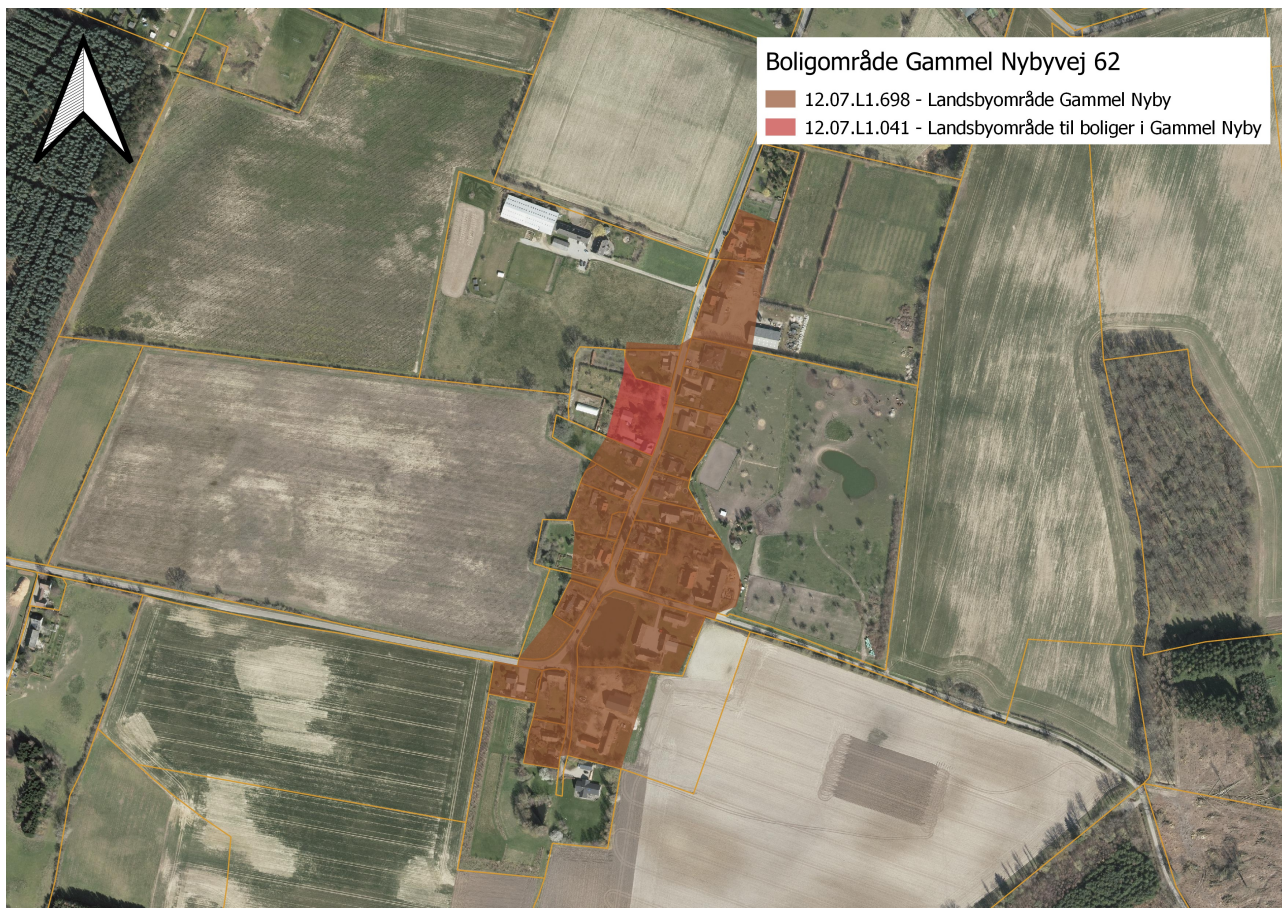




Svendborg  
Kommune



Tillæg nr. 2017.22 til  
Kommuneplan 2017-2029

Boligområde Gammel Nybyvej  
62

**Vedtaget**

# Boligområde Gammel Nybyvej 62

<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Boligområde Gammel Nybyvej 62
<b>Dato for offentliggørelse af forslag</b>	5. februar 2020
<b>Høring start</b>	5. februar 2020
<b>Høring slut</b>	30. marts 2020
<b>Dato for vedtagelse</b>	30. juni 2020

## Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er en ændring til Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget er udarbejdet for at give mulighed for at opføre otte boliger som tæt/lav bebyggelse indenfor landsbyafgrænsningen i Gammel Nyby landsby. Indenfor landsbyen kan der i dag kun opføres én fritliggende bolig pr. grund.

Ejendommen er den tidligere Minks Planteskole, som for år tilbage ophørte med sine aktiviteter og i 2017 blev ejendommen overtaget af en nye ejer, der ønsker at opføre nye boliger.

Det er kun en del af ejendommen, der ligger indenfor landsbyafgrænsningen, som den er fastlagt i Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplantillægget omfatter den del af ejendommen, der ligger indenfor landsbyafgrænsningen og udgør ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Områdets anvendelse opretholdes til boligformål, men med mulighed for tæt/lav bebyggelse.

Realiseringen af projektet kræver en planproces med tillæg til kommuneplanen indeholdt en forudgående høring, samt en lokalplan.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at danne plangrundlag for lokalplan nr. 653 - Boliger på Gammel Nybyvej 62.



Kommuneplantillæggets afgrænsning. Rammeområde 12.07.L1.041.

## Indhold

Kommuneplantillægget skal muliggøre opførelse af otte boliger i form af tæt/lav boligbebyggelse.

Kommuneplantillægget tager udgangspunkt i et konkret projektforslag, som er udarbejdet ud fra principper, der blev besluttet i forbindelse med igangsætning af den forudgående høring:

- Maks. otte boliger med en tæt/lav bebyggelsesstruktur (rækkehuse).
- Det skal sikres, at en boligbebyggelse placeres parrallet med og ud til Gammel Nybyvej.
- Der skal anvendes traditionelle genkendelige materialer for Gammel Nyby. Derudover gives der mulighed for grønne tage (levende/beplantet).
- Mulighed for sadeltag eller en kombination af sadeltag med lav rejsning og ensidet taghældning. Ved ensidet taghældning skal den højeste facade vende ind mod gårdrummet (tagfladen skal kunne ses fra Gammel Nybyvej).

Der har været afholdt forudgående høring på kommuneplantillægget i perioden 30. april 2019 til 3. juni 2019. På baggrund af den forudgående høring besluttede byrådet at tilføje yderligere tre principper for ny boligbebyggelse:

- Bygninger skal indordne sig landsbyens bebyggelsesstruktur fra slut 1600-tallet.
- Træbeklædning kan anvendes i mindre omfang og skal være lodret.
- Malede eller pudsede facader skal fremstå i jordfarveskalaen.

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

## Forhold til anden planlægning

### Nationale interesser

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte interesseområder:

### Produktionsvirksomheder

Områdets anvendelse opretholdes til boliger, som allerede findes i Gammel Nyby. Områdets fremtidige anvendelse vurderes ikke at medføre skærpede støjkrav overfor virksomhederne i området.

### Detailhandel

Kommuneplantillægget ændrer ikke på kommuneplanens detailhandelsstruktur.

### Grundvand

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 forureningspotentialet for grundvandet. Planområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

### 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.

### Kystnærhedszonen

Området 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.

Kommuneplantillæggets ramme for ny bebyggelse fastholdes med samme højde og drøjde som gældende ramme og landsbyens øvrige bebyggelse. Dermed er kommuneplantillægget neutralt med hensyn til påvirkningen af de omliggende, kystnære arealer.

## Forhold til kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for landsbyer, hvor der i afgrænsede landsbyer kan tillades begrænset nybyggeri opført som huludfyldning. Huludfyldning i en landsby betyder, at ny bebyggelse skal placeres i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse og på den måde, at der

bygges videre ud fra bebyggelsesmønstre og gadeforløb, der er karakteristiske for byen.

Kommuneplantillægget giver mulighed for boliger som huludfyldning i form af fortætning med maks. otte boliger. Ny bebyggelse skal tilpasses landsbyens bebyggelsesstruktur fra 1600 tallet.

## Forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

### Gældende kommuneplanramme

For den gældende kommuneplanramme 12.07.L1.698 Landsbyområde Gammel Nyby, blandet bolig og erhverv gælder det, at den indskrænkes med et område svarende til den nye ramme.



### Ny kommuneplanramme

Det nye rammeområde 12.07.L1.041 får følgende bestemmelser for lokalplanlægning:

Anvendelse: Boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse.

Maks. bebyggelsesprocent: 25% for området som helhed.

Maks. antal etager: 1½ etage.

Maks. bygningshøjde: 8,5 m.

Særlige bestemmelser: Der kan maks. opføres otte boliger.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

### Natura 2000

Kommuneplantillægget er ikke i konflikt med Natura 2000-områder.

### Habitatbekendtgørelsen

Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Fredede og naturbeskyttede områder

Der er ikke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 indenfor kommuneplantillæggets område.

## Miljøvurdering

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

## Rammer

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [12.07.L1.698](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [12.07.L1.041](#)
- [12.07.L1.698](#)

## Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.



## 12.07.L1.041 - Landsbyområde til boliger i Gammel Nyby



### Bestemmelser

### Status

Plannummer 12.07.L1.041 Vedtaget

Anvendelse generelt Boligområde

Fremtidig zonestatus Landzone

Bebyggelsesprocent 25%

Bebyggelsesprocent af Området som helhed

Max. antal etager 1½ etage

Max. bygningshøjde 8,5 m

Anvendelse Boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser Der kan maks. opføres otte boliger indenfor rammeområdet.

Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Tæt-lav bebyggelse
	Maksimal bebyggelsesprocent:	25%
	Maksimal bebyggelsesprocent beregnes af::	Området som helhed
	Maksimal tilladt bygningshøjde:	8,5 m
	Maximale antal etager:	1½ etage

Zonestatus Landzone

Anvendelse konkret Tæt lav

Anvendelse specifik Boligområde

## 12.07.L1.698 - Landsbyområde Gammel Nyby



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	12.07.L1.698	Vedtaget
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Bebyggelsesprocent	25%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte grund	
Max. antal etager	1½ etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Områdets anvendelse	Blandet bolig - og erhvervsområder i form i landsbyområde.	
Specifik anvendelse		
Zonestatus	Landzone	
Anvendelse konkret	Landsbybebyggelse	
Anvendelse specifik	Blandet bolig og erhverv	
Butikker max areal	200 m <sup>2</sup>	
Butik max dagligvarer	200 m <sup>2</sup>	
Butik max udvalgsvarer	200 m <sup>2</sup>	

## Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 12.07.L1.698 - Landsbyområde Gammel Nyby



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	12.07.L1.698	Aflyst
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Bebyggelsesprocent	25%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte grund	
Max. antal etager	1½ etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Områdets anvendelse	Blandet bolig - og erhvervsområder i form i landsbyområde	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse: Landsbyområde	