



## Teamet

Vi har samlet et dedikeret team på tværs af fagligheder til udviklingen af ThurinerHusene. Vi ønsker at inddrage alle i teamet fra starten, og vi følges ad, til projektet står færdigt. Vores overordnede mål er at skabe et projekt af høj og bæredygtig kvalitet. Vi arbejder med transparens i alle dele af processen for på den måde at undgå, at der opstår utryghed eller usikkerhed. Kommune og borgere inkluderes, fordi vi anser begge som en naturlig del af udviklingsprocessen, og vi tror på, at resultatet bliver bedst i et stærkt tværgående samarbejde.



NPV er bygherre og udvikler på ThurinerHusene. Det er med stor omtanke for bæredygtighed og holdbare løsninger, der rækker ud i fremtiden, og med et skarpt øje for æstetik, funktion og innovation, at NPV udvikler projekter, som spænder fra ambitiøs byudvikling og kreativ konvertering af historiske bygninger til udvikling af bolig-/erhvervsjendomme og shoppingdestinationer. NPV står bag projekter som Engholmene, Trekantsgrunden/Sydhavnsgade og Amager Strand - alle i København - samt BIG Shopping i Herlev og Gammelhavn i Vejle.



Generous development er medudvikler på ThurinerHusene og er et ejendomsudviklingselskab, som arbejder med udvikling af ejendomme og byområder. Generous development har en holistisk tilgang til hvert projekt og ønsker et generøst samarbejde i hele processen, hvor der med hjertet og en visionær tilgang skabes merværdi i alle led.



Arkitekterne bag ThurinerHusene er det anerkendte arkitektfirma Vilhelm Lauritzen Arkitekter, som skaber funktionel arkitektur og design, der forbedrer menneskers livskvalitet. Forankret i en stærk virksomhedskultur har Vilhelm Lauritzen Arkitekter siden 1922 tænkt nyt og skabt de bedste løsninger til stedet, brugerne og bygherren.



COWI er en førende rådgivningsvirksomhed inden for ingeniørkunst, samfundsøkonomi og miljø. COWI har kontorer over hele verden og 6.700 medarbejdere fordelt på mere end 10.000 projekter.



Salget af ThurinerHusene sker i samarbejde med danbolig Svendborg, som er en af de førende lokale ejendomsmæglere i Svendborg og på Sydfyn. Claus Dreyer fra danbolig Svendborg har et dybdegående kendskab til lokalområdet, stor erfaring med bolighandel og er et stærkt mæglersteam i Svendborg og omegn.



Ved den naturskabte havn ved Gambøt på Thurø bygges ThurinerHusene



## Bebyggelsen

Vores vision er at skabe en bebyggelse, der indskrives sig i havnemiljøet i Thurøbund. En respektfuld fortolkning af en unik byggemulighed.

Det er ikke mange steder, man kan opføre et byggeri, der på den måde er omgivet af historiens vingesus og den rå natur. Her har vi alle kvaliteter – og det forpligter.

Den lokalplan, der er gældende for området, beskriver meget fint, at det er et ønske, at bygningerne placeres, så de får den "tilfældighed", der har været karakteriseret i den nuværende funktion og afspejler det autentiske havneliv. Ligeledes skal farvesætning og materialevalg have en maritim tilknytning, så man – når man færdes på havnen både som beboer og gæst – straks kan aflæse historien og føle sig tryk og velkommen.

Bygningerne er udformet som punkthuse, der vokser op af diget, der skal sikre de nederste boliger mod vandstigninger. Diget er beplantet med græsser og buske, som relaterer sig til vandnære områder.

Punkthusene er vinklede i forhold til hinanden samtidig med, at diget former sig organisk ud mod promenaden. Det giver et spændende og levende udtryk, når man går på promenaden. Man opfatter en aktiv facade, uden at der er direkte indkig til boligerne.

De små stråttækte fiskerhuse bevares, og der opføres lignende kopier af de små huse som depoter længere inde bag bebyggelsen.

Facaderne på punkthusene er træbeklædte – som de små fiskerhuse – og farvesætningen har taget afsæt i de farver, der i dag findes på havnen.

Bebyggelsen kommer til at indeholde 39 boliger i størrelser fra 90-240 m<sup>2</sup>. Boligerne bliver indrettet i høj kvalitet og med mulighed for, at de kommende beboere selv kan være med til at påvirke valg af gulve osv.

Boligerne er med generøs loftshøjde og fokus på lys og luft. De store altaner mod syd – med skydedøre til opholdsrummene indenfor – gør, at inde bliver til ude, og rum og funktioner kan tilpasses årstidernes forskellighed.



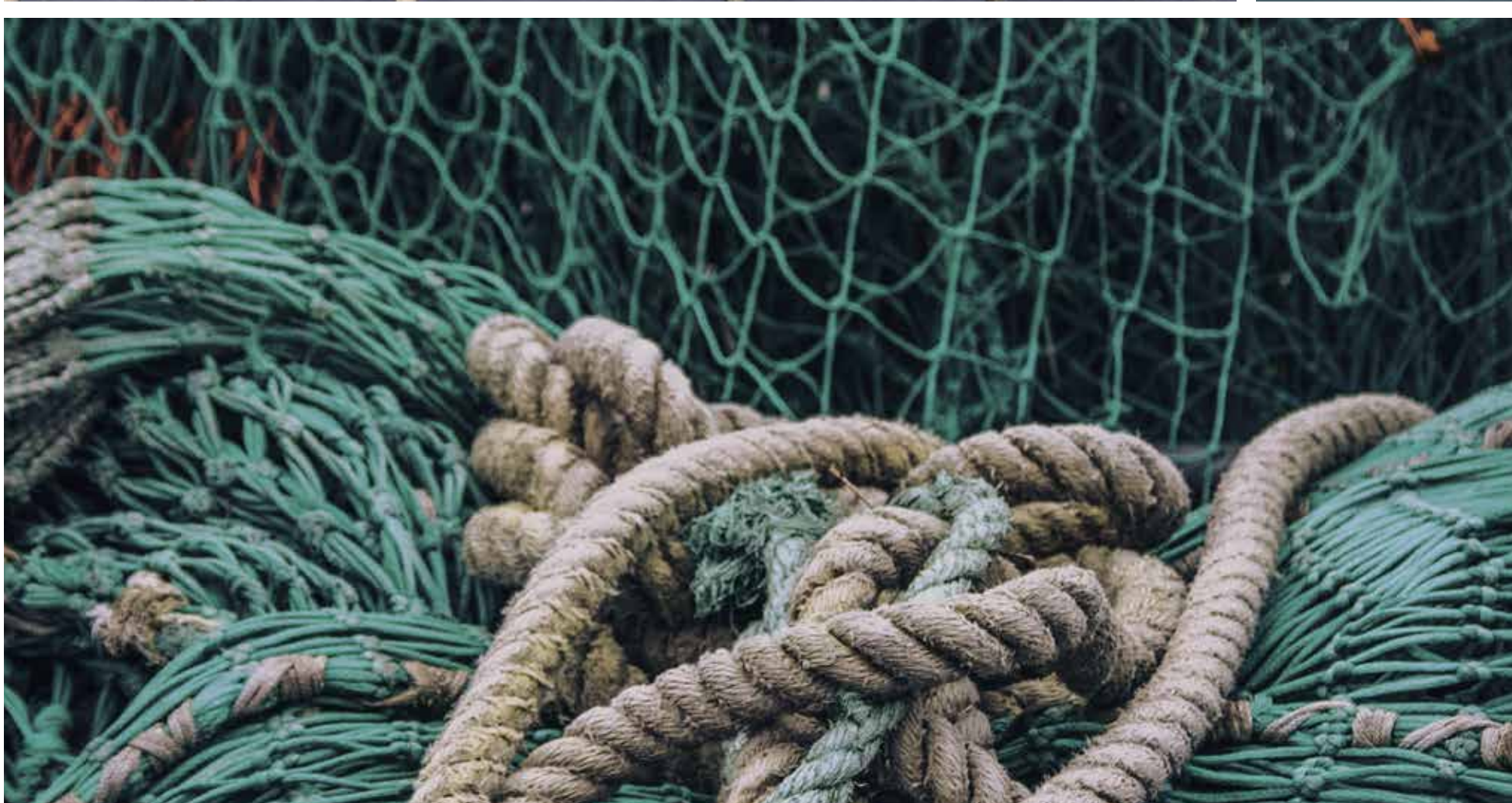
Foreløbig situationsplan over området. Der tages forbehold for ændringer.



De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan byggeriet/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når byggeriet er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.



De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan byggeriet/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når byggeriet er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.



## Parkering og trafik



### PARKERING

I dag er der et areal på havnen, som fungerer som parkering for både besøgende og for dem, der skal ned til deres både. Parkeringspladserne er ikke afmærkede, hvilket giver en meget dårlig udnyttelse af pladsen. Ligeså giver det en meget større søgetrafik, fordi mange vil køre forgæves efter parkering, når folk parkerer tilfældigt og med eget behov for øje.

Vi etablerer i forbindelse med byggeriet 30 opmærkede p-pladser, der er til rådighed for bådejere og besøgende. Der vil blive klar skiltning til pladserne, så man kan køre mere målrettet og dermed lette den forgæves kørsel. De 30 p-pladser er ud over dem, der etableres til brug for boligerne.



### TRAFIKMÆNGDER

Med det kommende boligbyggeri vil den trafikale situation på havnen ændre sig. Dog har vi ved trafiksimuleringer kunne konstatere, at trafikmængden nu - sammenholdt med den beregningsmæssige stigning - gør, at der vil være tale om en generel begrænset biltrafik. Ifølge vores trafikrådgiver, Viatrafik, betyder det ca. 400 kørsler i døgnet, hvor der i dag er 221 kørsler i døgnet, begge tal inkl. de tunge kørsler.

Den tunge trafik forventes at blive meget begrænset, da værftets aktiviteter nedlægges. Den tunge trafik vil derfor primært bestå af renovationsbiler.

Man vil altså få en trafik, der erfaringsmæssigt vil have en anden karakter, end da værftet var en arbejdsplads. Der er evidens for, at man kører mere ansvarligt, når man kører i det område, man bor i.

### TRAFIKAFVIKLING

Trafikken til og fra området skal afvikles af Gambøtvej, som også er adgangsvej til en række huse langs vejen - herunder også den lille stikvej til en del af Gambøtvej.

Trafikmængden i sig selv er ikke et problem, men Gambøtvejs udformning medfører, at udsigtsforholdene er dårlige.

### VEJEN KAN OPDELES I 3 DELSTRÆKNINGER JF. FIGUREN NEDENFOR



Delstrækning 1 er smal og har kraftig hældning.



Delstrækning 2 har også hældning med svære udsigtsforhold pga. svinget.



Delstrækning 3 er smal med sidearealer i grus, der inviterer til parkering.

#### Hver delstrækning har sin udfordring:

De forskellige udfordringer kræver forskellige løsninger, som vi, i samarbejde med Svendborg Kommune, skal finde.

Vi arbejder med at lysregulere dele af strækningen, etablere vigepladser, hvor det er muligt, udvide vejen, hvor det er muligt, samt skilte med parkering forbudt relevante steder, så vi undgår at mindske vejbredderne unødigt.

Allerede i byggeperioden vil vi etablere forsøg på lysregulering, så vi, på konkrete registreringer, kan vurdere, om det kan lette trafikafviklingen.

## Klimasikring

### BELIGGENHED

Thurøbund Marina er i sin tid valgt som marina og lystbådehavn, fordi der ikke fysisk kan opstå større bølger, da området ligger i læ for de fremherskende stormretninger.

Øen Kidholm 450 m syd for marinaen spærrer for bølger og presser samtidig strøm og højvande enten mod vest op mod Svendborg eller sydpå ud i Sydfynske Øhav uden mulighed for lokal stuvning nær marinaen.

Beliggenheden ved Thurøbund Marina er ideel for ThurinerHusene, som dermed kan

ligge tæt på havet, uden at der er risiko for større bølger, lokale højvande eller stuvnings- og strømphenomener.

Når de store stormfloder kommer, som tilfældet med "Den stille Storm" den 4. januar 2017 med vandudbredelse fra øst i den Botniske Bugt, hvor det samtidigt blæste fra nord, blev maksimumvandstanden ifølge DMI på 1,18 m ved Thurøbund Marina, mens maksimumvandstanden i Svendborg var ca. 5 cm højere.

Torsdag den 20. januar 2022 kl. 20:30 var der

igen høj vandstand i området med maksimalvandstand i nærheden af "Den Stille Storm". Lignende episoder med høj vandstand vil kun forekomme oftere i fremtiden!



Som det fremgår af kortet til højre med angivelse af de to mulige retninger for bølgedannelse, så skal vindretningen komme fra to retninger.

Fra VSV-SSV i et 33° vinkelben med gennemsnitslængde til marinaen på 2,5 km fra modstående vestlige kyst ved Frederiksstad, kan bølger maksimalt blive 0,6 m høje. Samtidig vil vinde fra VSV-SSV blæse vandet i hele det Sydfynske Øhav mod nord i Kattegat og bevirke lavvande. Derfor kan bølgerne ikke anrette skader på området.

Når vinden blæser direkte fra syd (177°-183°), er der teoretisk mulighed for, at Thurøbund Marina bliver ramt af bølger. Det

skal dog blive ved med at blæse direkte fra syd i det snævre vinkelben på 6°, for at der kan dannes op til 1,2 m bølger lige sydøst for øen Kidholm.

Vinde fra stik syd vil presse vand fra det Sydfynske Øhav mod nord i Storebælt og videre i Kattegat. Lokalt vil vinde fra syd presse vand fra Thurøbund mod nord til Thurø Sund og videre til Skårupøre Sund eller Svendborg, hvorved der er relativt lavvande ved Thurøbund Marina.

Høj vandstand i kombination med høje pålandsbølger er derved ikke fysisk muligt ved Thurøbund Marina, som derfor har den bedste beliggenhed.

### STORMFLODS-STATISTIK OG KLIMAET I FREMTIDEN

Sikringskoten for ThurinerHusene er fastlagt ved at benytte Kystdirektoratets højvandsstatistik for den nærmeste havn med beregnet højvandsstatistik. Fåborg Havn er nærmeste havn med beregnet stormflodsstatistik siden år 2000 og har højeste vandstand på 1,68 m DVR90 fra d. 4. januar 2017.

Den statistiske 100 års middeltidshændelse er af Kystdirektoratet beregnet til 1,81 m DVR90 og benyttes til oversvømmelsesbeskyttelse. De 1,81 m DVR90 kommer fra vandstandsmåleren i Fynshav Havn, der har målt siden 1949 og har maksimalvandstand på netop 1,81 m DVR90 i 1995. Dog har Fynshav Havn målt 1,96 m DVR90 d. 5. januar 2017, men det er ikke medtaget i Højvandsstatikken for 2017, redigeret i 2019 af Kystdirektoratet.

ThurinerHusene har samme forventede statistiske levetid som alle andre huse i Danmark - 80 år. Derfor skal husene kunne klare en statistisk 100 års middeltidshændelse indtil den allersidste dag, som derfor er i år 2022 + 80 år = 2102.

FN's internationale klimapanel, IPCC, har forudsagt den forventede havspejlsstigning i år 2100 ved forskellige scenarier. For at være tilstrækkeligt konservative er "fortsat global normalliv" SSP5-8.5

valgt. Den høje ende inde for normalen af denne havspejlsstigning er aflæst til +88 cm. Det betyder, at havets middelvandstand vil stå 88 cm højere i år 2100. Landet forventes at hæve sig 7,2 cm i samme periode, men er konservativt udtaget.

ThurinerHusene bliver altså stormflodssikret til kote +2,7 m DVR90, der er en statistisk 100.000 års middeltidshændelse nu, men som forventes at falde til en statistisk 100 års middeltidshændelse i år 2102.

Kystdirektoratets højvandsstatistik for Fåborg Havn i år 2017 er vist på figuren til højre. Den statistiske 100 års middeltidshændelse er 1,81 m DVR90 (grønt kryds).

FN's internationale klimapanel, IPCC, har forudsagt den forventede havspejlsstigning frem til år 2100, se figuren til højre nederst. Den røde streg markerer den aflæste høje ende af normalspektret for SSP5-8.5. Det er forudsigt for et fremtidigt klima, hvor den globale befolkning ikke har nået at bremse CO<sub>2</sub> og andre udledningssgasser rettidigt.

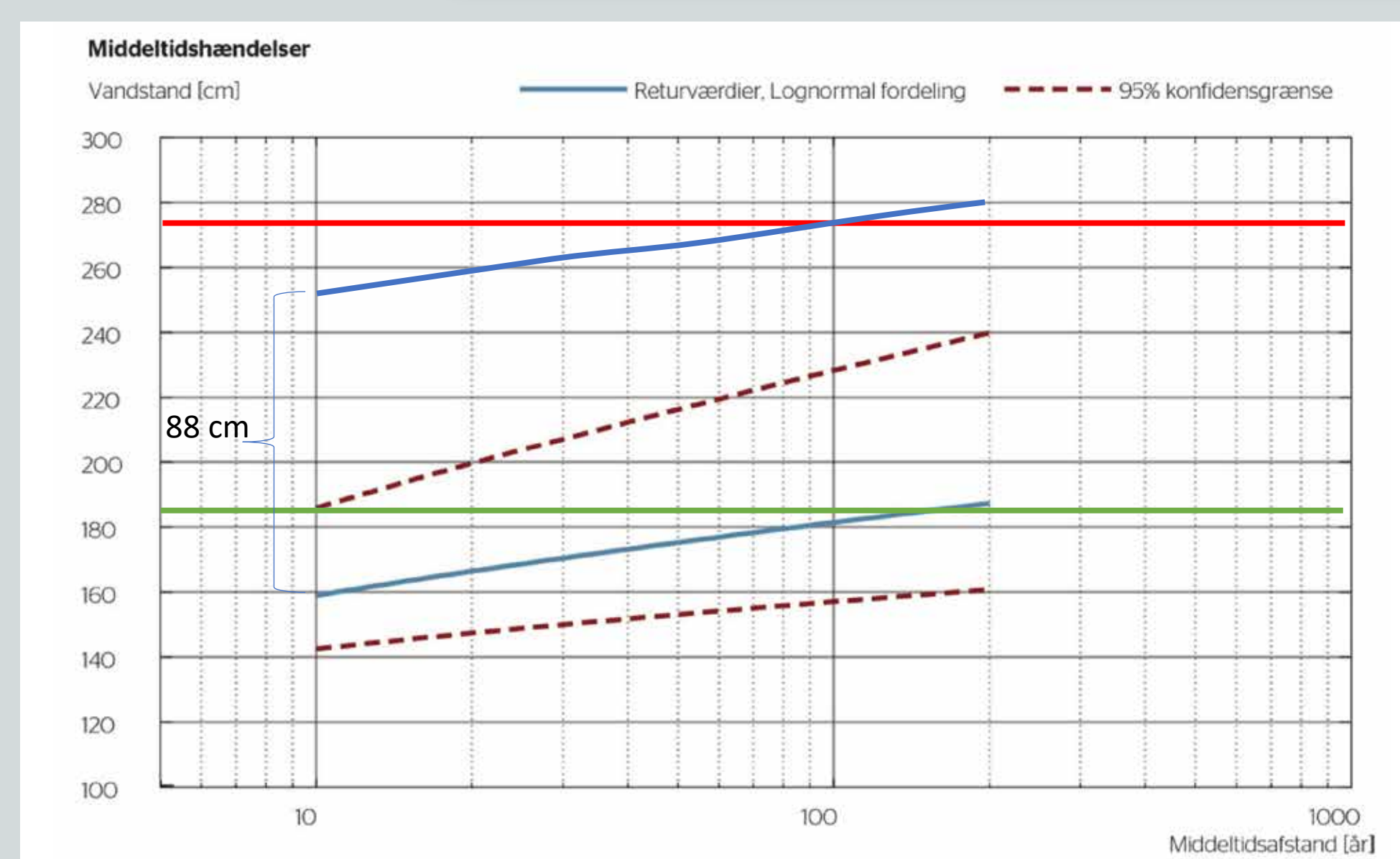
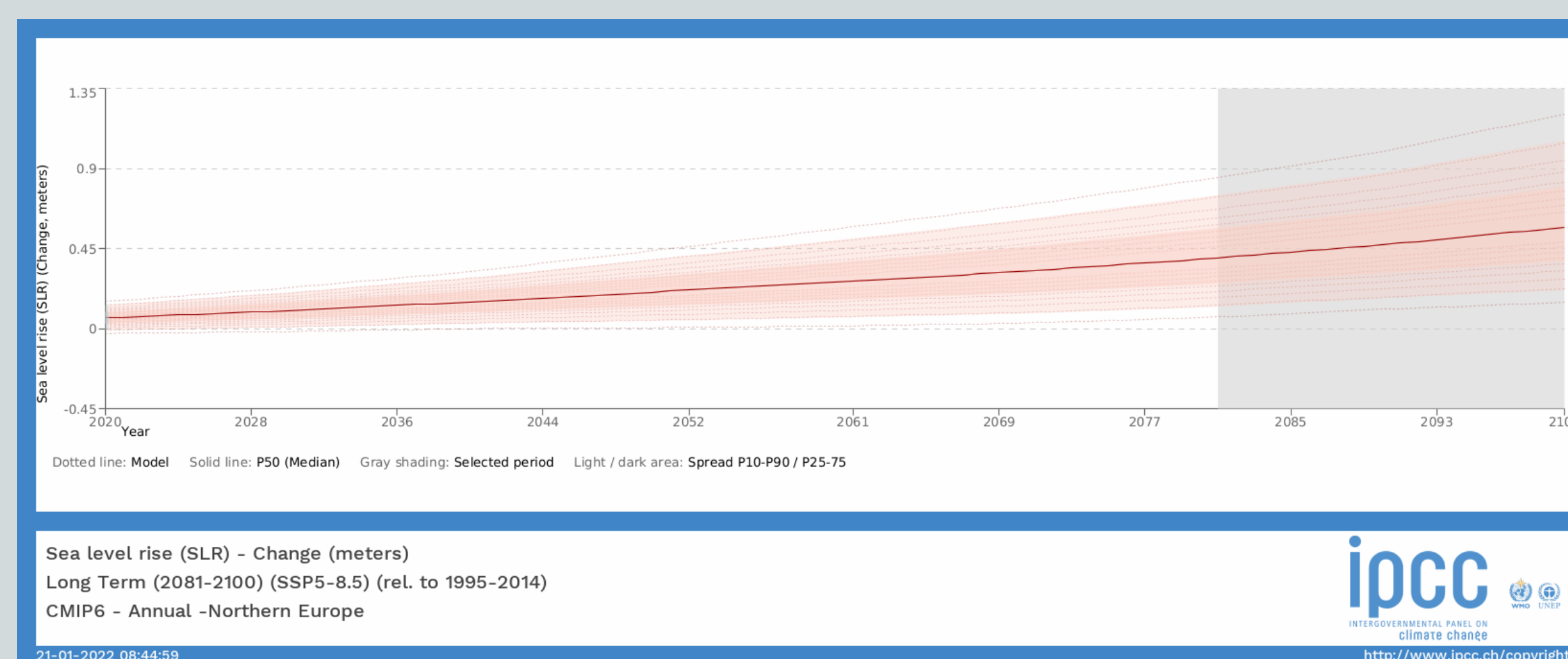
Derved parallelforskydes nuværende højvandsstatistik opad med 88 cm

(mørkeblå skrå linje), og den fremtidige 100 års middeltidshændelse aflæses (krydset mørkeblå skrå, grøn lodret og rød vandret).

Thurinerhusene bliver altså stormflodssikret til kote +2,7 m DVR90, hvilket jo er over 1 m højere end højeste målte vandstand i lokalområdet!

Nedbøren er også forudsagt af IPCC for år 2100, og sommerperioden forventes at indeholde kun lidt ekstra nedbør i forhold til i dag. Til gengæld sker næsten al nedbør som kraftig regn/skybrud afbrudt af tørkelignende perioder. De fremtidige vintre forventes at være betydeligt vådere med omkring 40 % mere nedbør end nu - og hvor det næsten aldrig sner.

**Det betyder, at der er mere vand både fra havet og fra nedbør, så derfor skal husene bygges til fremtidens vejr og ikke til nutiden - det er god klimarelateret byggefornuft!**



## Klimasikring

### HUSENES INDBYGGEDE KLIMASIKRING MOD STORMFLOD OG SKYBRUD

Thurinerhusene er designet med indbygget fremtidssikring – også i form af klimasikring mod alle former for vandpåvirkning:

Den mørkeblå linje viser stormflodsbeskyttelsen, der går fra skrænten i vest, foran husene og hen til skrænten i øst med sikringshøjde hele vejen til kote +2,7 m DVR90, der er en statistisk 100.000 års middeltidshændelse nu, men som forventes at falde til en statistisk 100 års middeltidshændelse i år 2102.

Langs skrænten er markeret en blå linje, at al nedbør fra baglandet bliver ledt mod øst og løber ned i havet via båderampen, se figuren til venstre.

I hverdagen og ved skybrud/kraftig regn vil de orange mobile højvandsbeskyttelser være nedpakket, og vand kan uhindret løbe af på terræn og ud i havet. Hvis der forekommer de nu sjældne episoder med kombinerede hændelser af skybrud og stormflod samtidigt,

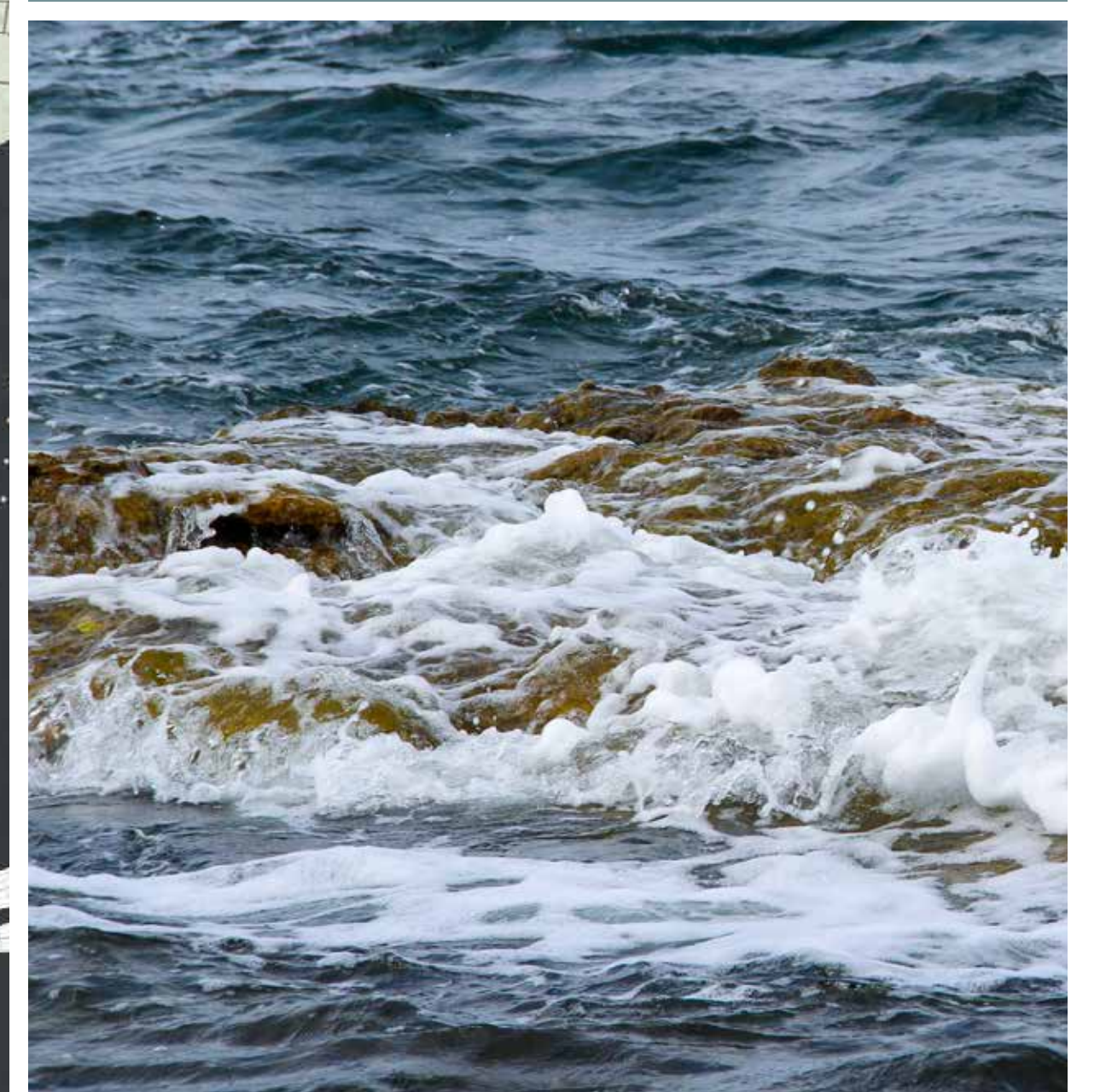
så lukkes de orange mobile højvandsbeskyttelser, og nedbør indenfor området pumpes beredskabsmæssigt ud.

Terrænet indenfor boligområdet er alle steder så højt, at det stigende grundvand ikke vil kunne give anledning til gener i husenes levetid. Husene er derved klimasikret mod alle tænkelige forventede nuværende og fremtidige hændelser – endda med stor konservativ sikkerhedsmargin.

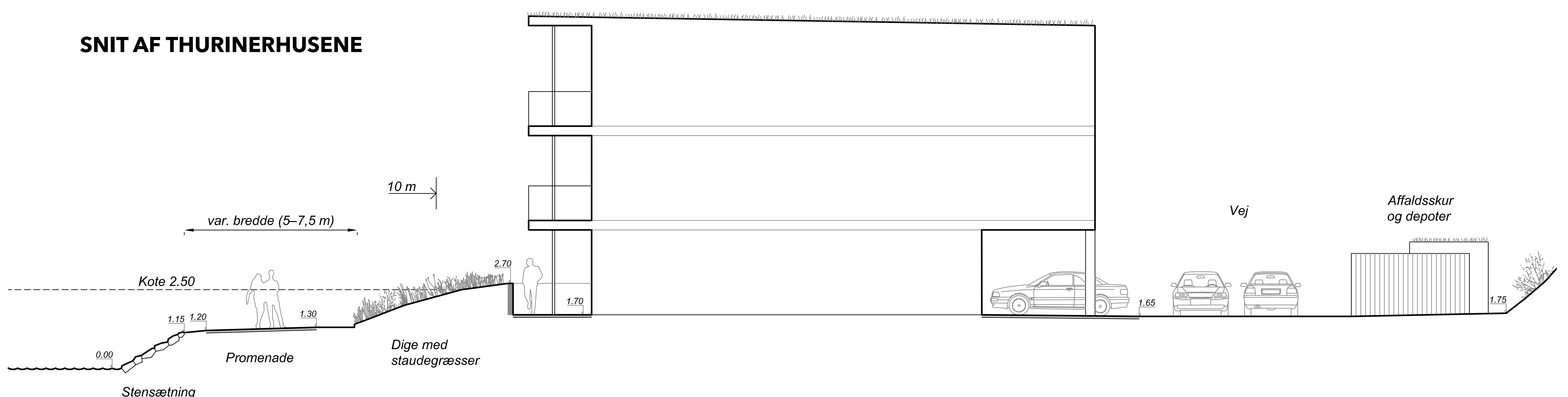


Foreløbig situationsplan over området. Der tages forbehold for ændringer.

**THURINERHUSENE ER KLIMASIKREDE I HELE LEVETIDEN!**



### SNIT AF THURINERHUSENE



## Livet langs promenaden



Med den nyetablerede promenade og caféen på hjørnet, skabes et miljø, der inviterer til ophold og samvær.

Der er mulighed for at dyrke interessefællesskabet for livet på vandet både som beboer, besøgende og båd ejer. Fra lejlighederne vil man have mulighed for at følge bådernes færdsel ud og ind ad havnen, og de sejlende vil blive mødt af en hyggelig atmosfære fra promenaden og boligerne, hvor livet leves.

Området kan blive et "sted" for thurinerne. En hyggelig aftenur med en kaffe to-go, brunch om søndagen og samlingspunktet for løbeturen mandag aften.

Vi vil, med den landskabelige bearbejdning på promenaden og "gadespejlet" for beboerne i stueetagen, skabe et miljø, der giver plads til at nyde atmosfæren omkring bådlivet. De indlagte ophold langs promenaden kan være der, hvor man på sin gåtur holder pause og nyder udsigten eller der, hvor man mødes til et glas vin en skøn sommeraften.

De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan byggeriet/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når byggeriet er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.



De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan byggeriet/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når byggeriet er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.

### FØR OG EFTER BILLEDER IFØLGE LOKALPLAN 591



Med den mest fantastiske udsigt ud over det Sydfynske Øhav, realiserer vi drømmen for de mennesker, der drømmer om et liv i vandkanten



## Livet i stueetagen

Liv skaber tryghed. Der er lavet undersøgelser om, hvordan man som menneske har det, når man skal gå langs et byggeri, hvor man ikke mødes af liv undervejs. Kortisolet stiger, og man oplever en utryghed over, hvad man møder, når man går om et hjørne.

Går man langs en kantzone med små haver og terrasser, har man langt større

mulighed for at aflæse stedet og opnå følelsen af tryghed. Det vil vi gerne kunne tilføre - tryghed for dem, der færdes i området.

Glæden ved at møde mennesker og opleve et af landets skønneste steder i omgivelser, der inviterer til ophold og samvær.



De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan byggeriet/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når byggeriet er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.

Med frit udsyn til livet på havet og årstiderne, der skifter

## FØR OG EFTER BILLEDER IFØLGE LOKALPLAN 591



## Grønne tiltag

Svendborg Kommune har ambitiøse visioner for kommunen både socialt, kulturelt og miljømæssigt. Med klare planer, mål og indikatorer for fx Verdensmålene, styrer Svendborg mod et bæredygtigt samfund, som er CO<sup>2</sup> neutralt, og de skaber rammerne for det gode liv og for en stærk og rig natur.

Derfor pålægger der os som udviklere et stort ansvar i at forstå den udvikling, der vil gavne Thurø, det Sydfynske Øhav og Svendborg som helhed.

ThurinerHusene svanemærkes, og et svanemærket byggeri er godt for både sundhed, miljø og økonomi. Det lever op til skrappe krav i hele livscyklus og er bl.a. kendetegnet ved et lavt energiforbrug inkl. præmiering for brug af vedvarende energi og et godt indeklima ved hjælp af krav til bl.a. dagslys, ventilation og fugtsikring. Det lever op til skrappe krav til miljø- og sundhedsskadelige stoffer i både byggematerialer og kemiske produkter og til strenge krav til bæredygtigt certificeret træ.

Et svanemærket byggeri bliver, når det er færdigt, gennemgået af en uvildig tredjepart.



### VI HAR FOKUS PÅ:

- Klimatiltag, der reducerer CO<sup>2</sup> udledningen.
- Sociale tiltag, der styrker sammenhængskraften, den sociale kapital og nærvær, som præger Thurø.
- Naturtiltag, der styrker biodiversiteten



Foreløbig situationsplan over området. Der tages forbehold for ændringer.

### KLIMATILTAG

Vi miljømærker bygninger som Svanemærkede boliger med bæredygtige og sunde materialevalg og skaber mulighed for bæredygtig mobilitet.

- Svanemærkede bygninger vurderer bygningernes livscyklus og de miljøproblemer, der evt. opstår undervejs.
- Bæredygtigt og certificeret træ binder CO<sup>2</sup> og skaber en sammenhæng til den lokale arkitektur og natur.
- Vi arbejder på vedvarende energiløsninger som jordvarme og solceller.
- Etablering af el-ladestander til elbiler og elcykler.
- Sikre nem adgang fra boliger og havnen til cykelnetværket på Thurø og i Svendborg.

### NATURTILTAG

Som en del af det Sydfynske Øhav, er Thurø en del af et rigt økosystem. Derfor vil vi, med projektet, øge kvaliteten af naturen og biodiversiteten.

- På taget: Grønne tage som øger klimatilpasningen og fremmer biodiversiteten i lokalområdet.
- På land: Vi vil se på fx skrænten mod naboerne, hvor vi kan styrke den lokale biodiversitet og inkludere naboerne i arbejdet med at planlægge for en bedre lokal biodiversitet.
- Til vands: vi vil se på mulighederne for at fremme lokal biodiversitet nær havnen. Fx etablering eller forbedring af muslingerev eller lignende.

### SOCIALE TILTAG

En stærk social sammenhængskraft kommer ikke af sig selv. Derfor vil vi skabe leverum og kulturelle oplevelser.

- Opkobling til det eksisterende netværk af stier og muligheder for at nyde naturen bl.a. promenaden og gangbroer.
- Lokal café som kulinarisk destination, der bygger på lokale traditioner og råvarer.
- Opholdspladser langs vandet og integreret lokal kunst, gør Thurøbund til en social og kulturel destination.
- Det aktive liv i stueetage og have skaber liv og samvær for Thurinere på tur og besøgende.
- De aktive stueetager spejler sig i det aktive liv fra det Sydfynske Øhav og gør det interessant at gå tur langs Thurøbund.





## Set fra land

Husene passer ind i landskabet med de grønne tage og facaderne, der er beklædt med træ. Bag punkthusene ligger en beplantet skrænt. I skrænten løber en sti, der forbinder områderne og giver mulighed for kig gennem husene mod vandet.

De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan bygningen/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når bygningen er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.

I dag er skrænten mange steder meget tæt bevokset, så den lukker af for de bagvedliggende huses mulighed for at få det kig, hvor de både ser vand og luft.

Samtidig er beplantningen, som den er i dag, ikke vedligeholdt. Det kan være starten på et godt naboskab, at vi sammen med villaejerne, gennemgår beplantningen og sammen finder ud af, hvordan den kan fungere bedst.



## FØR OG EFTER BILLEDER IFØLGE LOKALPLAN 591





## Set fra vandet

Ved indsejlingen til Thurøbund Marina er det første man møder de vuggende sejl- og motorbåde, der er så heldige at have fået plads i den skønne beskyttede naturhavn. Bag bådene kommer bebyggelsen til syne som punkthuse, der vokser op ad et grønt dige.

De viste billeder er foreløbige visualiseringer af, hvordan byggeriet/boligerne, promenaden, udearealer mv. forventes at se ud, når byggeriet er færdigopført og området er færdigudviklet. Der tages forbehold for ændringer.

Punkthusene står stærkt med sin klare identitet, boliger i 3 etager samt diget foran, der beskytter mod klimaets forskellige udfald.

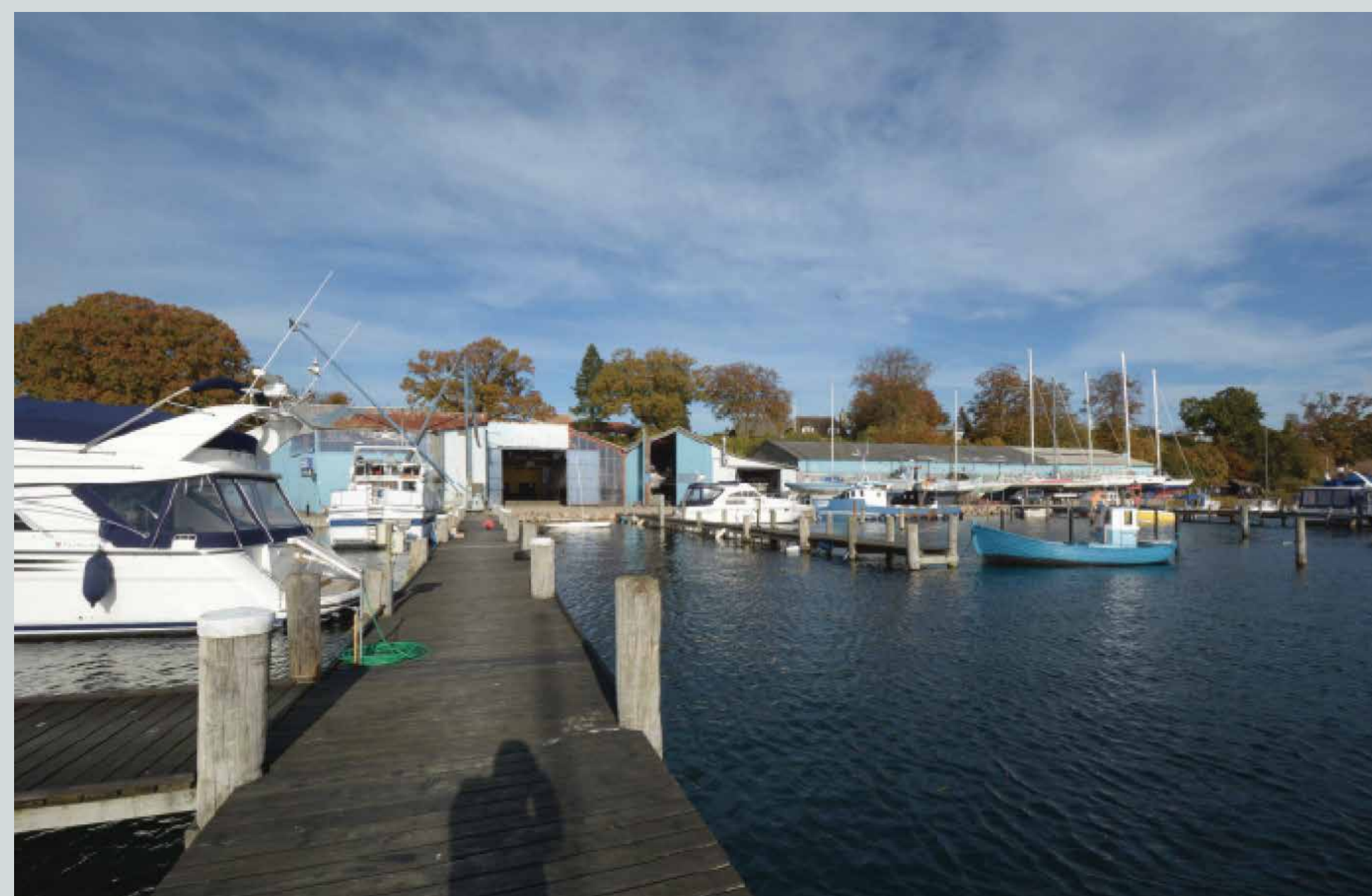
Livet på altanerne og i de små haver foran boligerne i stueplan byder velkommen, og ankomstkaffen kan nydes på den lille café eller på en af de i terrænet anlagte opholdspladser.

Mellem husene får man indkig til den grønne beplantning bagved.

Med materialevalget, der afspejler de eksisterende forhold og nogle proportioner, der passer naturligt ind, får man fornemmelsen af en samlet bebyggelse, der har indpasset sig og skabt plads til nyt liv og nye fællesskaber.

Lige ved indsejlingen til Thurøbund bliver der skabt 39 nye hjem, som kommer til at huse både nye og gamle thurinere

## FØR OG EFTER BILLEDER IFØLGE LOKALPLAN 591



**Svendborg Kommune**

**Teknisk forvaltning**

**5700 Svendborg**

**Att.: Anders Tang Kjærved**

**Charlottenlund, den 6.1.2022**

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 591 Thurøbund Marina, Gambøtvej 26, Thurø

---

I forbindelse med vores erhvervelse af Thurøbund Marina har vi haft en konstruktiv dialog med Svendborg kommune om, hvordan den lokalplanlagte byggemulighed udnyttes bedst muligt. Vi har arbejdet med forskellige løsninger med henblik på at opnå den udformning af projektet, som bedst muligt opfylder lokalplanens intentioner og hensynet til et i alle henseender bæredygtigt byggeri. Vi har valgt at udforme projektet, så det opfylder lokalplanens krav om en punkthusbebyggelse, der udnytter lokalplanens fulde af kommunen bekræftede byggeret på 4.834 kvm. *Projektet er vedlagt som bilag 1 (eftersendes 21. januar i henhold til aftale)*

Lokalplanen lægger op til, at en ny bebyggelse skal opføres som 7 punkthuse, som fra vandet hver især syner som 3 etages huse, idet lokalplanen foreskriver parkering i stueplan samt beboelse på 1. og 2. sals plan. Parkering i stueetagen er ikke et krav i lokalplanen, men alene en mulighed, idet lokalplanens § 3.2 foreskriver, at der "kan" etableres parkering i stueetagen. Udnyttelse af lokalplanens byggemulighed på 4.834 kvm er kun mulig, hvis der i et vist omfang etableres boliger i punkthusenes stueplan, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens principper, men ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 7.3, der ikke er en principiel, men alene en bebyggelsesregulerende bestemmelse.

Lokalplanens bestemmelser er således indbyrdes modstridende, idet det ikke er muligt at rumme den i lokalplanen hjemlede byggemulighed på 4.834 kvm uden en delvis udnyttelse af stueplanet, hvilket ikke flugter med lokalplanens § 7.3.

Vi ansøger på den baggrund om dispensation fra bestemmelsen om placeringen af boliger i lokalplanens § 7.3, således at det tillades, at der udover placeringen af boliger på 1. og 2. sals plan tillades boliger i stueplan.

Det understreges, at en dispensation ikke på nogen måde har indvirkning på lokalplanens principper – og herunder bebyggelsens højder og omfang. Det betones tillige, at de påtænkte boliger i stueplan har samme høje kvalitet som boligerne på de overliggende etager. Særligt fremhæves det, at boligerne i stueplan vil have en gulvkote, som ligger 1,7 meter over vandoverfladen, hvilket skærmer for indblik. Beboernes privatsfære sikres yderligere af det klimasikringsdige, som adskiller og skærmer stueplansboligernes terrasser fra offentlige arealer. *Vedlagte bilag 2*, udarbejdet af COWI, omhandlende beregning af sikringsniveau mod havoversvømmelse bekræfter, at den valgte løsning, med dige foran boligerne, er tilstrækkelig. Digets overkant ligger 2,5 m over vandoverfladen.

Etableringen af boliger i stueplan vil bidrage til yderligere diversitet i projektets udbud af boliger, hvilket gør projektet mere interessant for en bredere skare af potentielle beboere.

Advokat med speciale i planloven, Søren Stenderup Jensen, har udarbejdet det som *bilag 3 vedlagte notat*, hvori der redegøres nærmere for kommunens juridiske hjemmel til at meddele den ansøgte dispensation.

Som det fremgår af notatet, vil en dispensation ligge indenfor sædvanlig forvaltningspraksis – og i øvrigt være på linje med talrige lignende dispensationer, som jævnligt gives af kommuner over det ganske land.

Vi håber, at kommunen på denne baggrund kan imødekomme vores ansøgning om dispensation og ser frem til fortsat konstruktivt samarbejde og snarlig præsentation af vores færdigbearbejdede projekt.

Med venlig Hilsen

Anette Krarup, generous development

På vegne af Gambøtvej 26 ApS

Bilag 1: Projektbeskrivelse samt projektilustrationer, VLA (eftersendes 21. januar)

Bilag 2: Beregning af sikringsniveau ved havoversvømmelse, COWI

Bilag 3: Notat udarbejdet af advokat Søren Stenderup Jensen.



# Lokalplan

## 591



Svendborg  
Kommune

for et område til blandet bolig- og erhverv ved Thurøbund Marina,  
Gambøtvej.



### **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

|   |          |
|---|----------|
| <b>Hvad er en Lokalplan</b>                           | <b>4</b> |
| <b>Lokalplanens redegørelse</b>                       |          |
| Baggrund  | 5        |
| Lokalplanområdet                                      | 6        |
| Formål og indhold                                     | 6        |
| <b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b>    |          |
| Kommuneplan   | 8        |
| Gældende lokalplaner                                  | 9        |
| Kystnærhedszone                                       | 11       |
| Påvirkning af kystlandskab                            | 13       |
| Klimasikring  | 14       |
| Regn- og Spildevand                                   | 15       |
| Kulturarv- SAVE                                       | 17       |
| Vej- og stiplan                                       | 20       |
| Udbygningsaftale                                      | 23       |
| Tekniske anlæg  | 23       |
| Miljøforhold  | 23       |
| Miljøvurdering  | 24       |
| Jordforurening  |          |
| Vejtrafikstøj/ /virksomhedsstøj                       | 25       |
| Habitatområde   | 25       |
| Servitutter   | 26       |
| <b>Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning</b> |          |
| Foreløbige retsvirkninger mm.                         | 27       |
| Bilag - Visualisering af nybyggeri                    | 29       |
| <b>Lokalplanens bestemmelser</b>                      |          |
| <b>38</b>   |          |
| §1 - Lokalplanens formål                              |          |
| §2 - Område og status                                 |          |
| §3 - Anvendelse                                       |          |
| §4 - Udstykninger                                     |          |
| §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold                   |          |
| §6 - Bebyggelsens placering og omfang                 |          |
| §7 - Ubebyggede arealer                               |          |
| §8 - Belysning  |          |
| §9 - Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt, dekl.      |          |
| §10 - Servitutter                                     |          |
| <b>Kortbilag</b>                                      |          |
| Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold          | 48       |
| Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold             | 49       |
| Kort 03 - Bevaringsværdig beplantning                 | 50       |



## 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 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 en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

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

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

### Lokalplanens baggrund

Siden december 2011 har den private grundejer af Thurøbund Marina arbejdet på en flytning af de nuværende værftsaktiviteter og arbejdspladser til en ny lokalitet i Svendborg Havn.

Svendborg Kommune har efterfølgende indgået en aftale om de fremtidige forhold for Petersen & Sørensen Motorværksted A/S i Svendborg Havn. Aftalen indebærer, at P&S samler alle sine aktiviteter på Frederiksø og dermed indstiller sine erhvervsmæssige aktiviteter på Thurøbund. Grundejeren har ønsket at værftområdet omdannes til et fremtidigt attraktivt boligområde.

Planprocessen kræver udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan til erstatning for den gældende lokalplan 151.294 for et område ved Gambøt.

Planprocessen er indledt med en forudgående høring og borgermøde, som giver borgere mulighed for at komme med ideer og bemærkninger til den ændrede anvendelse fra tungt erhverv til boligformål.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der skal udarbejdes lokalplanforslag, der giver mulighed for boligformål og rekreative formål samt mulighed for indpasning af mindre serviceerhverv.



Lokalplanområdet vist på luftfoto- 2014

I forløbet af lokalplanprocessen er det imidlertid vurderet hensigtsmæssigt at området i kommuneplanen udlægges til et blandet bolig- og erhvervsområde. Denne anvendelse af området er miljømæssigt mere rummelig for de støjpåvirkninger, der normalt finder sted i områder med havne- og lystbådeaktiviteter.

### Lokalplanens område

Lokalplanforslaget omfatter et areal på ca. 16.400 m<sup>2</sup> med adgangsvej ad den kommunale Gambøtvej- en sidevej til Rødbyvej, Thurø.

Lokalplanområdet er beliggende mellem et fuldt udbygget parcelhusområde mod nord og Thurøbund. Fra havnekajen stiger terrænet op ad en ca. 10 meter høj kystskrånning. Kystskrånningen er bevokset med store markante solitære træer og en underskov af buske, som danner en naturlig overgang mellem det åbne land mod øst og den bymæssige kyststrækning vest for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet anvendes den østlige del i dag til rekreative aktiviteter i form af lystbådehavn mens den vestlige del hidtil har været anvendt til maritime formål som skibsværft.

Der forløber en offentlig stiforbindelse parallelt med kystskrånningen som skaber en stiforbindelse mellem Gambøt havn og frem til røgeriet ved Mårødden.

### Lokalplanens formål

Formålet er

- at sikre bevaring af områdets helhedspræg med en blanding af maritime aktiviteter, kulturhistoriske kystkulturer med fiskehytter, stejlepladser og rekreative sejlsportsaktiviteter
- at give mulighed for opførelse af nye boliger med indpasning af mindre serviceerhverv med maritim tilknytning.
- at sikre, at nybyggeri sker i en arkitektur og et materialevalg der afspejler områdets særlige maritime karakter og mangfoldighed i bygestil
- at sikre vejadgang og stiadgange til kysten ad eksisterende vej- og stisystemer samt sikre et passende antal parkeringspladser.
- sikre tilstrækkeligt kajkantsareal til gående færdsel samt fastholde adgangen til broanlæggene.
- at sikre bevaringsværdig beplantning på kystskrånningen.

### Lokalplanens indhold

Overordnet skal lokalplanen både sikre den gamle havns maritime historie, en moderne lystbådeklub med tilhørende havnefaciliteter og udviklingsmuligheder med indpasning af nye boliger i stedet for det tidligere bådeværft.

Ny bebyggelse skal ikke være en kopi eller et plagiat af de oprindelige bygninger på Gambøt havn. Den ny bebyggelse skal afspejle den tid vi lever i nu og de nye funktioner, der skal indpasses i området.

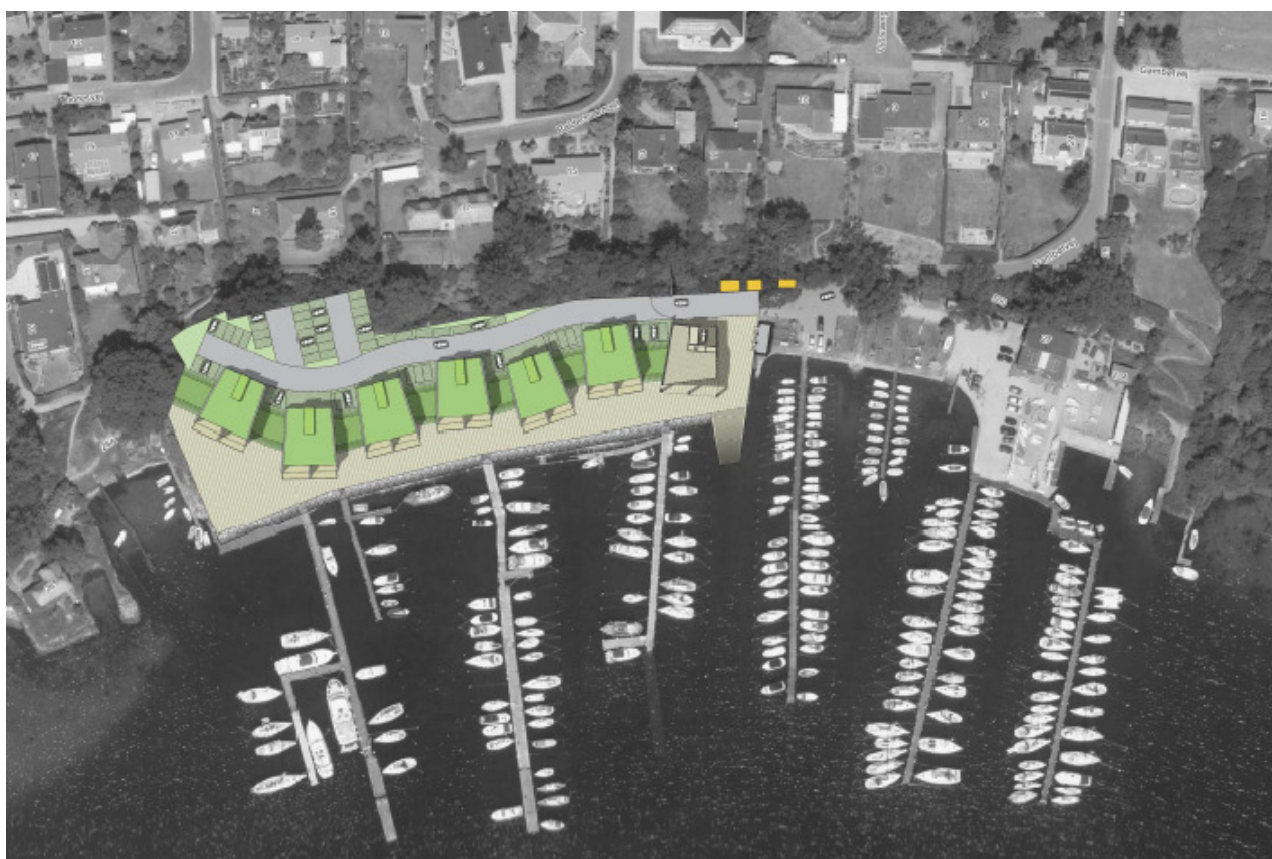
Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige fiske- og redskabshytter samt bevaringsværdig beplantning med stor islæt af solitære egetræer på kystskrånningen mod parcelhusområdet.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 2-3 etages punkthuse med ca. 28 boliger på det tidligere værftsområde. Der sikres desuden mulighed for at der i punkthus kan etableres serviceerhverv med tilknytning til områdets maritime aktiviteter.

Boligerne indrettes med opholdsarealer både på diget mellem punkthusene, på de store altaner i 1 og 2. sals højde og evt. tagterrace. Som sikring mod oversvømmelser og fremtidige klimaforandringer med stigende havvandstand etableres der et dige omkring bebyggelsen.

Lokalplanens disponering medvirker til at sammenkæde offentlige og private områder på en hensigtsmæssig måde uden visuelle skarpe grænser og hindringer for færdslen.

Der skal etableres vejadgang via Gambøtvej og ved nedrivning af eksisterende værftsbygninger tæt på skrånningen sikres areal til anlæg af et parkeringsområde til betjening af den privatejede lystbådehavn. Boligernes parkeringsbehov sker i "kælderdæk" under punkthusenes boliger.



*Thurøbund Marina - revideret projektskitse af 11.11.2015. Bygninger med grøn farve er boliger og bygninger med lys farve kan alternativt anvendes til service erhverv. Gule bygninger viser fiske- og redskabshytter, alle hytterne er vist på kortbilag 2 med rød signatur.*

Lokalplanen fastholder alle eksisterende stier - og veje i området, herunder adgangen til området ved den vestligste fiskerhytte.

Af hensyn til trafiksikkerheden vil der i forbindelse med nybyggeriet af boliger blive stillet krav om etablering af et signalstyringsanlæg som periodevis ensretter trafikken eller anden trafikregulering.

### **Områdets anvendelse**

Området opdeles i 6 områder, som det fremgår af lokalplanens kortbilag 2, side 39:

Delområde A - Klub- og lystbådehavn, fiskehytter, stejleplads og parkering

Delområde B - Blandet bolig- og erhvervsområde med etageboliger i form af punkthuse og parkering

Delområde C - Forplads og kajareal uden bebyggelse og anlæg med fri passage og adgang til broanlæg

Delområde D - Fiskerhytte og oplag for fiskeredskaber

Område E - Skråning med bevaringsværdig beplantning og fiskehytter

Område F - vejareal

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning**

### **Kommuneplanens rammebestemmelser**

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2013-25 udlagt med bestemmelser for lokalplanlægningen, som angiver en anvendelse til middeltungt erhverv og rekreative formål.

Denne lokalplan indeholder bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af boliger og mindre serviceerhverv med tilknytning til den maritime beliggenhed og udnyttelse.

Ønsket om en omdannelse af erhvervsområdet for det tidligere Thurøbund værft til ny anvendelse for blandet bolig- og erhverv, er i strid med gældende kommuneplan. Derfor er der sideløbende med lokalplanforslaget udarbejdet tillæg 2013.12. til kommuneplanen.

### **Tillæg 2013.12 til kommuneplan**

Der har i forbindelse med udarbejdelse af tillæg 2013.12 til kommuneplanen været afholdt forudgående høring i henhold til planlovens bestemmelser.

På baggrund af de indkomne ideer og bemærkninger har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og

en lokalplan med mulighed for at etablere boliger med tilknyttede serviceerhverv med maritim tilknytning. Området med rekreative aktiviteter i forbindelse med lystbådehavnen forbliver uændret. Resumé af ændringerne til kommuneplanen:

Rammeområde 05.01.E3.777 - Erhvervsformål for mellem tungt erhverv ændres til nyt rammeområde 05.01.C4.979 for blandet bolig- og erhvervsformål:

Bebyggelsesprocent ændres fra maks. 60 til maks. 75.

Bebyggelsens højde ændres fra maks. 12 m til ingen angivelse (Byggeriets maksimale højder fastsættes efterfølgende i lokalplanprocessen).

Friarealudlægget ændres fra 100 % af etagearealet til en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Del af område 05.01.E3.777 ændres til 05.01.R1.922 i form af bypark, legeplads, skov eller grønt område.

Inden for lokalplanområdet ændres der ikke ved rammebestemmelse 05.01.R3.358 - Rekreative formål i form af lystbådehavn.

### **Gældende lokalplaner som ophæves**

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 151.294 for et område ved Gambøt. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 591 ophæves lokalplan 151.294 i sin helhed.



*Bådeoplag på værftsgrunden og hallerne i baggrunden*



*Bådeklubbernes lystbådehavn og broanlæg. Fiskehytterne og Thurøbund Sejlklubs nye og gamle klubhus.*

### **Lystbådehavne**

Den private Gambøt lystbådehavn indgår som en vigtig del af kommunens strategi for turisme og oplevelsesøkonomi. Byrådet vil arbejde for at fremme lystsejlerturismen i tilknytning til det sydfynske øhav. Dette skal ske under hensyntagen til naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanen indeholder ikke planer om udvidelse af lystbådehavnenes kapacitet, som i dag er på ca. 300 liggepladser for sejl-, motor- og småbåde. Dog må forventes at der vil ske en modernisering af de eksisterende faciliteter på broer og på land.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der foretaget en vurdering af antallet af parkeringspladser i forhold til områdets fremtidige anvendelse herunder broenes anvendelse for lyst- og fiskefartøjer. Der er inden for lokalplanens område ca. 25 parkeringspladser som er tilgængelige for de maritime aktiviteter, hvilket i sejlersæson ikke er tilstrækkeligt. Der må i højsæsonen forventes at opstå mangel på hensætningspladser for såvel biler som trailere. Indtil der er fundet en løsning herpå må sejlerne selv finde alternative måder at mindske problemet, f.eks ved at langtidsparkering sker på hjemadressen efter at lystbåden er pakket og klar til ferie sejladser.

### Kystnærhedszonen og kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszone. For områder der allerede er beliggende i byzone gælder planlovens § 11f, stk 1,2 og 4 og §16, stk. 4, hvilket betyder at kommunen skal vurdere at ny bebyggelse sker under hensyntagen til den kystlandskabelige helhed, offentlighedens adgang til kysten, bevaringsværdige helheder og naturinteresser.

### Landskabskarakteranalyse

Kommuneplanen indeholder målsætning og retningslinjer for administration af kommunens landskaber. Gambøt er beliggende i et område karakteriseret som kystforland og sundkyst. Ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal de visuelle sammenhænge i mellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinien varetages. Derfor er der udarbejdet en visualisering og landskabsvurdering.



*Thurøbunds karakteristisk blå værftsbygninger, som ifølge lokalplanen kan nedrives og erstattes med nyt boligbyggeri. Den nye boligbebyggelse skal ske som punkthuse i 2-3 etager, dog max samme højde som erhvervsbygningerne.*





Vinterbillede af værftet med parcelhusene på Thorsvej, Baldersvænget og Violvænget i baggrunden oven for kystskråningen.

### Lokalplanens visuelle påvirkning af kystlandskabet

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende erhvervsbygninger - Thurøbund Værft - og med omtrentlig samme placering, at opføre en ny boligbebyggelse. Den nye bebyggelse må maksimalt være af samme omfang og højde, som det nuværende erhvervsbyggeri.

Ny bebyggelse placeres inden for et byggefelt, som er trukket mest muligt tilbage fra kysten/kajanlægget tæt på den markante kystskråning. Skråningen rejser sig fra kote 2 til 11 meter over havet. Skråningen er bevokset med egetræer og en underbevoksning af buske som er med til at give kyststrækningen et grønt præg. Mellem trækroneerne skimtes det oven for beliggende parcelhusområde. Lokalplanens bestemmelser sikrer bevoksningen som bevaringsværdig.

Ved indpasning af boligbyggeriet vil der lagt vægt på at det sker med respekt for de bevaringsværdige gamle fiskehytter og Gambøts særegne maritime miljø. Dette sker gennem krav til at byggeriet udformes som punkthuse med særlige krav til byggeriets arkitektur, materiale- og farvevalg.

Der er foretaget en visualisering af projektet set fra de eksisterende boliger, fra kysten i en afstand af ca. 500 m ligesom et

tværsnit viser nybyggeriet beliggenhed i forhold til skråningen - se fotobilag med kommentarer side 29-36.

### **Samlet vurdering af lokalplanens påvirkning af kystlandskab**

Realisering af lokalplanens byggeri vurderes ikke i væsentlig grad at påvirke kystområdet ligesom det er vurderet, at nybyggeri kan tillades i samme højde, som det oprindelige værftsbyggeri.

Synligheden af bebyggelsen set fra kysten vil opleves reduceret, idet nybyggeriets øverste taglinje vil fremstå brudt op i mindre enheder og dermed mindre markant gennem krav om punkt-huse. Byggeriet får samme maksimale bygningshøjde, som det oprindelige værftsbyggeri. Øverste tagflade vil således fremstå under overkant skråning og det bagvedliggende parcelhusområde vil sammen med egetræernes krone fortsat danne den markante øvre horisontlinje.

Værdifuld kulturarv med fiskehytter, stejleplads og eksisterende stier og beplantning bevares uændret.

### **Offentlighedens adgang til kysten**

Offentlighedens adgang til kysten er vigtig og skal i overensstemmelse med planlov og kommuneplan sikres og udbygges. Lokalplanforslaget sikrer de eksisterende stiforbindelser uændret, dog overvejes det at nedlægge trappeforløbet mellem Gambøtvej ned over skråningen til fiskehytterne og Thurø sejlkлубs klubhus. Trappen udgør i den en sikkerhedsrisiko og en renovering vurderes ikke at kunne leve op til almindelige standarder for trappeanlæg.

Der vil i forbindelse med omdannelsen fra værftformål til blandet bolig- og erhvervsformål blive øget adgang til kysten, idet kajarealerne foran bebyggelsen nu bliver tilgængelige for både bolig-ejere, fatsliggere og gæstesejlere, borgere og turister i området.



*Nyanlagt trappe på offentlig sti*



*Udsigt fra den offentlige kyststi ned over det fælles rekreative område (Thurø Skove og Hartkornsejere).*

### **Natur og Kulturværdier**

Kulturværdierne i området er meget vigtige at bevare og understøtte i udviklingen af Gambøt havn. Lokalplanens bestemmelser sikrer fiskehytterne og stejlepladsen ligesom der er bestemmelser, som skal sikre tilpasning i materialevalg for belægninger, udstyr, skiltning mm.

Naturværdierne i området udgør en væsentlig del af kulturmiljøet i Gambøt Havn. Kystskrånningens beplantning med store solitære egetræer og underskov af buske danner en grøn kystskrånning med forbindelse til det åbne kystlandskab mod øst.

Denne beplantning er udpeget i lokalplanens bestemmelser som bevaringsværdig og må ikke fældes eller fjernes. Ved fældning som følge af alderdomssvækkelse skal der plantes nye solitære egetræer.

### **Cittaslow**

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer. Cittaslow arbejder for at fremme det gode liv og en holdbar udvikling.

### **Klimasikring**

Lokalplanens område er med sin beliggenhed ved kysten og flade kystforland i farezonen for oversvømmelser, som følge af stormvejr-betinget opstuvning af vand i det smalle sund eller på længere sigt af klimaforandringerne generelle havstigning.

Bygherrer er selv ansvarlig for at sikre sine bygningsmæssige værdier i tilstrækkelig grad. I denne lokalplan arbejdes der med bebyggelse placeret på eller inden for dige forsynes automatisk lukkende højvandsport. Boliger placeres i 1. og 2. sals højde ovenpå parkeringsdæk.

Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote for hvilke beregninger viser at oversvømmelser kun sker i gennemsnit en gang hver 50. år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet, jf. lov nr. 349 af 17. maj 2000 om stormflod og stormfald.

Den anbefalede sokkelkote kan tage udgangspunkt i Kystdirektoratets seneste vandstandsstatistik, se "Højvandsstatistikker 2007",

<http://borgere.kyst.dk/tekniske-publikationer>. Hvad den fremtidige relative havstigning bliver vides ikke, men ifølge Intergovernmental Panel on Climate Change (kilde: IPCC, 2007) kan der forventes en accelereret havstigning på mellem 18 og 59 cm frem til år 2100.

Kystdirektoratet oplyser, at der i ovennævnte rapport findes data til brug for en mere detaljeret beregning.

Lokalplanområdet er med sin kystnære beliggenhed omfattet af

kystbeskyttelseslovens § 16. Det bemærkes, at kystbeskyttelsesforanstaltninger, terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse af Kystdirektoratet, jf. § 16 i kystbeskyttelsesloven, og som er bemyndiget til at træffe afgørelser i sager omhandlet af kystbeskyttelsesloven i henhold til bekendtgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser, om klageadgang og om kundgørelse af ordensreglementer for havne.

Retningslinjer for klimainteresserne er fastsat i medfør af Planlovens § 11 a.

### **Afledning af spildevand og overfladevand**

Ifølge Svendborg Kommunes Spildevandsplan 2013-24 er lokalplanområdet kloakeret.

Bygherren skal sikre sig følgende, at bebyggelsens tag- og overfladevand løses på egen grund. Ved befæstelse af ubebyggede arealer skal overflader så vidt muligt være gennemtrængelige (permeable), alternativt indrettes LAR-løsninger til håndtering af regnvandet.

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

Området bør indrettes med overfladevand som et dynamisk og synligt rekreativt element. Overfladevand bør mest muligt anvendes som synligt rekreativt element, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør. Det anbefales, at opsamle og genanvende regnvandet. Regnvand kan f.eks. anvendes til havevanding, toiletskyl og tøjvask.

Svendborg Kommune har udgivet et idékatalog, der beskriver en række metoder og løsninger, som kan rekvireres på:  
[vandogaffald.dk](http://vandogaffald.dk)

Der findes inden for lokalplanens område eksisterende regn-



*Miljøstation beliggende centralt i lokalplanområdet tæt ved broerne og båderampe. Yderst skimtes et mindre fiske- og redskabsskur, som ikke er vurderet som bevaringsværdigt.*

vandsledning og pumpestation, som er servitutbelagt.

### **Miljøstation**

Der er indgået en aftale mellem den private grundejer og Vand og Affald om etablering af en miljøstation til betjening af områdets fritidsaktiviteter.

Det bør overvejes i forbindelse med byggeriet til boligformål at overveje anden placering af funktionen, alternativt at finde en samlet løsning for fiskehytte og miljøstation i et samlet arkitektonisk udtryk.



*De bevaringsværdige fiske- og redskabshytter i Gambøt med tilhørende stejleplads er med til at give området sit unikke særpræg*

### **Kulturarv og SAVE**

Gambøt har med sin placering ud til Thurøbund og Svendborg Sund historisk været en af Svendborgs bedste naturhavne og derfor et naturligt sted for etablering af værftsvirksomhed. Her har også været gode muligheder for at skaffe ballastmaterialer i kystskrånningen og drikkevand fra kilde. Der blev i begyndelsen af 1900-tallet bygget over 50 træskibe, herunder skonnertbriggen Ellen Kristine. Senere gik værftet over til bygning af fiskekuttere og mere moderne lystfartøjer.

En række fiskehytter til opmagasinering af fiskeredskaber er beliggende for foden af kystskrånningen. Hytterne stammer fra den tid, hvor Gambøt var hjemsted for kystfiskere som foruden hytterne også havde stejleplads for garn og ophalersted. Fiskehytterne indgår i kommuneplanens SAVE registrering for bevaringsværdige bygninger, som kategori 3.

Foruden bygninger og beplantningen på kystskrånningen medvirker også stejleplads, ophaleramper, moler, stensætninger, skibsbroer og fortøjningspæle til at danne et næsten intakt kulturmiljø.



*Fiske- og redskabshytterne skal bevares i sit nuværende udseende og anvendelse.*



*Rekreativt område i lokalplanområdets vestligeste del. Her findes endnu en bevaringsværdig fiskehytte med tilhørende oplag af redskaber og bundgarnspæle. Her foregår stadigvæk i mindre målestok et erhvervsmæssigt garnfiskeri.*



Foto af stejlepladsen hvor joller kan trækkes op eller fiskeredskaber kan hænges til tørre. Stejlepladsen kan ikke inddrages til andre formål.



I lokalplanområdet østligste del holder Thurø Sejlklub til med nyere klubhus ved havnen og tidligere klubhus øverst på skrånningen





Adgangsvejen til området er Gambøtvej. Smal og stejl.



Del af den offentlige sti som strækker sig fra Gambøt til Mårødden på den vestlige del af Thurø

### Vej, sti og parkering

De eksisterende veje, parkeringsarealer og trapper bevares. Vejdgangen sker fortsat ad Gambøtvej.

Der er i perioden 9/4-17/4 2015 foretaget en trafiktælling på adgangsvejen til lokalplanområdet - Gambøtvej.

Der blev registreret en ÅDT (årsdøgntrafik) på 221 med en andel af lastbiler på 4. Den langt overvejende del af trafikanterne kørte med en hastighed under 30 km/t.

Nybyggeri af 28 boliger vil betyde en forøgelse af ÅDT med 112 på 56 %, dog samlet set et beskedent trafiktryk.

Der er ikke planlagt for optage- eller isætningsfaciliteter for store sejlbåde, hvorfor det må forventes en nedgang i andel af tunge køretøjer.

Sammenlagt er det vurderet af kommunens trafikafdeling, at Gambøtvej som boligvej burde udvides til minimum 5,5 meters bredde, hvilket vanskeligt lader sig gøre. Alternativt foreslås en trafikstyring og ensretning ved hjælp af lyssignaler. I den forbindelse kan en del af vejbanen afmærkes som gangareal.

Det fremgår af private servitutter, at der er deklareret en vejret frem til det vestligste område med fiskehytte. Mulighed for adgangen opretholdes i lokalplanen.

### Stier

Inden for lokalplanområdet findes en række stier og forbindelser ad trappeanlæg og slipper ned over kystskråningen, som er med til at forbinde den bagvedliggende by med Gambøt havn. Der løber også en offentlig sti fra Gambøt havn til det Gamle Røgeri for enden af Mårødevej - en strækning på ca. 1,3 km. Stierne er angivet som offentlige- og private fællesstier i kommunens vej- og stiregister. Stierne fastholdes og sikres i lokalplanens bestemmelser.

Trappeanlæg fra Gambøtvej ned over skråning til fiskehytter og klubhus er i forbindelse med en trængende renovering vurderet som meget vanskelig at bringe op til nutidens standarder og overvejes derfor nedlagt, da den kun bruges i begrænset omfang.

### Parkering

Der sikres tilstrækkeligt med parkeringspladser i forhold til det blandede bolig- og erhvervsområde på egen grund. Det endelige antal opgøres i forbindelse med byggesagsbehandlingen med henvisning til Svendborg kommunes parkeringsnormer.

Der sikres i lokalplanen min. 25 parkeringspladser i området bag de nye boliger til dækning af det daglige behov for den private lystbådehavns ca. 110 liggepladser. Dette antal vurderes at være tilstrækkeligt.

Brugerne af de øvrige ca. 160 liggepladser for bådelaugene og sejlkлубben har inden for lokalplanen område kun 15-20 parke-

ringspladser til rådighed. Denne begrænsede parkeringsmulighed betyder ofte en mangel på parkering i området i sejlernes sæson. Lokalplanens bestemmelser giver ikke mulighed for etablering af yderligere parkeringspladser i lokalplanens østlige område.

### **Bolværker, befæstelser, hegn og belysning**

Ud over bygninger, beplantning og belægninger medvirker broanlæg, bolværker, hegn og belysning til at danne et maritimt miljø. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer, at bolværker og bolværksbefæstelser på skråninger sker i et udseende tilpasset Gambøts særlige miljø af selvgroethed. Der bør anvendes kampestensbolværker eller bolværk i træ. Der må kun opsættes hegn til erstatning for eksisterende på lystbådehavnenes østlige skel. Hegnene skal være i træ holdt i jordfarver eller sort og være udformet som rafte eller plankeværk.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opsætning af hegn mellem de enkelte delområder.

Al belysning skal ske som park- og pullertbelysning med afskærmning nedadrettet lyskilde.



*Nyrenoveret stensætning danner lokalplanens afgrænsning mod kysten. Lokalplanens afgrænsning udgøres af de moler og stensætninger som er godkendt af Kystdirektoratet*



*På kystskrånningen mod vest findes en kæmpe eg som medvirker til at give hele området karakter.*

### **Træer og anden beplantning**

De store solitære træer på kystskrånningen og i særdeleshed egetræerne er medvirkende til at danne en grøn baggrund for byggeri på havnen. Beplantning og underskov skal bevares og vedligeholdes som en helhed. Da der er tale om levende vækster kan beskæring komme på tale. Grundejere eller grundejerforening skal kontakte Svendborg Kommune forinden beskæring af bevaringsværdig beplantningarbejder igangsættes. Tilladelsen skal indeholde en beskrivelse af omfanget af beskæringen. De store egetræer må kun undtagelsesvis beskæres og skal ved stormfald eller lignende genplantes med nye træer.

Der må ikke ske opfyldning af nogen art på kystskrånningen, idet dette ændrer området karakter.



*Den bevaringsværdige beplantning på kystskrånningen er både smuk og karaktergivende samtidig med at den muliggør indpasning af nye byggerier uden i væsentlig grad at påvirke den samlede oplevelse af kystlandskabet.*

## Udbygningsaftale

Der er i forbindelse med denne lokalplans udarbejdelse på anmodning fra ejeren/bygherren til det planlagte nye boligområde indgået en aftale jf § 21b i planloven. Aftalen giver mulighed for at bygherre kan bidrage med afholdelse af udgifter til udbygning af Gambøtvej eller ved etablering af signalanlæg at trafiksikre adgangsvejen til Gambøt havn og den nye boligbebyggelse. Kommunen bidrager med tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag - her lokalplanforslag 591.

Kravet til offentliggørelse af den indgåede udbygningsaftale opfyldes ved at aftalen er indeholdt som resumé i lokalplanforslagets redegørelse. Lokalplanforslaget annonceres digitalt på kommunens hjemmeside. Yderligere oplysninger om udbygningsaftaler kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside: <http://naturstyrelsen.dk/publikationer/2014/jul/vejledning-om-bygherres-bidrag-efter-planloven/>

## Teknisk forsyning

### Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til gældende Spildevandsplan, regulativer og vedtægter.

Området er på nuværende tidspunkt spildevandskloakeret.

### Elforsyning

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.

### Kollektiv trafik

Der er bybusrute på Rødbyvej/Gambøtvej i en afstand af ca. 500 m.

## Miljøforhold

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i planlovens §15a, som fastlægger, at der kun må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (fx boliger), hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

### VVM screening (Vurdering af Virkning på Miljøet)

I henhold til gældende bekendtgørelse om visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet skal Svendborg Kommune gennemføre en screening af og træffe afgørelse om projektet kan medføre væsentlige virkninger på miljøet.

I VVM Bekendtgørelsens bilag 1 og bilag 2 er det defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Projektet indeholdt i lokalplanforslaget vurderes at høre ind under bilag 2 pkt 11a: "Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser". Projektet her er dog ikke omfattet af begrebet butikcentre.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

Ved lokalplanlægning i Svendborg kommune anvendes et screeningsværktøj i form af en checkliste til lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanens vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4. Ud fra checklisten afgøres, hvorvidt planerne vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb.

### **Foreløbig vurdering**

Svendborg Kommune har i screeningerne (VVM og MV) foreløbigt vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Screeningen kan ses på kommunens hjemmeside under høringer og afgørelser.

Svendborg Kommune gennemfører nu en offentlig høring af projektet indeholdt i lokalplanforslaget, og der er i denne høringsperiode mulighed for at komme med bemærkninger til det anmeldte projekt.

Herefter træffer Svendborg Kommune afgørelse om, hvorvidt projektet er omfattet af VVM-pligt og om der skal foretages en egentlig miljøvurdering.

VVM anmeldeskema og miljøscreening kan ses på kommunens hjemmeside under "Afgørelser og høringer".

### **Jordforurening**

Der er i lokalplanområdet flere kortlægninger på V1, hvor man, pga. tidligere erhvervsaktiviteter, har mistanke om at der kan være sket en forurening. Det gælder for matrikel 81a, 81b og et areal syd for nr 81z.

Der skal forinden bygge- og anlægsarbejde i de kortlagte arealer ansøges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

De kortlagte arealer i lokalplanområdet er generelt omfattet af anmelde- og analysepligt ved bortskaffelse af jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast 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.

Indbygning eller genindbygning af lettere forurenede jord ved byg-

ge- og anlægsarbejde kræver en § 19 tilladelse jf. Miljøbeskyttelsesloven.

For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes på tlf. 6223 3417 eller 6223 3411.

Et areal kortlægges, når Region Syddanmark er bekendt med, at der har foregået forurenende aktiviteter på arealet, både historisk og nutidigt, eller der er udført undersøgelser på arealet, som har påvist forurening.

## **Trafik-, virksomheds- og rekreativ støj**

### **Trafikstøj**

Der er foretaget en trafiktælling på Gambøtvej i perioden 9. til 17. april 2015, som viser at den nuværende trafik til lystbådefaciliteter samt den resterende virksomhed på værftsområdet genererer en årsdøgntrafik på ca. 200.

Trafiktællingen viser et hverdagsmønster på ca. 200 biler, mens området på lørdage og søndage besøges af 260-360 køretøjer.

Hastigheden på den smalle vej er beskeden med hovedparten inden for intervallet 20-30 km/t.

Der forventes på dette grundlag ikke støjmæssige gener i forhold til den fremtidige boligbebyggelse.

### **Virksomhedsstøj**

Området er i kommuneplantillæg og lokalplan udlagt til blandet bolig og erhverv med en vejledende støjgrænse på 55,45,40 dB(A).

Med værftets ophør findes der ikke flere eksisterende virksomheder i området, der potentielt kan udsende støj over de gældende grænseværdier.

### **Rekreativ støj**

Der må i et havnemiljø som Gambøt lejlighedsvis forventes en del støj fra både i lystbådehavnen og f. eks forårsklargøringen.

Som i alle havne vil der kunne forventes mastestøj. For denne støj er der ikke mulighed for at regulere i henhold til gældende lovgivning.

### **Vandindvindingsinteresser**

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget, som område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen.

### **Habitatbekendtgørelsen §6**

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 pla-

ner og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Kommunens naturafdeling har 10. juni 2015 besigtiget området og beskriver den nordligste del af lokalplanområdet som "en stejl skrænt med gammelt krat og skovbevoksning. Skråningen er et fint eksempel på kystnær bevoksning, der er typisk for Svendborg Kommune. På skråningen vokser nogle af kommunens ældste egetræer og der er enkelte store bøge og andre træarter. De store og gamle egetræer er meget værdifulde som biodiversitetslement i sig selv, men også som levested for mange insekter og med stor sandsynlighed flagermus. Bevoksningen som sådan må således forventes at indeholde rastesteder, fourageringssteder og måske ynglesteder for flagermus. Alle danske arter af flagermus er opført på habitatdirektivets bilag IV, og derfor strengt beskyttede. For at sikre at projektet ikke skader flagermus, herunder deres raste- og ynglesteder er det kommunens vurdering at alle nuværende store gamle træer skal bevares og at krattet i sin helhed skal bevares".

Lokalplanens bestemmelser sikrer den omtalte beplantning som bevaringsværdig og omdannelsen fra værtfyrksomhed til boligformål vurderes ikke at påvirke eller forringe forholdene for de beskrevne dyre og insektarter.

Lokalplanområdet er beliggende uden for Natura 2000 område og lokalplanforslaget vil derfor ikke påvirke Natura 2000 områder.

### **Fredede- og naturbeskyttede områder**

Inden for projektområdet er der ikke registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

### **Bevaringsværdig beplantning**

Kystskråningens beplantning er i forbindelse med lokalplanlægningen registreret og vurderet som værende et meget karakteristisk og vigtigt grønt element i kystlandskabet. Særligt er der mange store egetræer som giver et vekslende ind- og udik mellem bebyggelsen oven for skråningen ud til kysten.

Der er derfor foretaget en registrering de egetræer og andre større løvtræer, som i lokalplanens bestemmelser sikres som bevaringsværdige træer. Underbevoksningen vurderes ligeledes som værende bevaringsværdig som en samlet karakter for området.

### **Servitutter**

En lokalplan kan ophæve tilstandsservitutter eller danne grundlag for ekspropriation af rådighedservitutter.

Dette er ikke tilfældet for nærværende lokalplan, hvor gældende servitutter om vejadgang til fiskehytte i vest og pumpestation og tilhørende vandledning forudsættes respekteret.

Ejere og bygherrer skal selv 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 har kommunen foretaget en screening af tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

## **Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning**

### **Kystdirektoratet**

Alle ændringer og nye anlæg overgangen mellem land og søterritorium kræver forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet, som forvalter lov om kystbeskyttelse.

### **Museumsloven**

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden. 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 arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

### **Trafik**

Ved anlæg af veje, overkørsler vejret (?) skal søges Tilladelse af Vejmyndighed til overkørsler etc



### **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 lokalplanen**

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 kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen**

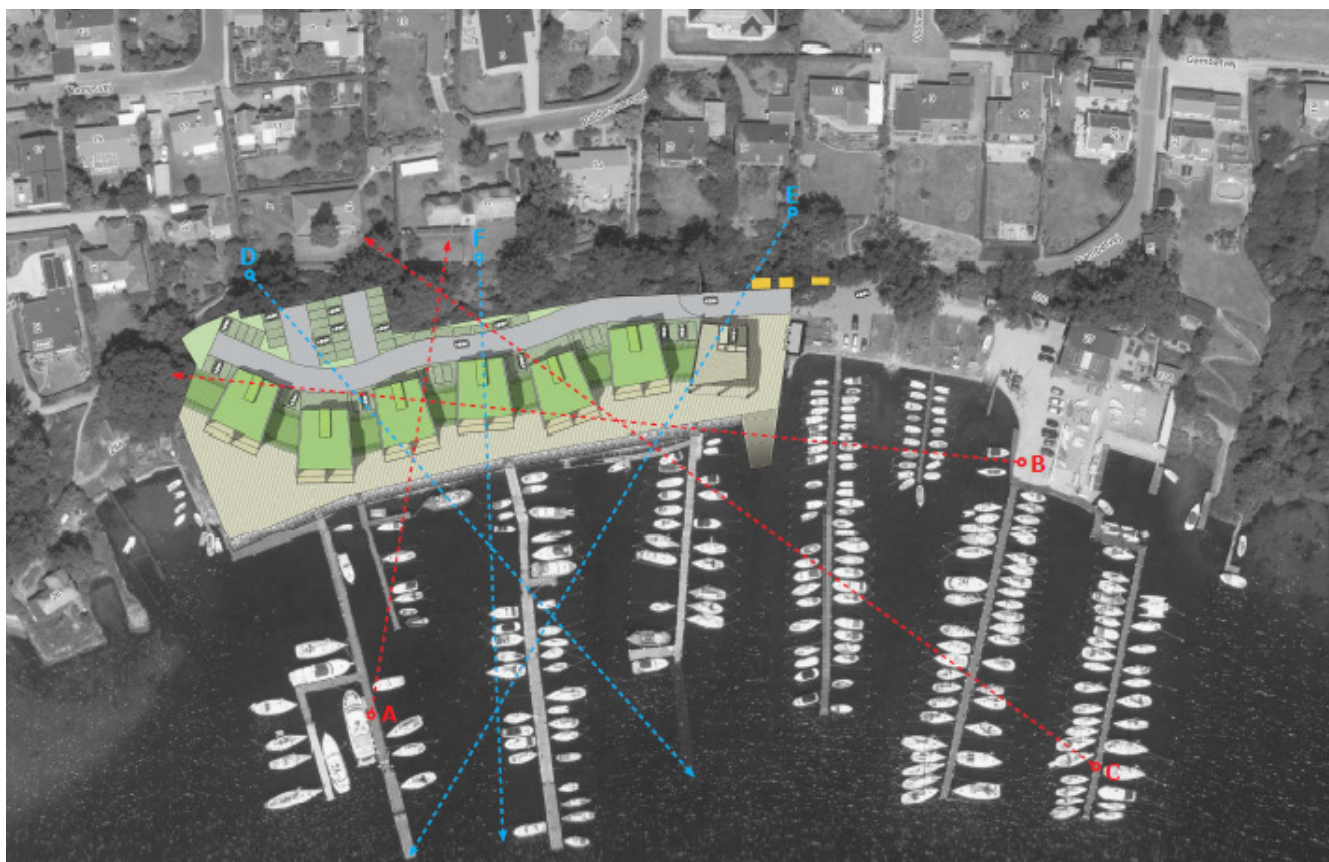
Efter Planlovens §47 stk 1 kan byrådet ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## Bilag:

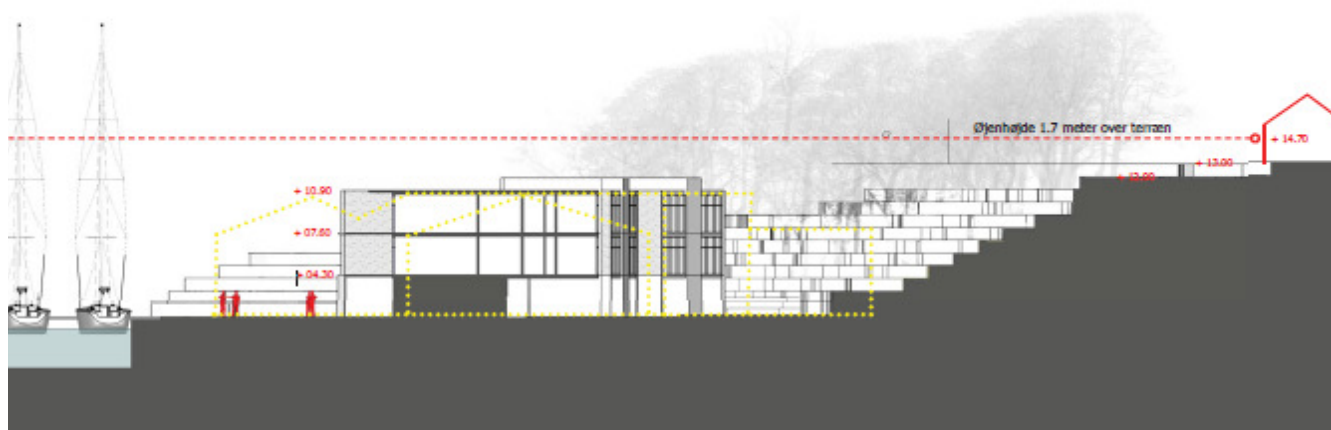
### Visualisering

Der er udarbejdet visualiseringer af det kommende byggeri med repræsentativt udvalgte sigtelinjer som skal gøre borgeren i stand til at deltage i lokalplanprocessen.

Visualiseringen består af fotomontager med udgangspunkt i øjenhøjde på terrasse i det eksisterende parcelhusområde oven for kystskrånningen. Hvert standpunkt er gengivet som eksisterende forhold og med nyt boligbyggeri. Der er endvidere et tværsnit fra bebyggelsen oven for kystskrænten ned til vandspejlet i lystbådehavnen.



Fotostandpunkter og retninger for visualiseringen A-F



*Tværsnit gennem ny boligbebyggelse fra lystbådehavn, kajanlæg, bagvedliggende kystskrånning, ny bebyggelse med parkering i stueniveau og boliglejligheder på 1. og 2. etage, kystskrånning og privat have med terrasse og parcelhus.*

**Standpunkt A**

*Fra den private del af lystbådehavnen ses de karakteristiske blå værftbygninger og de solitære træer på kystskrånningen.*



*Samme standpunkt visende punkthusene - redskabsrum foran parkeringsdæk og 1. og 2. sals legligheder.*

**Standpunkt B**

Værftet set mod vest. Bygningerne opleves mindre dominerende grundet den bevoksede kystskrånning med buske og solitære træer.



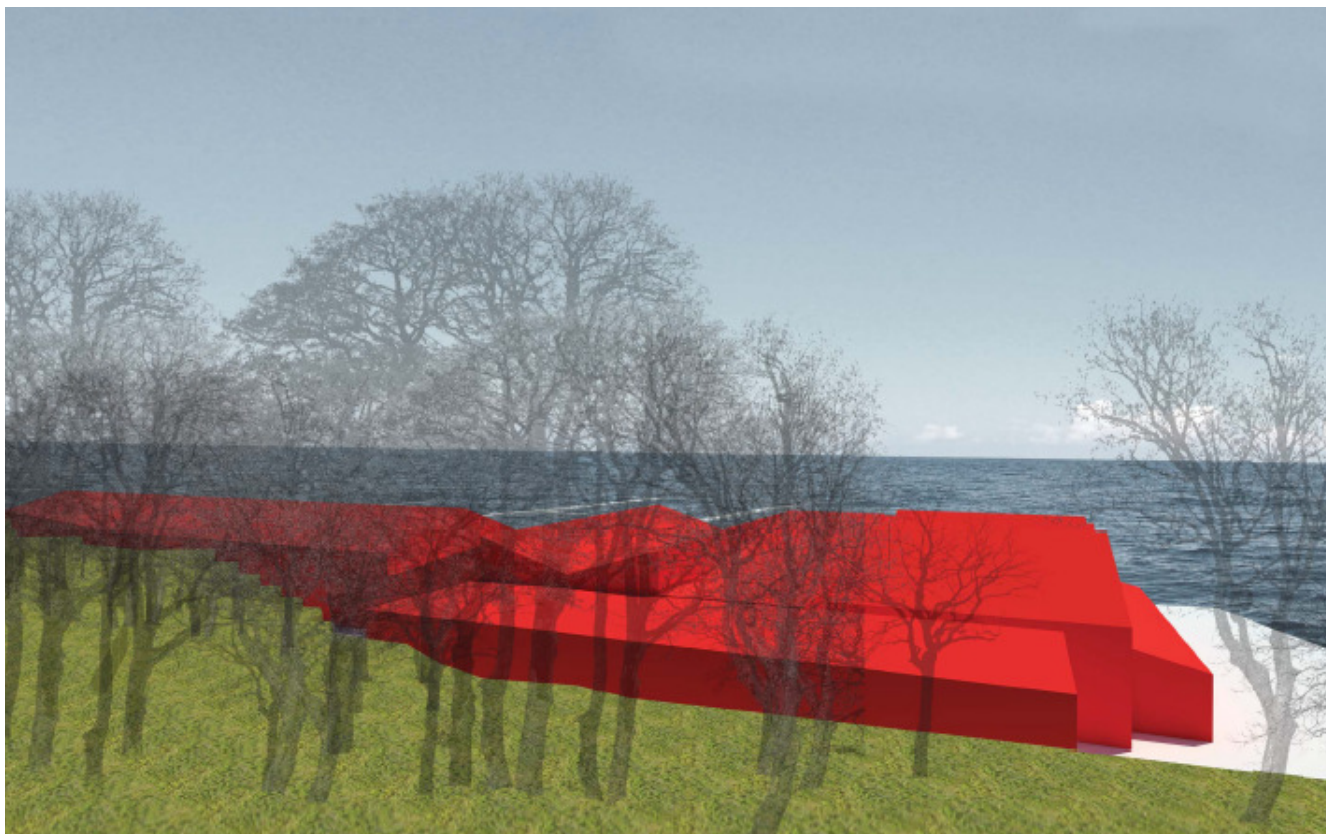
Samme standpunkt, men nu med punkthuse begrænset til maksimalt samme volumener (højde og drøjder).

**Standpunkt C**

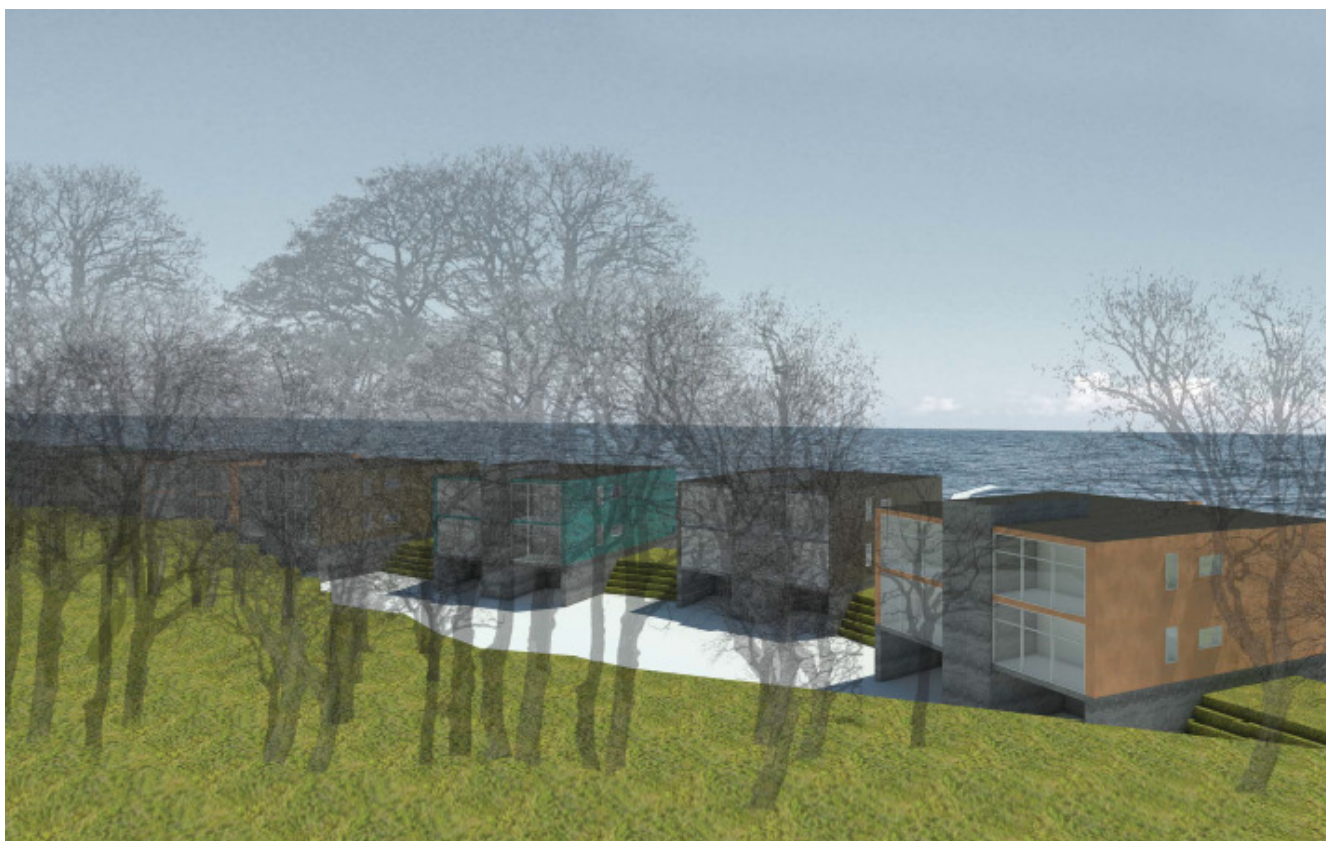
*Værftet set fra Thurø Sejlklubs broanlæg, som det tager sig ud i efteråret 2015*



*Samme standpunkt med punkthusene indtegnet.*

**Standpunkt D**

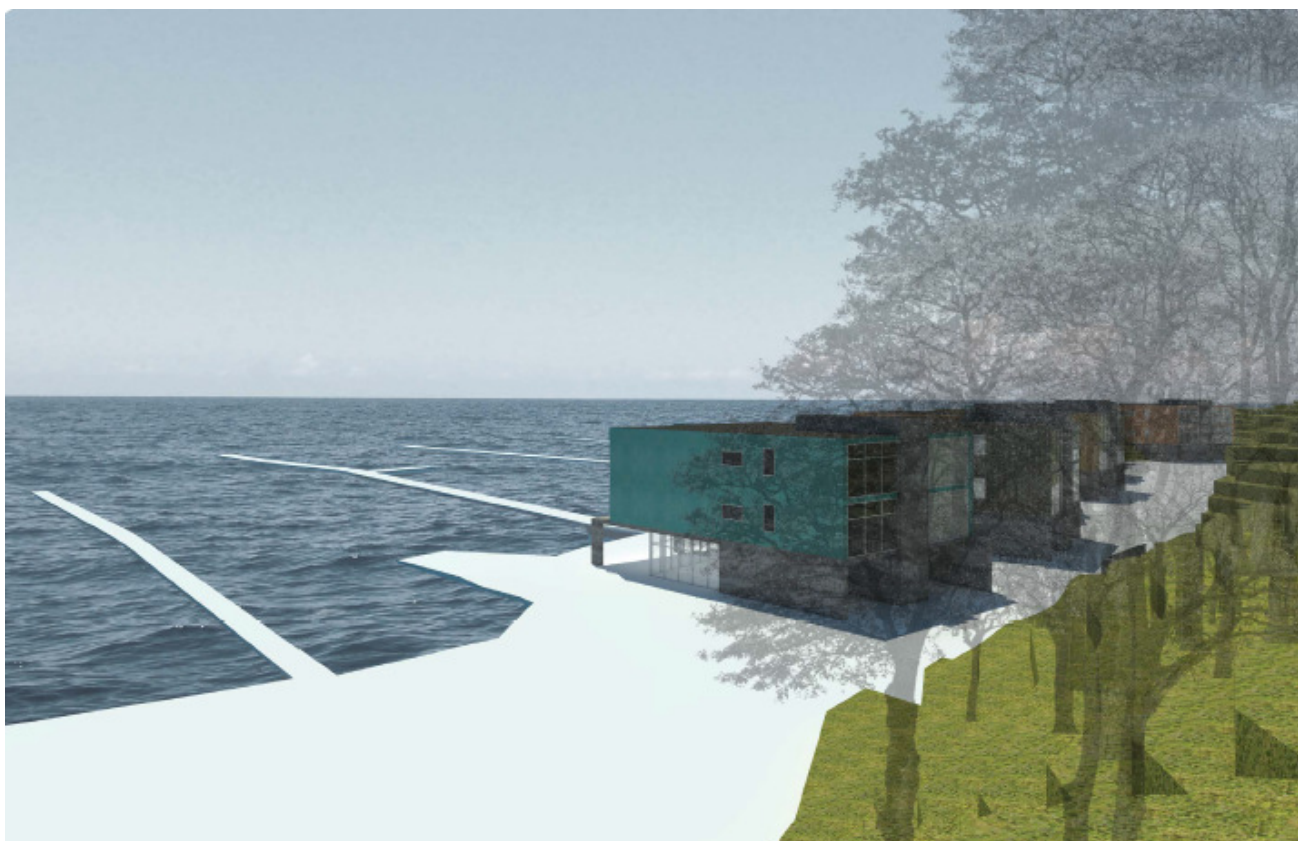
Visualisering af udsigterne fra eksisterende parcelhusbebyggelse oven for kystskrånningen. Røde bygninger er de eksisterende værfthaller og beplantningen er illustreret med delvist gennemsigtelig signatur.



Samme standpunkt med nye punkthuse beliggende på et dige. Mellem dige og skrånning etableres parkeringsområde i stedet for eksisterende erhvervsbygninger bygget ind i skrånningen.

**Standpunkt E**

*Udsigt over område indeholdende miljøstation, båderampe og forplads til værftshallerne. Værftshaller vist med rød farve.*



*Ankomstplads med ny bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser betyder at nærmeste punkthus rykkes længere mod vest end illustreret på denne tegning. Nærmeste punkthus kan anvendes til lettere erhverv inden for maritime serviceerhverv.*



**Standpunkt F**

*Visualisering af udsigten fra eksisterende parcelhusbebyggelse oven for kystskrånningen. Røde bygninger er de eksisterende værftshaller mens beplantningen er illustreret med delvist gennemsigtelig signatur.*



*Samme standpunkt med punkthusene placeret på dige, der skal sikre bebyggelsen mod stormflod.*



## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1530 af 27.12.2014) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsområde,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering,
- at sikre områdets bevaringsværdige fiskehytter og tilhørende stejleplads.
- at sikre at ny bebyggelsen i arkitektur og materialevalg tilpasser sig områdets havne-, lystbåde og fiskermiljø,
- At sikre eksisterende stiforløb og adgangsmuligheder frem til kajkanter med anløbs- og fortøjningsmuligheder, herunder transport af bundgarnspæle for erhvervsfiskeri.
- at sikre opholdsarealer for boligbebyggelsen,
- at sikre bevaringsværdige træer og buske på kystskrånningen,
- at sikre mulighed for offentlig adgang til de kystnære kajarealer i sammenhæng med eksisterende stiforløb,

### §2 - Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr.: 47am, 81a, 81b, 81c, 81t, 81z, 81æ del af 48a, 48h, 48u og del af 81x Thurø By, Thurø, umatrikulerede strandarealer samt alle arealer der efter den xx.xx.xx udstykkes fra nævnte ejendomme. Endvidere omfatter lokalplanen del af offentligt stiarealmatr. nr 7000 bv, Thurø By, Thurø

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og tilskyllede eller inddæmmede arealer i landzone.

2.3. Tilskyllede eller tilladte inddæmmede areal, som efterfølgende matrikuleres overføres med denne lokalplans godkendelse til byzone og med samme anvendelse, som den tilgrænsende vist på kortbilag 2.

### §3 - Anvendelse

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 2 i områderne A-F:

3.1. Område A: Rekreativt område forbeholdt sejlklubsformål, fiskehuse, stejleplads, bådeoplæg samt formål der naturligt knytter sig til forannævnte funktioner. Der må ikke opføres bygninger anlæg eller anlægges parkeringspladser i området med stejleplads (område for ophængning af fiskeredskaber).

Fiskehytter må kun anvendes til opbevaring af fiskeredskaber og må ikke anvendes eller indrettes med toiletfaciliteter, der gør dem egnede til feriebolig, da dette vil være i strid med bevaringsinteresserne.

3.2. Område B: Blandet bolig- og erhvervsområde for etagehuse som punktbygninger med mulighed for serviceerhverv, som naturligt knytter sig til områdets maritime karakter. Her kan f. eks indrettes mindre butikker med maritimt udstyr, café, udstillings- og kulturvirksomhed og lignende. Der kan etableres parkering under dæk for beboelsen. Vejadgang i forlængelse af kommunal vej sker med status som privat fællesvej jf. Privatvejloven.

3.3. Område C: Kajarealer som forbeholdes til ophold, sti og gangarealer til sikring af den frie adgang til broanlæg og både-rampe til kysten. Område C friholdes for bebyggelse og anlæg, dog undtaget miljøstation for affald.

Eksisterende mindre fiskehus ved miljøstationen kan anvendes til oplag for fiskeredskaber og til ophold, men kan ikke tages i anvendelse til fritidshus eller ferielejlighed.

3.4. Område D: Rekreativt område med mulighed for fiskerierhverv, fiskehytte for redskaber og oplag af bundgarnspæle og lignende materialer i tilknytning til fiskeri eller områdets anvendelse som friareal. Fiskehytter må kun anvendes til opbevaring af fiskeredskaber og må ikke anvendes eller indrettes med toiletfaciliteter eller andre tiltag, der gør dem egnede til feriebolig, da dette vil være i strid med bevaringsinteresserne.

3.5. Område E: Beplantet område med bevaringsværdige solitære træer samt offentlige sti- og trappeforløb

Fiskehytter må kun anvendes til opbevaring af fiskeredskaber og må ikke anvendes eller indrettes med toiletfaciliteter eller andre tiltag, der gør dem egnede til feriebolig, da dette vil være i strid med bevaringsinteresserne.

3.6. Område F: Adgangsvej - offentlig vej

### §4 - Udstykninger

4.1. Område B må udstykkes, også på lejlighedsniveau.

4.2. Der kan ikke ske udstykning af område C og E, som selvstændig ejendom, da disse arealer indgår i beregning af byggemuligheder for område B.

## §5 - Klima

5.1. Ny bebyggelse skal ved udformning og placeringen sikres mod forventet havstigninger - se redegørelse side x

## §6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Gambøtvej. Eksisterende stier, slipper og trappeforløb skal som minimum fastholdes, dog undtagen trappeforløb ned ad skråning fra Gambøtvej, som kan nedlægges. Se kortbilag x

6.2 Område A: Eksisterende parkeringspladser fastholdes og lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg af yderligere parkering.

6.3 Område B: Vejadgang til boligområde B sker i forlængelse af Gambøtvej. Boligvejen ind i område B får status af privat fællesvej og administreres i overensstemmelse med privatvejsloven.

6.4 Der skal inden for område B sikres vendemulighed for renovationsvogne, beredskab og lign.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm.

Mellem punkthuse og kystskåningen skal der anlægges minimum 30 parkeringspladser til betjening af det private havne og broanlæg ud for område B.

6.5 Parkeringspladserne skal anlægges uden beplantning, men i stedet skal der findes en kvalitetsbearbejdning af forskellige belægningstyper såsom grus, asfalt med stentilslag eller græsarming eller i en kombination af disse belægningstyper.

Terrænforskelle i overgangen mellem parkeringspladser og kystskråningen skal sikres med betonstøttemur, hvis overflade skal være med et ru eller profileret udtryk. Det visuelle rå udtryk kan suppleres med klatreplanter på fastgjort gitterkonstruktion/espallier.

6.6 Område C: Der skal sikres frie adgangsforhold via kajarealet frem til broanlæg og område D mod vest. Der må ikke anlægges parkeringspladser foran boligerne i område B eller på kajområdet. Der skal sikres vejadgang for renovationsbiler til tømning af miljøstation.

6.7 Område D: Der skal sikres vejadgangsmulighed til område D i overensstemmelse med gældende tinglyst servitut.

6.8 Område F: Gambøtvej har status af kommunevej. I forbindelse med lokalplanens realisering af boligbyggeri kan der etableres et elektronisk signalstyringsystem for ensrettet regulering af trafikken eller anden tilsvarende løsning. Se lokalplanens redegørelse om udbygningsaftale.

## §7 - Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Det er byherres ansvar at klimasikre bebyggelsen - se afsnit

Klimasikring i lokalplanens redegørelse side x.

7.2 Inden for område A kan der kun ske byggeri, som mindre om- og tilbygning af eksisterende sejlkubfaciliteter.

7.3 Område B: Bebyggelsen skal opføres som punkthuse, hvor boligerne placeres, som en 1. og 2. etage oven på et parkeringsdæk. Byggeriet vil visuelt opleves som 3 etages bygninger set fra kysten.

I niveau med kajanlæg og parkeringsfaciliteter kan der integreret i bebyggelsen opføres opholds- og skurfaciliteter.

7.4 Der må i delområde B maksimalt opføres 4500 m<sup>2</sup> etageareal og etagebebyggelsen må højst gives en samlet højde på 11,20 m (DVR90 "Dansk Vertikal Reference 1990)). Udover den maksimale bygningshøjde kan der etableres et elevatorårn pr. punkthus med en overhøjde på max. 2,5 m i forhold til taget. Der må ikke etableres andre former for installationer på taget ligesom det ikke må anvendes som tagterrasse. Punkthusene skal opføres med en indbyrdes afstand på minimum 5 m og i en afstand af minimum 10 m fra skel i vandlinje, svarende til at der fremstår et vandret kajareal på ca. 7m.

NB: Max. etageareal udregnes som svarende til max. bebyggelsesprocent 50 for den samlede grund med matriklerne 81b, 81æ, 81ø, Thurø by, Thurø.

7.5 Inden for delområde B må der etableres butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte kiosk/butik må højst have et bruttoetageareal på 100 m<sup>2</sup>.

7.5 Område C,D og E Områderne skal friholdes for ny bebyggelse og anlæg. Eksisterende fiskehus ved miljøstation kan renoveres i samme i samme stil og materialer og med samme grundstørrelse.

7.6 Gældende for hele lokalplanområdet kan bebyggelse i tilfælde af brand genopføres i samme omfang, placering og materialer.



Eksempel på varieret facadeudtryk og farvevalg.

## §8 - Bebyggelsens udseende

8.1 Inden for lokalplanens område skal ny bebyggelse i proportioner, arkitektur og materialevalg tilpasses områdets særlige karakter opstået som "knobskydning af maritime bebyggelser". Bygningers placering skal tage sig ud som værende placeret med en grad af tilfældighed i modsætning til planlagt regelretted og rette linjeforløb.

### 8.2 Område A- ny bebyggelse

Ny bebyggelse må kun ske som udvidelse af eksisterende sejlkubfaciliteter og skal ske i samme materialevalg, farve og udseende, som de eksisterende klubbygninger. Fiskehytter kan kun restaureres og det skal ske med samme helhedsudtryk og i samme materialevalg.

8.3 Område B- ny etageboligbebyggelse hvor en mindre del kan udfyldes med serviceerhverv.

Etagehuse skal opføres som punkthusbebyggelse, som i materiale og farvevalg skal bidrage til en oplevelse af mangfoldighed modsat oplevelsen af en samlet bastant enhed.


Ydervægge udføres i materialer som træ, tegl, beton eller glas.

Mindre dele kan bestå af pladebeklædning.

Minimum 2 facader skal fremstå med træbeklædning eller anden beklædning end tegl eller beton. Træbeklædning kan erstattes af begrønnede vægge med klatreplanter på fastgjort gitterkonstruktion/espalier.

Betonfacader skal gives en ru og struktur i overflade.

Teglsten skal være blødstrøgne sten

| Farvetegnelse  | 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 rød    | S2070 - Y70R  |  |
| Rød okker      | S2570 - Y40R  |  |
| Rå Siena       | S4040 - Y40R  |  |
| Okker          | S2540 - Y20R  |  |
| Vogngrøn       | S8010 - B70G  |  |

Note: Farveeksemplerne i tryk og på skærmen kan afvige væsentligt fra originalfarven.

8.4 Facadernes farver skal males i klassiske jordfarver, farvekode S6020-Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005-R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. NCS (Natural Color System)(Se farveeksempler i margen til venstre). Der kan desuden males i sort og hvid (tilnærmet S9900-Y00Y og S0000-Y00Y).

8.5 Hver punkthus skal gives forskellige farvenuancer så den samlede bebyggelsen opleves som individuelle bygninger.

8.6 Boligbebyggelsens skure til opbevaring af redskaber eller affald mm. skal udføres i træ opsat i klink.

8.7. Opholdsarealer på dige omkring boligbebyggelsen må ikke hegnes eller afskærmes. Bebyggelsen skal fremstå som er den "groet" op af diget.

## § 9- Bevaringsværdige bygninger

9.1 I område A,D og E må de bevaringsværdige fiskehytter ikke nedrives eller ombygges uden tilladelse fra byrådet.

Nødvendig vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med deres særpræg og oprindelige byggeskik.

9.2 Udskiftning af tage skal ske til samme materiale eller til stråtage.

9.3 Udskiftning af vinduer og døre skal ske i træ efter samme princip, som det eksisterende. Vinduesrammer skal være med sprosser og der må ikke anvendes koplede vinduer eller termoglas.

9.4 Der må ikke tilføjes tagrender eller tilbygninger.

9.5 Fiskehytternes facader skal holdes i sort eller brun med vinduer og døre i jordfarver, hvid eller sort.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og udseende, ligesom en passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.

### **Beplantning og bevaringsværdige træer**

10.2 I område E skal karakteren af beplantet skråning opretholdes med stor islæt af egetræer og med en underskov af mindre træer og buske. Dette både af hensyn til den visuelle oplevelse og som beskyttelse af skråningens dyre og planteliv.

10.3 Bevaringsværdige solitære træer i område A,D og E som er angivet med signatur på kortbilag xx må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse. Der kan forventes tilladelse til i begrænset omfang at beskære stormflækkede- eller udgåede grene, der er til fare for omgivelserne. Begge forhold kan kun ske på baggrund af besigtigelse og anvisning foretaget af kommunens fagfolk.

10.4 Skrænters karakter med tæt underbevoksning skal opretholdes beplantet med en blanding af løvtræer og buske.

### **Terræn**

10.5 Terrænændringer i forbindelse med nybyggeri må kun ske på baggrund af godkendt terrænreguleringsplan.

10.6 Der må etableres et dige omkring den nye bebyggelse i område B med forbindelse til kystskråningen. Diget skal beskytte den nye boligbebyggelse med parkeringskælder mod oversvømmelser.

10.7 Der må ikke ske opfyldning af søterritoriet og der må ikke ske ændringer af overgangen mellem kyst og vandarealer uden forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet.

10.8 Der må ikke ske opfyldning på skråningsarealerne i område A,E og D.

§ 10.9 Der må ikke ske terrænændringer af nogen art, der kan beskadige eller forringe kæmpegens vækstbetingelser, inden for et område svarende til træets kronediameter. Eksisterende husfundamenter kan dog fjernes og erstattes af nye støttemure, når det kan ske uden yderligere afgravning. Inden gravearbejder igangsættes skal der opsættes byggepladshegn til beskyttelse. Blotlagt rodnet skal beskyttes mod udtørring indtil anlægsarbejdet med støttemure er færdigt.

### **Bolværker og raftehegn**

10.10 Bolværker af kampesten skal bevares og nye bolværker skal udføres i kampesten eller træ for at opretholde havnens nuværende udtryk af selvgroethed.



10.11 Der må kun opsættes faste hegn i lokalplanområdets østligste skel til afskærmning af bådeskure.

### **§11 - Skiltning og belysning**

11.1 Der må kun ske opsætning af skiltning, som adviseringskilte for sejlklubfaciliteter eller navneskilte for virksomheder. Navneskilte må max gives en størrelse på 1 m<sup>2</sup> i neutrale farver og må kun belyses inddirekte og med afdæmpet lysstyrke.

11.2 Cafeer eller restaurant må ved udendørsservering kun anvende reklameløse parasoller i farverne sort, mørkegrøn eller mørkeblå.

11.3 Udendørs belysning skal være med nedadvendt lyskilde med en lyspunktshøjde på højst 3, 0 meter over terræn. Lyskilder må ikke være til gene for sejlads på sundet.

### **§12- Grundejerforening**

12.1. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdets delområde B,C og E med medlemspligt for nye grundejere indenfor område B.

12.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når boliger i det første punkthus er solgt og taget i brug, eller når Svendborg Byråd kræver det.

12.3. Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fastsatte fælles friarealer og øvrige fælles anliggender. I øvrigt skal vedtægterne varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Grundejerforeningens vedligeholdelsesforpligtigelse i forhold til beplantning er af bevarende karakter, således at kystskrånningen forbliver en underskov af buske og selvsåede ungtræer som med tiden fremstår som overstandere af ege- og bøgetræer. Der er en særlig forpligtigelse til at beskytte kæmpegen mod vest.

12.4. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest to måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.

12.5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges foreningen.

12.6. Grundejerforeningen skal sikre offentlighedens adgang til kysten, broerne og stier gennem området. Der må således ikke skiltes eller hegnes mod denne adgang.

Lokalplanens redegørelse:

*Note: Grundejerforeningen kan frivilligt beslutte, at vedligeholde vejareal incl. rabatter med belysning og beplantning, der ellers henhører under privatvejsloven. Se afsnit i redegørelsen under pkt. Vej-, sti og parkeringsforhold.*

**§13 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse og tilladelser fra andre myndigheder**

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget tilslutning til det offentlige spildevandssystem og etableret parkerings- og opholdsarealer.

13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget en trafikikker løsning for vejadgangen via Gambøtvej efter anvisning fra kommunens vejafdeling. Der planlægges etableret en lysregulering der efter behov ensretter færdslen på den stejle del af Gambøtvej.

13.3 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke uden Kystdirektoratets tilladelse foretages ændringer af kysten eller overgangen mellem kyst og landjorden.

**§14 Ophævelse af del af lokalplan 151.294**

14.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 151.294 i sin helhed.

**§15 Servitutter**

15.1 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.

15.2 Rådighedsservitutter med sikring af færdselsretter opretholdes uændret og som værende i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

**§ 16 Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen**

16.1 Efter Planlovens §47 stk 1 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

### **§ 17 Vedtagelsespåtegning**

14.1 Lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Svendborg Byråd den 29. november 2016.

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved annoncering på [www.svendborg.dk/nyheder/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.svendborg.dk/nyheder/hoeringer-og-afgoerelser).

P.b.v

E. B

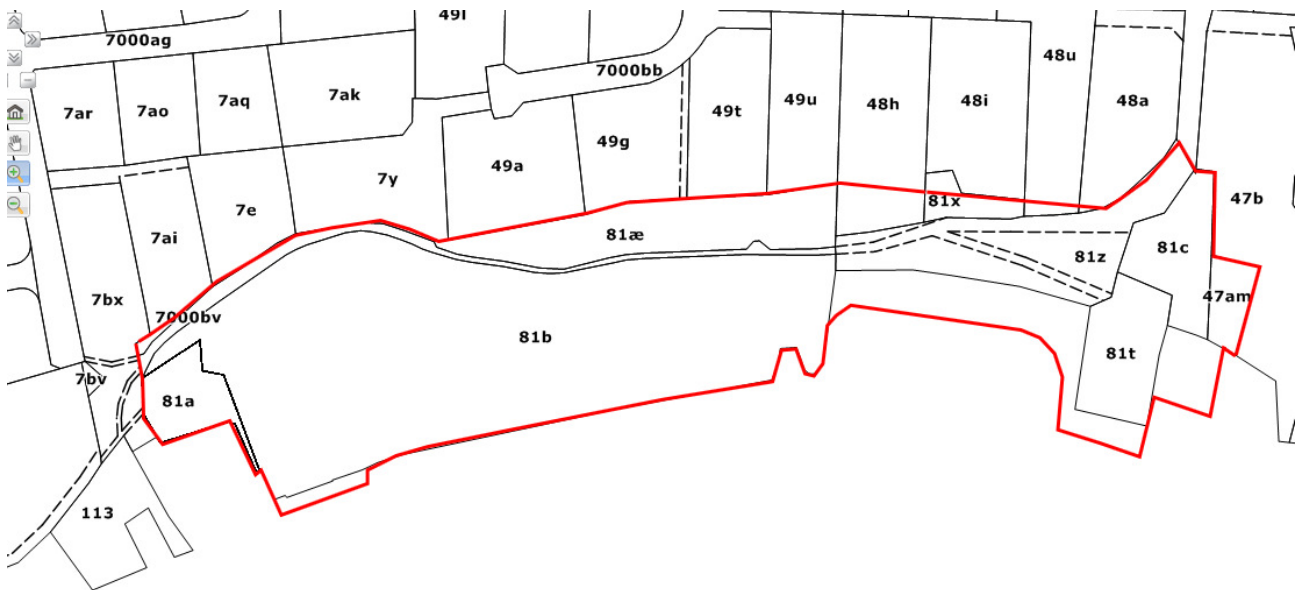
Niels Skovlund Madsen  
Planchef

### **Kortbilag**

Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Registrant for bevaringsværdige træer og buske

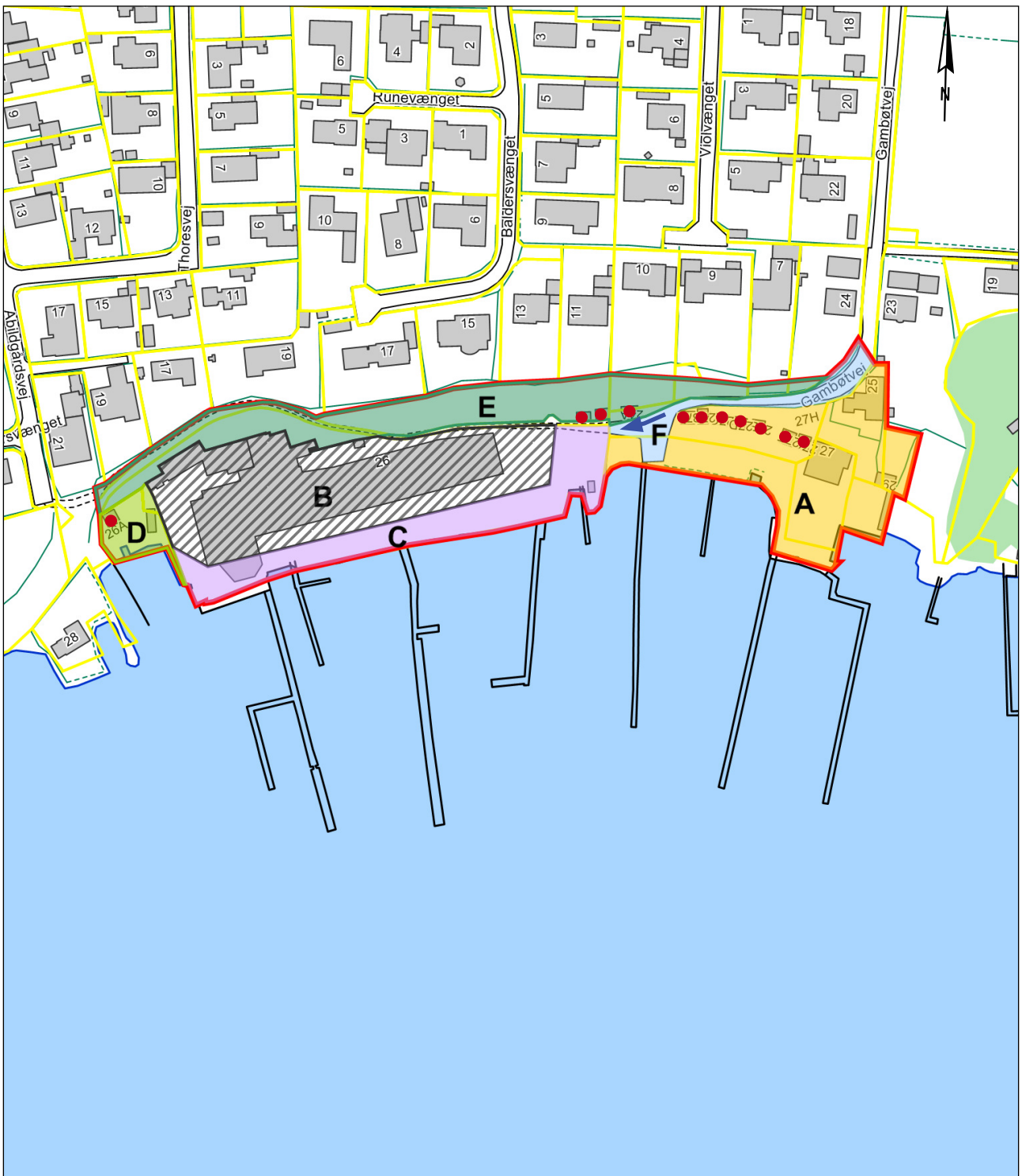


### Kortbilag 1 - Matrikelkort










|   |                 |
|---|-----------------|
|  | Lokalplanområde |
|  | Matrikelskel    |



Svendborg  
Kommune



**Kortbilag 2 - Lokalplankort**

|   |                                       |   |   |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Lokalplanafrænsning                   |  | Princip for adgangsvæj                    |
|  | Delområde A, rekreativt område        |  | Bevaringsværdige fiske- og redskabshytter |
|  | Delområde B, blandet bolig og erhverv |  | Delområde D, rekreativt område            |
|  | Delområde C, kajarealer               |  | Delområde E, beplantet kystskrâning       |
|   |                                       |  | Delområde F, kommunal væj                 |





**Kortbilag 3** - *Bevaringsværdig beplantning på kystskråning bestående af solitære ege- og bøgetræer med en under-skov af buske og mindre træer. Se bestemmelserne § 10.2-§ 10.4.*





