Cittaslow-bevægelsen.

Vækst og erhverv

Produktionserhverv

Lokalplanen vurderes ikke at medføre skærpede miljøkrav overfor virksomheder i området.

Lokalplanens anvendelse er boliger, som der allerede findes i Gamme Nyby.

Natur og Miljø

Natura 2000

Lokalplanen er ikke i konflikt med Natura 2000-områder.

Habitatbekendtgørelsen

Lokalplanen er ikke i konflikt med hverken Ramsar- eller habitat-områder.

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

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den planlagte anvendelse af arealerne anses ikke for at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialen for grundvandet.

Planområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2013-24. hele området er separatkloakeret og fastlagt med en maksimal befæstelsesgrad på 15%.

Befæstelsesgraden er udtryk for, hvor meget overfladevand, der må ledes til forsyningens kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger 15% skal ejer enten tilbageholde/håndtere overskydende vand på egen matrikel.

Klimatilpasning

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

Jordforurening

Der er ikke foretaget undersøgelse af eventuel jordforurening, men i forhold til ejendommens tidligere anvendelse er der ikke grund til mistanke om, at det skulle være tilfældet.

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

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af de ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72b.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretaget nærmere undersøgelser.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune. Såfremt der under bygge- og anlægsarbejdet opstår mistanke om ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Støj

Området er omfattet af en konsekvenszone i forhold til skyde- og motorbanestøj, motocrossbanen som ligger i forbindelse med Gl. Nyby Heldagsskole. Zonen er på 45 dB.

Motocrossbanen forventes afviklet i løbet af 2020 og der er derfor ingen konflikt med lokalplanen.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017), 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 afgjort, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for at bestemme en plans sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgende i forhold til miljøparameteret bymiljø:

Landsbyen, Gammel Nyby, består af ca. 25 husstande i form af fritliggende enfamiliehuse og enkelte gårde. Gammel Nyby er en 'vejby', hvor udstykninger og bygninger er orienteret ud mod Gammel Nybyvej.

Plangrundlaget giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse – en boligtype, som ikke er at finde i det oprindelige landsbymiljø. Grunden har hidtil været benyttet til blandet bolig- og erhvervsformål i form af planteskole, og er derfor forholdsvis stor. På den baggrund har Svendborg Kommune vurderet, at der er plads til at opføre en mindre gruppebebyggelse på op til otte boliger, forudsat at bebyggelsen indordner sig karakteren af den eksisterende landsbybebyggelse med hensyn til den nye bebyggelses placering og materialer.

Kulturarv og landskab

Lokalplanområdet ligger inden for et afgrænset landsbyområde og er ikke i konflikt med interesser inden for kulturarv eller landskab.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Det indebærer, at bebyggelse eller anlæg ikke må præge kystområdet negativt, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der redegøres for konsekvenserne.

Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri med samme højde og drøjde som landsbyens øvrige bebyggelse, således at lokalplanen er neutral med hensyn til påvirkningen af de omliggende, kystnære arealer.

Naturbeskyttelsesloven, beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke berørt af interesser iht. naturbeskyttelsesloven eller berørt af bygge- eller beskyttelseslinjer fra sådanne naturområder.

Landskab

Lokalplanområdet ligger indenfor landskabskarakterområdet ved Bregninge kirke, men lokalplanen muliggør kun byggeri svarende til det typiske for landsbyens samlede bebyggelseskarakter.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Vejadgang til arealet sker fra offentlig vej, Gammel Nybyvej. Lokalplanen forudsætter udlagt parkeringspladser svarende til kommuneplanens parkeringsnorm for rækkehuse, 1½ p-plads pr. rækkehus.

Såfremt lokalplansområdet udstykkes i mindre dele vil intern vej ændres fra privat vej til privat fællesvej. For privat fællesvej skal udlæg og anlæg af vejene godkendes af Svendborg kommunes vej-

myndighed. Private veje med parkeringspladser skal kun godkendes af politiet og ikke vejmyndighed.

Indenfor lokalplanområdet, er det bygherre/grundejerforening der selv skal sørge for etablering af vej- og stibelysning, strømforsyning til dette samt den fremtidige drift og vedligeholdelse af belysningsanlægget.

Kollektiv trafik

Landsbyen betjenes ikke af offentlig transport. Nærmeste busstop ligger 1300 meter væk.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger indenfor Tåsingeskolens skoledistrikt. Afdeling Sundhøjskolen ligger tættest på.

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

Kommunens varmforsyningsplan indeholder ingen retningslinjer for lokalplanområdet om aftagepligt fra fælles varmesystemer.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Afsnittet beskriver, hvilke tilladelser eller dispensationer, som lokalplanen er afhængig af. Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Museumsloven

Det er ikke afklaret, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse af, om der er fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres skal i god tid før et bygge-, anlægs- eller gravearbejde påbegyndes, skal anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder (Museumslovens §25).

Museet skal indenfor fire uger afgøre et eventuelt behov for en nærmere undersøgelse. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres (Museumslovens §26, stk. 1-2).

Landbrugsloven

Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt.

Vejloven

Politiet skal godkende vejtilslutning(er) og vil i den forbindelse eventuelt komme med krav om oversigtarealer.

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

Lokalplanen har til formål,

- at muliggøre opførelse af op til otte boliger udført som tæt-lavt byggeri, rækkehuse, grupperet omkring et fælles friareal,
- at den samlede bebyggelse udformes inden for sådanne arkitektoniske rammer, der i forvejen karakteriserer arkitekturen i Gammel Nyby,
- at de opføres i materialer, der kan genfindes og kan karakteriseres som typiske i Gammel Nyby.

2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på bilag 1 og omfatter del af matr. 15c, Nyby By, Bregninge.

2.2. Lokalplanområdet ligger og forbliver i landzone.

3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan dog fra den enkelte bolig udføres sådan serviceerhverv, der ikke medfører kundeparkering eller på anden måde bryder med områdets boligkarakter.

4 Udstykning

4.1 Ved eventuel udstykning, skal der til hver bolig kunne udstykkes et grundareal på mindst 250 m². Overskydende arealer, udover arealer til vej og parkering, skal anvendes til fælles formål såsom anlæg til fælles affaldshåndtering og fælles friareal.

5 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges areal til vej og parkering i princippet som vist på kort 2 med mulighed for to overkørsler fra Gammel Nybyvej.

5.2. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1,5 biler pr. bolig, hvoraf mindst to dimensioneres til handikapkøretøjer.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1. Der må opføres et samlet boligareal på højst 25% af grundarealet.

6.2. Bygningerne skal placeres inden for de tre byggefelt, som er vist på bilag 2, dog ikke nærmere skel eller landsbyafgrænsningen

end 2,5 meter. Bebyggelse i byggefeltet ud mod Gammel Nybyvej må have en maksimal facadelængde på 20 meter.

6.3 Bygningerne må opføres i op til 1,5 etage og med en maksimal højde på 8,5 meter.

6.4 Til den enkelte bolig kan der opføres et uisoleret skur på op til 5 m².

7 Bebyggelsens udseende

7.1. Bygninger skal fremstå som muret byggeri, det vil sige enten som blank mur eller som pudset, filset eller vandskuret. Mindre facadeelementer kan udføres i træ med lodret beklædning.

Facader skal fremstå i jordfarveskalaen eller disses blanding med i sort eller hvid (se farveskema i kortbilag 4).

Mindre bygninger som udhuse o.lign. kan udføres i andet materiale som f.eks. træ eller metal.

7.2 Bygningerne skal opføres med sadeltag med en hældning på mindst 10 grader.

7.3 Et afsnit af taget kan udføres med ensidig hældning med det formål at etablere en forhøjet 'knast' med mulighed for at trække ekstra dagslys ind i boligen. Sådanne ensidige tagflader skal orienteres ud mod vej eller omgivelserne (se tegning i redegørelsesafsnittet).

7.4 Tagbeklædningen skal udføres som tegl eller tagsten i sort eller rød med en glansværdi på højst 10 (DTU's beregningsmetode) for at hindre refleksionsgener. Taget vil desuden kunne udføres med tagpap eller som 'grønt' tag (levende/beplantet).

7.5 Tage på mindre bygninger som udhuse o.lign. skal beklædes med tagpap.

8 Ubebyggede arealer

8.1 Inden for fællesarealet kan der etableres interne stier, legeplads og lignende anlæg til brug for beboernes anvendelse af arealet.

8.2 Der kan desuden opføres uisolerede bygninger eller overdækninger på samlet 30 m² til brug for bebyggelsens beboere og områdets drift.

8.3 Eventuel hegning i skel skal udføres som levende hegn/hæk. Det er tilladt at placere trådhegn i/indvendigt i det levende hegn/hæk. Omkring boligernes private terrassearealer må hegning dog udføres som fast hegn med en længde på højst fem meter målt fra facade.

9 Tekniske installationer og skiltning

9.1 Ledninger til el, telefon og lignende skal fremføres under terræn. Paraboler må ikke opsættes på tage, men skal placeres på facade eller terræn så parabolens overkant ikke overstiger en meter over terræn.

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

9.3 Solceller må kun placeres på tagflader, der vender væk fra vej og naboer og ind mod bebyggelsens fællesareal eller på mindre bygninger.

9.4 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. 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.

9.5 Såfremt befæstelsesgraden for den enkelte grund overstiger 15%, så skal den forøgede mængde overfladevand nedsives, fordampes eller forsinkes på egen grund før afledning til det offentlige kloaksystem.

10 Grundejerforening

10.1 Ved eventuel udstykning, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Svendborg byråd.

11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før de i 5.1 og 5.2 nævnte adgangsveje og parkeringspladser er etableret.

12 Bonusvirkning

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 i henhold til § 15, stk. 4 til opførelse af bebyggelse og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser under punkt 6 og 7.

13 Ophævelse af lokalplan og servitutter

13.1 Ingen servitutter er i strid med lokalplanen.

14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde,

der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

15 Lokalplanens varige retsvirkninger

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

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

Dispensation

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

Servitutter

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

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. XXX.

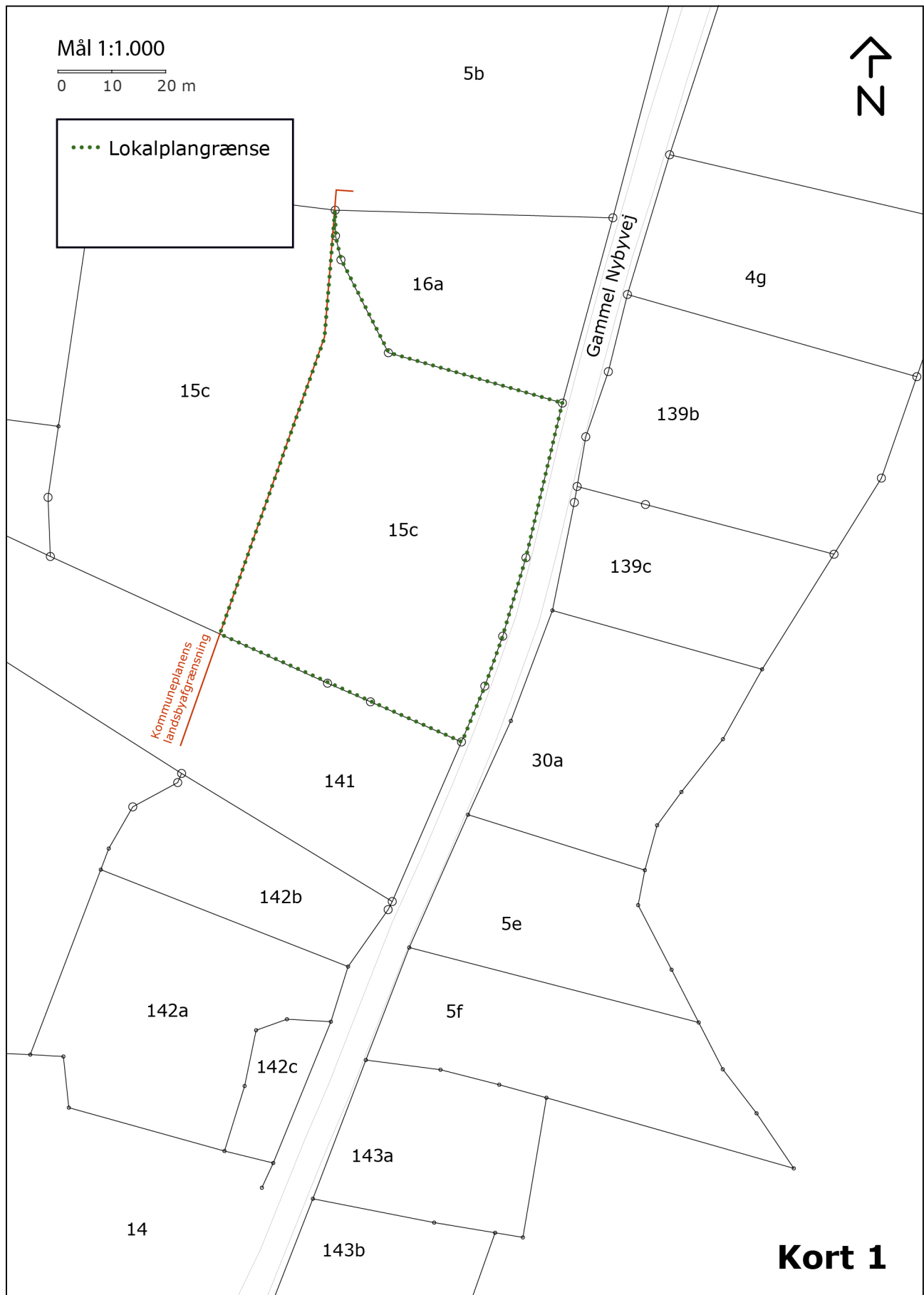
Bilag

Bilag 1 - Matrikelkort

Bilag 2 - Lokalplankort












Bilag 3 - Illustrationsplan

Bilag 4 - Jordfarveskema







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

Svendborg Kommune

Planafdelingen

Frederiksø 4A, 1.

5700 Svendborg

Lokalplanlægning for lokal udvikling
