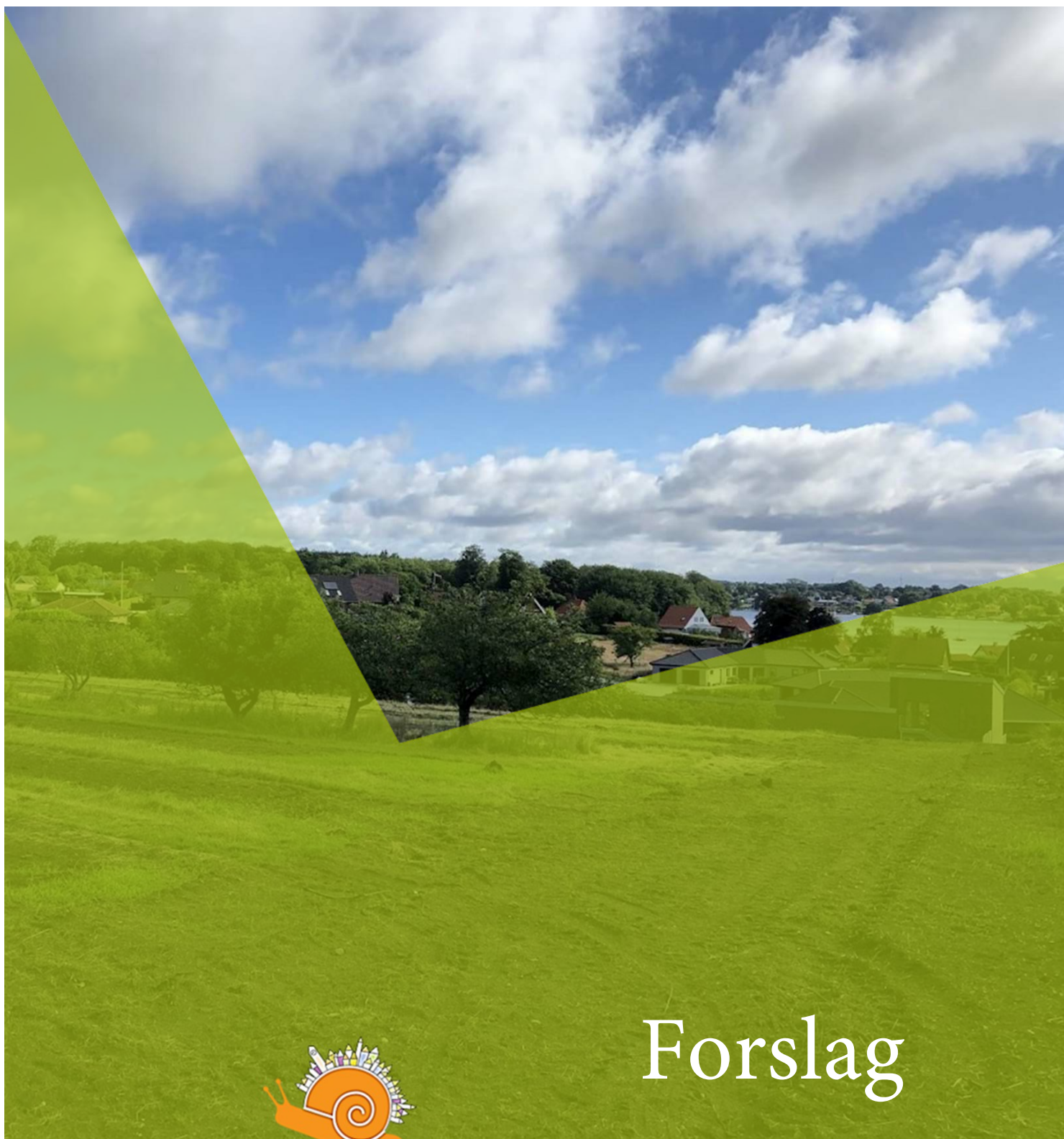




Svendborg
Kommune

Lokalplan 675

Boligområde Eskærshaven



Forslag

Forslagsdato: 08. november 2022

Høringsperiode start: 11. november 2022

Høringsperioden slut: 13. december 2022

Vedtagelsesdato:



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	8
Forhold til anden lovgivning og planlægning	18
Bestemmelser	34
Miljøvurdering	51
Planens status	53
Hvad er en lokalplan?	55

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund



På kortet ses afgrænsningen af lokalplanområdet.

Lokalplanen udarbejdes efter ønske fra grundejer, der vil omdanne området fra æbleplantage til et fremtidigt boligområde i Troense. Æbleplantager og frugtavl har på Tåsinge og herunder Troense været et vigtigt erhverv og som har sat præg på mange områder på Tåsinge, hvor der er tydelige spor af æbleplantagerne. Frugtavl blev rammesat af baronen af Valdemar Slot omkring 1750, og det er blandt andet herfra pæreskuder er kendt fra, da skipperne drog til storbyerne via deres skibe for at sælge frugten.

Lokalplanen skal sikre omdannelsen til et fremtidigt boligområde beliggende i et skrånende terræn med udsigt til Thurø Sund. Området ligger indenfor en del af matrikel nr. 91a, Nyby By, Bregninge og vil blive udstykket til mindre matrikler.

Området er udlagt som et boligområde i Kommuneplan 2021-2033, hvor der sættes krav til, at der skal planlægges for en kombination af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Dette krav skal sikre, at der opnås en variation i bebyggelsesstrukturen og boligudbuddet i Troense. Arealet, hvor der med lokalplanen gives mulighed for boligbyggeri, er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget som en kategori 1 i boligrækkefølgeplanen. Det betyder, at der umiddelbart kan lokalplanlægges for boliger, hvorfor en udarbejdelse af lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens boligrækkefølgeplan.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Troense by på Tåsinge, og lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,3 ha. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men med lokalplanens vedtagelse vil området få status af byzone. Der er gennem de senere år sket en gradvis udvidelse af Troense ud i det åbne land. Lokalplanområdet har frem til nu fremstået som en af de tilbageværende æbleplantager, der har kendetegnet området omkring Troense gennem mange år.

Matrikel nr. 91, Nyby By, Bregninge indeholder en helårsbolig der ligger nord for lokalplanområdet i et område udlagt til byzone. Ved lokalplanens realisering vil boligen, der ligger nord for Gammel Nybyvej, blive frastykket og den frastykket del vil ikke være omfattet af denne lokalplan. I midten af lokalplanområdet ligger en eksisterende helårsbolig på matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge, som vil blive omfattet af denne lokalplan, da området her skal skifte status fra landzone til byzone.

I nærområdet mod syd afgrænses området af et fredet jord- og stendige og marker på den anden side. Mod vest ligger to parceller og den kommunale vej Gammel Nybyvej, der forbinder Gammel Nyby med udkanten af Troense. Nord for lokalplanområdet ligger et ældre parcelhuskvarter samt tæt-lav boligbebyggelse.

Mod øst grænser området op til det nyere boligområde Ydunshave, som består af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager.



Dronefoto set mod øst. Æbletræerne ses først i billedet med udsigt mod boligområdet Ydunshave og Thurø Sund. Den østlige del af lokalplanområdet er synligt og markeret med rødt

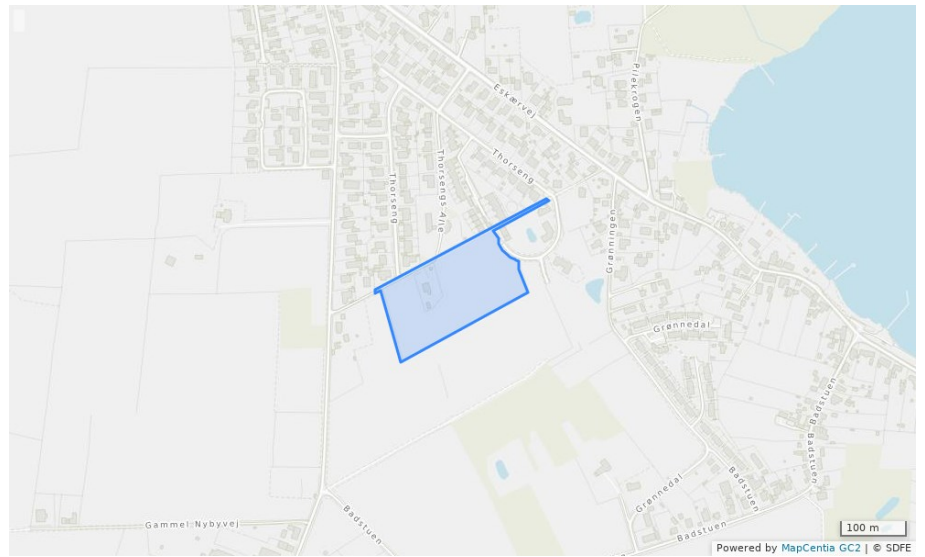


Det skrående terræn er her synliggjort med de tværgående højdekurver. Området er stærkt skrående mod øst.

Hele lokalplanområdet er stærkt skrånede mod øst og med et mere jævnt plan mod vest. Specielt ned mod Ydunshave er terrænet stærkt skrånende. Hele terrænet falder fra kote 26,50 i den vestlige ende til kote 12.50 i den østlige ende, når man ser bort fra den smalle vej/sti mod nordøst. Faldet sker på en strækning på ca. 215 m. Det skrånende terræn vil have betydning for udbygningen af området samt håndteringen af overfladevandet, så det ikke ledes til nabogrunde.



Foto der viser det skrånende terræn, til højre kan ses det bevaringsværdige dige. Foto taget mod øst.



Oversigtskort over lokalplanområdet (kortet er dynamisk i den digitale lokalplan).

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål, at området kan anvendes til boligområde i en variation af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. I den vestlige del af lokalplanområdet kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og kædehuse og i det resterende lokalplanområde kan der placeres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Lokalplanen omfatter den eksisterende bolig på matrikel 106, Nyby By, Bregninge, som hidtil har været beliggende i landzone. Med denne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen fastlægger, hvordan området skal udstykkes via udstykningsplanen på kortbilag 3. Formålet med den faste udstykningsplan er at sikre en harmonisk udstykning af området med vægt på større parcelhusgrunde, og hvor antallet af boliger og det reservede areal til fælles friarealer er afstemt.

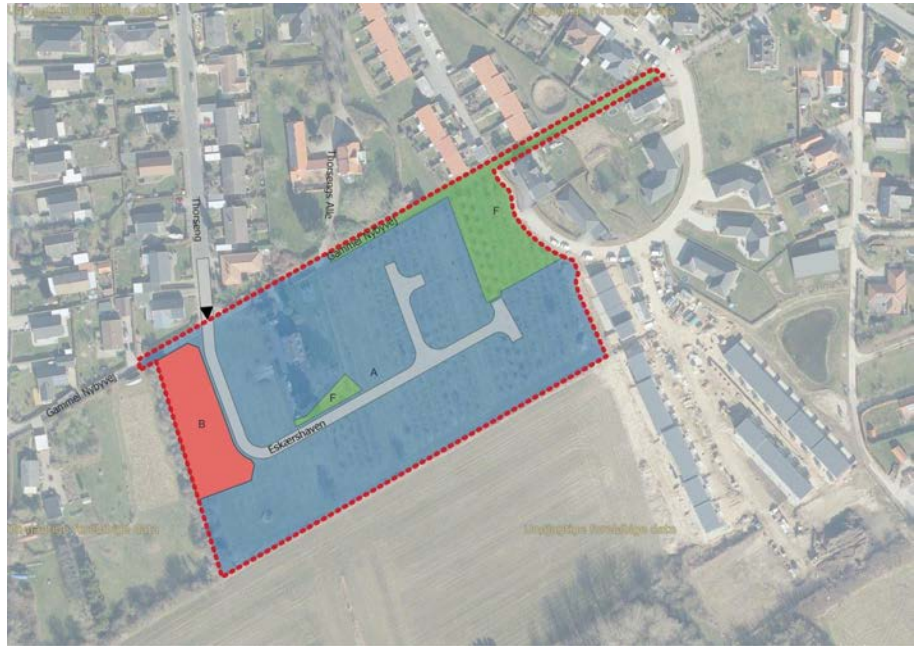
Derudover fastlægges placering af adgangsvejen og strukturen for den fremtidige interne vej, Eskærshaven. Lokalplanen skal sikre, at det nødvendige antal parkeringspladser etableres indenfor området og at fælles opholdsareal udformes, så det har en rekreativ kvalitet. Det fælles opholdsareal skal indbyde til ophold mv., hvori der også skal placeres tørbassin til den lokale afledning af regnvand (LAR).

Lokalplanen har desuden til formål at fastsætte bestemmelser for byggeriets placering, udformning og fremtoning med henblik på at skabe et varieret og nyt boligområde med kvalitet.

Disponering af området

Lokalplanen inddeler området i tre delområder:

- Delområde A som udlægges til åben-lav boligbebyggelse,
- Delområde B som udlægges til tæt-lav boligbebyggelse,
- Delområde F som udlægges til fælles opholdsarealer



Kortet viser lokalplanens delområder. Delområde A er markeret med blå og udgør hovedparten af det samlede areal indenfor lokalplanens område. Delområde B er markeret med rød og er beliggende vest for indgangsvejen til lokalplanområdet. Delområde F er udlagt i den østlige del af lokalplanområdet og ud mod Gammel Nybyvej, samt et mindre friareal i midten af området.

Afgrænsningen af delområderne er bestemt ud fra ønsket om en fast udstykningsplan, hvor åben-lav boligbebyggelse udstykkes på mellem 700 m² og 1400 m² og grunde til tæt-lav boligbebyggelse udstykkes mellem 250 m² og 450 m².

En ny fordelingsvej, Eskærshaven, skal give adgang gennem lokalplanområdet. Eskærshaven vejforbindes ved den offentlige vej Gammel Nybyvej og benytter vejen Thorseng, som begge er beliggende lige nord for lokalplanområdet.

Der udlægges et mindre grønt friareal syd for matrikel 106, Nyby By, Bregninge og et større grønt friareal mod øst på det skrående terræn mod Ydunshave. Lokalplanen omfatter også en del af den private fællesvej mod nordøst, Gammel Nybyvej, som skal omdannes til privat fællessti. Den private fællessti kan forbindes til lokalplanområdet via en rekreativ stiforbindelse gennem det store grønne friareal.

Delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af énfamiliehuse i 1-1½ etage med tilhørende sekundære bygninger og parkering, samt udlæg af den interne fordelingsvej.

Delområde A må udstykkes i maksimalt 15 boliggrunde, inkl. matrikel nr. 106, efter den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3. Grundstørrelserne indenfor delområde A er angivet på udstykningsplanen, men må afvige med +/- 100 m² fra de angivne grundstørrelser for at give en mindre grad af fleksibilitet. Dog skal grunde minimum være 700 m².

Matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge kan ikke udstykkes efter nuværende ejers eget ønske og da eksisterende bolig med sin placering ikke efterlader plads til yderligere udstykning. Lokalplanens faste udstykningsplan gør samtidig, at man heller ikke senere vil kunne udstykke, hvis huset nedrives.

Delområde B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og kædehuse i 1½ etage med tilhørende sekundære bygninger og parkering, samt udlæg af den interne fordelingsvej.

Delområde B må udstykkes i 6 rækkehusgrunde efter udstykningsplanen på kortbilag 3. Grundstørrelserne indenfor delområde B er ikke angivet, men skal i stedet for være på minimum 250 m² og maksimalt på 450 m² pr. grund.

Der gives ikke mulighed for opførelse af dobbelthuse, da det ikke vil være muligt at opføre samme antal boliger grundet større krav til minimumsgrundstørrelsen for dobbelthuse i kommuneplanen.

Delområde F skal anvendes til fælles opholdsarealer for hele lokalplanområdets beboere samt mulighed for et naturtilpasset tørbassin. Det er hensigten, at tørbassinet kan indgå i et rekreativt samspil med de fælles opholdsarealer.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

For at sikre området får et åbent præg, må bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehus maksimalt være 30 % og for rækkehuse maksimalt være 40 % (beregnet af den enkelte boliggrund). Samtidig skal der sikres proportionalitet mellem de store parcelhusgrunde og bebyggelsen, hvorfor fritliggende enfamiliehuse maksimalt må have et boligareal på 250 m².

Der er udlagt i alt 3 byggelinjer indenfor området som er placeret ved den interne vej, mod øst af lokalplanområdet nærmest Ydunshave og mod syd ved det beskyttede dige.

For boliggrunde mod syd langs Eskærshaven skal al bebyggelse placeres bag byggelinje A-A, som er placeret 5 m fra vejen. Byggelinjen skal give området et åbent og ensartet præg ud mod den interne vej, Eskærshaven. Dette gælder for boligbebyggelsen, men også for integreret og sekundær bebyggelse som fx carporte, garager og udhuse.

For de to boliggrunde mod øst, nærmest Ydunshave, skal byggelinje C-C sikre, at bebyggelse placeres med en afstand på mindst 5 m til nabo-rækkehusbebyggelsen og de tilknyttede vestvendte terrasser for at mindske indbliksgener.

Mod syd ligger et beskyttet dige, hvorfor der er fastsat en byggelinje B-B for at sikre en respektafstand på 2,5 m. Mellem byggelinje B-B og diget må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller terrænregulering. Selve diget må ikke ændres i sin tilstand, jf. Museumslovens § 29a, stk. 1.

Med lokalplanen gives der rum for en vis fleksibilitet i forhold til arkitektur og formsprog, så de kommende beboere får mulighed for at sætte deres eget præg på huset. I forhold til delområde B fastsættes der krav om et ensartet bygningsudtryk, for at det samlede udtryk af rækkehusene fremstår harmonisk og roligt.

Det samlede område skal fremstå med en god kvalitet og gerne i bæredygtige materialer. Materiale-mæssigt er der fokus på at sikre kvalitetsbyggeri med tegl, træ og natursten som primære materialer samt beton, glas og metaller som sekundære materialer.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve, jordfarver, sort, hvid eller de nævnte farvers indbyrdes

blanding.

Tage skal være udført som sadeltag, med ensidig taghældning, valmet eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 45°. Tage skal udføres i enten tagsten i sort eller rød, sedum eller tagpap i sort. Tage på sekundær bebyggelse må desuden udføres i plast, glas eller metal. Der gives mulighed for at tage og facader kan begrønnes, det vil sige, at der etableres et vækstlag af planter og græs, der optager en stor del af nedbøren, der rammer bygningen.

Udsigtsforhold og bygningshøjder

Indenfor området skal en del af de fritliggende enfamiliehuse opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 5,50 m. Begrænsningen på 1 etage skal sikre området udsigtsforhold for bagvedliggende grunde ud mod Thurø Sund.

Udvalgte parcelhusgrunde kan dog opføres i op til 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. På disse steder vurderes det, at boliger i 1½ etage ikke vil give udsigtsgener for de bagvedliggende grunde. Her er lagt vægt på grundenes placering og terrænmæssige forhold.

Boligen, som er placeret på matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge, er i dag opført i 1½ etage, hvilket der også fortsat gives mulighed for.

Rækkehusene kan ligeledes opføres i 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, grundet deres placering mod vest og og på det højere liggende terræn.



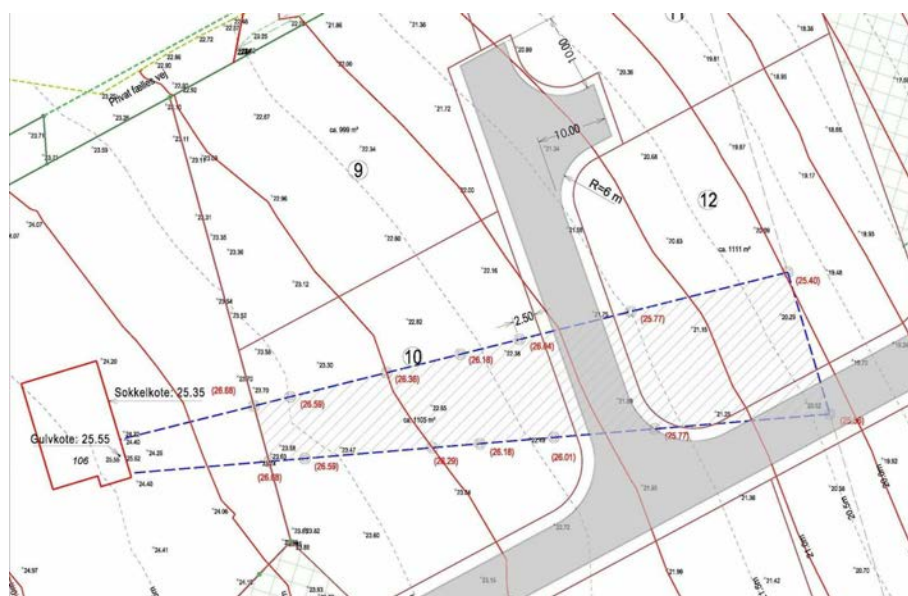
Kortudsniit af kortbilag 3 - udstykningsplanen hvor etageantal for de enkelte parcelhusgrunde er angivet.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af en udsigtsservitut, som

sikre udsigtsforhold for matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge ved at begrænse højden af byggeri og beplantning inden for en udlagt udsigtskile. Lokalplanen respekterer denne servitut og sikrer, at bebyggelse indenfor dette område gives et omfang som respekterer det tinglyste udsigtsforhold. På parcelhusgrund nr. 10 samt parcelhusgrund nr. 12 er der derfor udlagt tre byggefelt, hvor der angives en topkote indenfor de 3 forskellige byggefelt. For de øvrige områder af grund nr. 10 og 12 gælder de øvrige bestemmelser for højden.



Ejendommen på matrikel 106, Nyby By, Bregninge. Foto taget mod vest.



Kortet viser udsigtsdeklarationen som går ud fra ejendommen beliggende på matrikel 106, Nyby By, Bregninge.



Udsigtsdeklarationen er her vist sammen med de udlagte byggefelter, hvori højden begrænses til en bestemt kote, for ikke at overskride udsigtsdeklarationen.



Udsigtsdeklarationen ses her med mål på de udlagte byggefelter.

Hegn

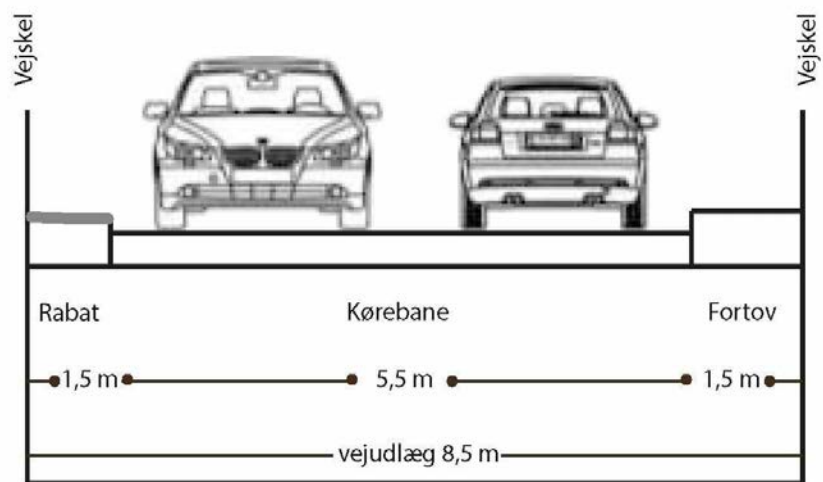
Hegn omkring de enkelte parceller skal bestå af levende hegn (hække) som må suppleres med et trådhegn på indvendig side. Faste hegn (hegn bestående af træ, metal eller plastik) må gerne opsættes, så længe de ikke er placeret i skel, fx i tilknytning til huset ved terrasser o.l.

I skel mellem boliggrunde og det åbne land etableres et fælleshegn bestående af en eller flere af følgende hæktyper: Bøg, Avnbøg, Spiræa Vanhouttei, tjørn, hyld eller hassel. Hegnet skal have en naturpræget karakter. Det kræver dog en dispensation, hvis man vil etablere hegn på det beskyttede dige.

Parkering, veje og stier

Den interne boligvej skal udformes med en kørebanebredde på minimum 5,5 m for at sikre, at der er den nødvendige plads til, at to biler kan passere hinanden samtidigt. Vejen skal etableres med vendeplads dimensioneret til større køretøjer, såsom renovation, rednings- og brandkøretøjer.

Vendepladsen skal placeres for enden af fordelingsvejen, samt for enden af den mindre stikvej. Det skal være muligt at færdes sikkert til fods i området og lokalplanen stiller derfor krav om, at der etableres fortov vest og syd for fordelingsvejen, hvor størstedelen af boligerne er orienteret imod. Der er ikke krav om fortov langs den mindre stikvej til fordelingsvejen. I den modsatte vejside skal der anlægges en rabat, hvor det er muligt at beplante med vejtræer.



Vejprincip for vejudlæg med fortov for intern vej Eskærshaven.

Den interne vej, Eskærshaven, skal anlægges med fast belægning for at fremme tilgængeligheden i området. Fortove skal anlægges med en fast belægning, som ikke er identisk med kørebanen.

Der er udlagt oversigtsarealer langs vejen, som angivet på kortbilag 5, hvor det er vurderet nødvendigt at sikre en maksimal højde på 0,8 m for bebyggelse og beplantning af hensyn til oversigtsforhold i krydset og ved svinget.

Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus.

Stiforbindelse

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning er der i dag registreret og delvist anlagt en privat fællesvej. Den midterste del af den private fællesvej er ikke anlagt og fremstår i dag kun beplantet som en "græsvej", mens den østligste del er anlagt som grusvej og danner adgang for matrikel nr. 91æ, Nyby By, Bregninge. Lokalplanen giver mulighed for, at fællesvejen kan omdannes til privat fællessti for den del som er anlagt med græs. Stien vil strække sig øst for adgangsvejen til Thorseng Allé 10-12 og indtil det grusbefæstet areal mod øst.

Lokalplan giver samtidig mulighed for at etablere en rekreativ sti gennem lokalplanområdets friareal mod øst som kan skabe forbindelse til den kommende fællessti.



Kort over adgangsvej, privat sti og privat fællesvej.

Ubebyggede arealer

Fælles friarealer

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres to fælles opholdsarealer, hhv. det primære opholdsareal mod øst og det mindre opholdsareal i midten af området langs den intern vej. Opholdsarealerne er udlagt i form af delområde F og har et omfang på ca. 1.900 m². Fælles friarealer opfylder kommuneplanens krav om, at opholdsarealerne skal svare til mindst 80 m² pr. bolig. Jævnfør udstykningsplanen, der indeholder 21 boliger, vil der derfor skulle etableres et fælles opholdsareal på mindst 1.680 m². Adgangs- og tilkørselsarealer samt tekniske anlæg kan ikke regnes med som fælles opholdsarealer. Regnvandsbassinet som skal placeres på det primære fælles opholdsareal forventes at få en størrelse på ca. 65-70 m².

Det primære fælles opholdsareal på terræn skal etableres med græsflader og kan beplantes med urter, frø- og blomsterblandinger. Derudover må fælles opholdsarealet rumme beplantning i form af eksisterende æbletræer, mindre grupper af buske og træer af hjemmehørende arter som eksempelvis i nedenstående arter:

Dansk	Latin
Spidsløn Alm. hvidtjørn Alm. hyl Alm. hæg Alm. røn Avnbøg	Acer platanoides Crataegus laevigata Sambucus nigra Prunus padus Sorbus aucuparia Carpinus betulus

Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Engriflet hvidtjorn	Crataegus monogyna
Fjeldribs	Ribes alpinum
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hassel	Corylus avellana
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjorn	Crataegus rhipidophylla
Kvalkved	Viburnum opulus
Navr	Acer campestre
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Selje-røn	Sorbus Intermedia
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa

Regn- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt til separatkloak, med en maksimal befæstelsesgrad på 30 %. Hvis befæstelsesgraden på 30 % overskrides, skal det overskydende tag- og overfladevand håndteres på egen grund. Dette kan bl.a. ske ved at etablere et regnvandsbassin eller nedsivning indenfor lokalplanområdet.

Der er på det primære opholdsareal givet mulighed for, at der kan etableres et tørt regnvandsbed, regnvandsbassin eller jordbassin som skal fungere som et nedsivningsområde for veje og de fælles opholdsarealer. Der gives mulighed for flere forskellige løsningsmuligheder for håndteringen af regnvand. Et regnvandsbed kan benyttes som et åbent nedsivningsanlæg, hvor vandet ikke står permanent, men nedsiver langsomt og hvor regnvandsbedet gennem beplantning vil fremstå rekreativt og grønt. Regnvandsbede samt nedsivningsområder skal udformes, så de minimum kan klare en 5 års hændelse af regnvand, jf. spildevandsplanen. I forbindelse med dimensionering af regnvandshåndtering, er der forudsat en befæstelse på maksimalt 30 % af området jf. spildevandsplanen.

Terrænet er stærkt skrående mod øst. Ved større skybrud kan der forekomme overfladeafstrømning som vil strømme via vejen og som skal ledes ned mod tørbassinet. Langs det rekreative opholdsareal mod øst skal der opsættes en jordvold, som skal forhindre, at vandet ved ekstremregn løber ud på anden grundejers ejendom.

Terrænregulering

Lokalplanen lægger vægt på at bevare det naturlige terræn, hvorfor der kun gives mulighed for at terrænregulere med +/- 0,5 m. Ved stærkt skrående terræn ligges der derfor op til at findes andre løsninger for at optage terrænforskellen i bebyggelsen. Det kan fx være et aftrappet byggeri eller på de mest skrående grunde en parterre etage.

Etablering af tørbassin, samt tilhørende jordvold, vil kræve større terrænregulering, hvorfor der gives mulighed for større regulering til disse formål.

For tørbassin gives der derfor mulighed for at terrænregulere ned til kote 13.50, hvilket ca. svarer til 0,8-1,5 m. Rundt om tørbassinet kan der etableres en jordvold der maksimalt kan gives en bredde på 3 m og en højde til kote 14.65, svarende til højde på ca. 0,3-1,0 m.

For veje, stier og fælles friarealer må der maksimalt terrænreguleres med +/- 0,5 m fra naturligt terræn.

Tekniske anlæg

Lokalplanen stiller krav om, at tekniske anlæg som fx varmepumper skal placeres i sammenhæng med øvrig bebyggelse, og det skal afskærmes. Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg skal afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur, alternativt skal de integreres i bebyggelsen.

Anlæg til indvinding af solenergi må kun opsættes på bebyggelsens tag. Det skal være udført som flade paneler, der integreres i eller placeres parallelt med tagfladen. Alternativt kan det udføres som tagsten, hvor solcelleanlægget er interageret i tagstenen. Ved opstilling af solcelleanlæg, må anlægget ikke overstige den maksimale tilladte bygningshøjde.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier. Vedligeholdelsesforpligtigheden gælder dog ikke for den private fællesvej på matr. 89a, Nyby By, Bregninge. Her vil drift og vedligehold ske efter vejlovens regler herfor.

Matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge er ikke forpligtiget til at deltage, da kravet om medlemspligt kun kan gøres gældende over for nye boliger.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Byudvikling og bosætning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor lokalområdet Vindeby-Troense, som udgør den nordligste del af Tåsinge.

Vindeby-Troense-bydelen fungerer hovedsageligt som boligforstad til Svendborg By.

Planlægningen for et blandet boligområde vil være med til at understøtte et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Erhverv og Turisme

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Der er ingen produktionsvirksomheder inden for en radius af 2,2 km fra lokalplanområdet. De boliger, lokalplanen giver mulighed for, vil ikke begrænse virksomheders drift eller produktion.

Landbrug og dyrehold

Der ligger ingen væsentlige større husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet. Nærmeste husdyrbrug, der kan have et mindre kvæghold, ligger på Jydevej 3, 5700 Svendborg og dermed mere end 850m fra planområdet. Etablering af planområdet vil ikke være i konflikt i med Planlovens §§ 15a eller 15b for så vidt angår husdyrbrug.

Kulturarv

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturarvsarealer, kirkebeskyttelsesområder eller bevaringsværdige bygninger.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et udpeget kulturmiljø.

Nærmeste kulturmiljø er Troense Skipperby som er beliggende ca. 100 m mod øst.

Skipperbyen Troense, hvor bebyggelsen domineres af gamle bindingsværkshuse, har bevaret sin oprindelige struktur, byggestil ud mod vandet og mod syd. Udbygningen af Troense er sket mod nordvest som separate bydele Vindeby og Eskær.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke kulturmiljøet ved Troense Skipperby negativt. Der er ved vurderingen lagt vægt på afstanden til kulturmiljøet, at udviklingen af boligområdet sker med vægt på et åbent og lavt byggeri og da der samlet er tale om en mindre udvidelse af det eksisterende bebyggede bymiljø.

Landskabsområder

En del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som kystforland. Det betyder at ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal de visuelle sammenhænge mellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinjen varetages.

I planlægningen er det vigtigt at tage hensyn til kystforlandet og undgå tiltag, som vil bryde med eksisterende karakter med byområder kendetegnet med et lavt og grønt udtryk. Der skal derfor lægges vægt på at sikre et grønt strøg i nye bebyggelser.

De smalle sunde omkring området betyder, at større ændringer på de modstående kyster kan have stor virkning på området.

Den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, kan betegnes som en mindre udvidelse i et eksisterende bebyggede bymiljø. Bebyggelsen vil være placeret bag anden kystnær bebyggelse og vil kun i begrænset omfang kunne ses fra vandet, og vurderes derfor ikke at påvirke kystlinjen eller de modstående kyster i væsentlig grad.

LKM – landskabskarakterområde 21, Bregninge Bakke

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget som sårbart kystlandskab defineret som en bølget bakkeformation, Bregningen Bakke, der er skrånende ned mod kysten. Området er karakteristisk landbrugsflade med enkelte gårde, småskove og kraftige levende hegn.

I området er der endnu reminiscenser af et helt århundredes tradition med frugtavl i form af æbleplantager og omgivelserne er næsten uforstyrret af tekniske anlæg. Det er en målsætning i kommuneplanens retningslinjer for særlige værdifulde landskaber, at kystforland skal behandles med varsomhed.

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området med en lav boligbebyggelse i 1-1½ etage. Boligbebyggelsen er tilpasset i størrelsesforholdet med den omkringliggende bebyggelse og underordner sig med sin lave skala kystlandskabets markante bakkeformation.

For at bevare landskabets karakter som stærkt skrånende ned mod kysten tillades der kun i begrænset omfang terrænregulering indenfor lokalplanområdet.

Topografi

Lokalplanområdet er en del af en gammel kystskråning stigende terræn fra kote 12,50 til kote 26,50.

Kyst

Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen i landzonen. Området overføres med nærværende lokalplan fra landzone til byzone. Jf. planlovens § 5b skal der være en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for at inddrage nyt areal i byzonen.

Området ligger ca. 330 m fra kysten og er placeret bag eksisterende boligområder mod kysten.

Lokalplanområdet blev opprioriteret til kategori 1 i boligrækkefølgeplanen i Kommuneplan 2021-2033. Baggrunden var, at understøtte byudvikling i lokalområdet Vindby-Troense. Der er ingen andre byområder omkring Vindeby-Troense, som ligger uden for kystnærhedszonen. Områder i byzonen er alle lokalplanlagte og fuldt udbygget.

Lokalplanen skal således være med til at sikre tilstrækkelige udviklingsmuligheder for lokalområdet.

Området ligger ca. 330 m fra kysten og er placeret bag eksisterende boligområder mod kysten.

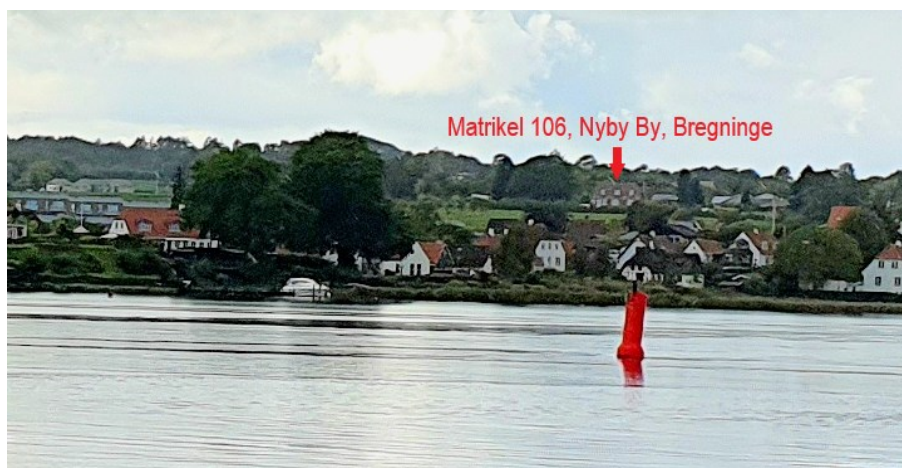
Visuel påvirkning

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der i henhold til planlovens § 16, stk. 4 i lokalplanen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved planens realisering.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et mindre antal boliger som åbent-lavt og tæt-lavt boligbebyggelse i 1-1½ etage med en højde der ikke overstiger 8,5 m. Derudover sikrer lokalplanen udlæg af grønne fælles friarealer i tilknytning til boligbebyggelsen.

Set fra kysten er landskabet stærkt skrående, hvor lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende kystnær bebyggelse. Lokalplanområdet vil delvist være synligt fra kysten, men lokalplan skal være med til at sikre, at bebyggelsen indpasses i forhold til terræn, omkringliggende bebyggelse og sin kystnære placering.

Det skrående terræn, det at lokalplanområdet er placeret bag eksisterende bebyggelse og det at lokalplanen ikke giver mulighed for, at ny bebyggelse kan afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området bevirker, at den nye bebyggelse ikke visuelt vil påvirke kystlandskabet i nævneværdig grad. Det vurderes ligeledes, at der ikke er behov for en visualisering fra kysten.



Lokalplanområdet set fra kysten. Ny bebyggelse som vil være synlig vil placere sig til venstre for samt foran matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge, som er markeret på billedet.

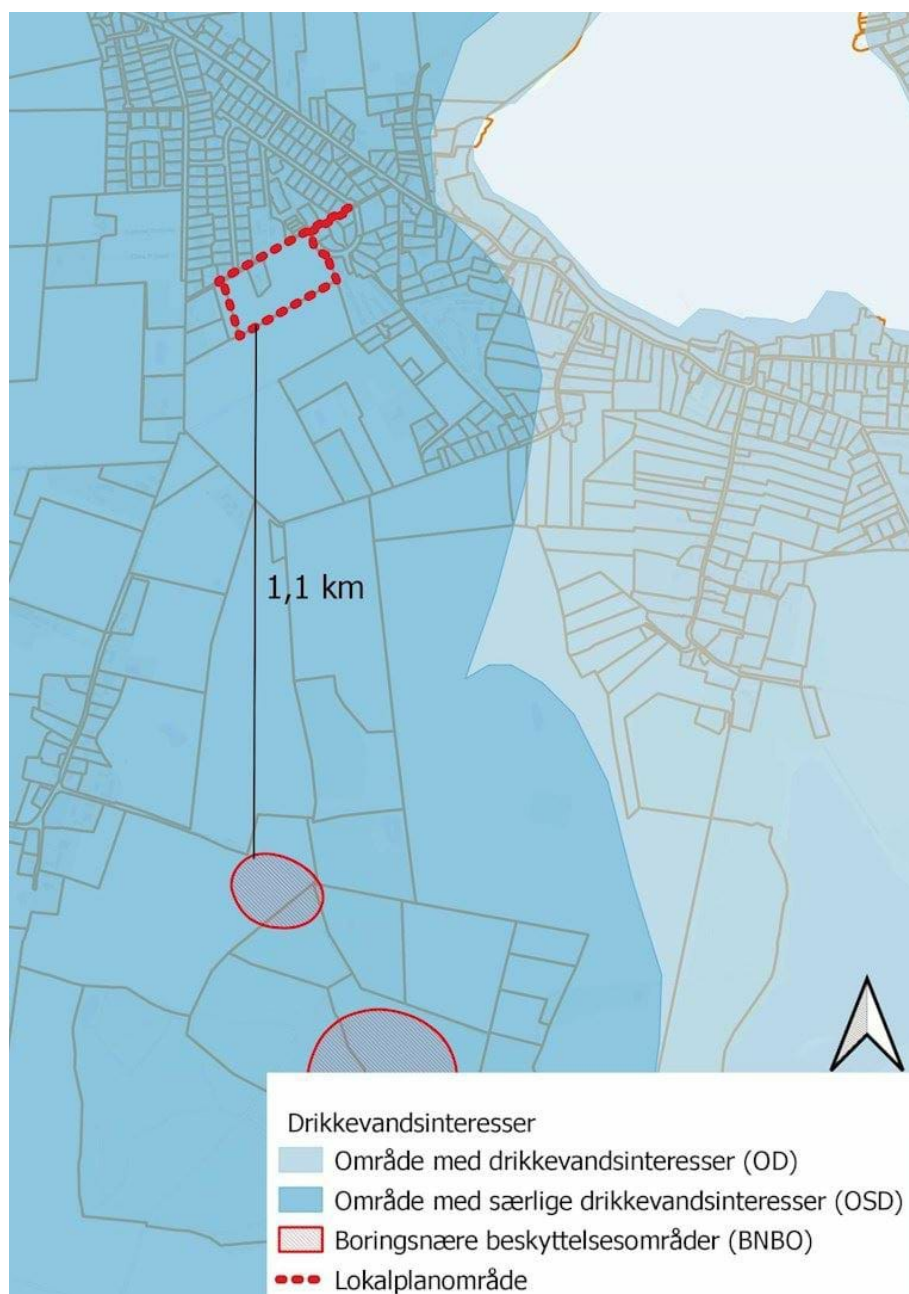
Geologi og grundvand

Boligområder vurderes ikke at være i strid med drikkevandsinteresser, når etableringen af boliger ligger udenfor et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Lokalplanområdet er placeret indenfor et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), men der er godt 1 km til den nærmeste almene vandindvindingsboring og dennes BNBO (kort med OSD nedenfor).

Boring er tilknyttet Vindeby Vand, og vandet der indvindes, bliver dannet vest for boringen. Boringen er den nordligst af to boringer, og der planlægges for, at der bliver etableret endnu en boring mellem de to eksisterende boringer.

Lokalplanlægningen for boligområdet vurderes dermed ikke at være i strid med drikkevandsinteresserne.



Klimatilpasning

I henhold til retningslinjerne for vand- og klimatilpasning i gældende Kommuneplan 2021 - 2033 er området ikke udpeget som fokusområde for hverken havvand eller regnvand.

Oversvømmelseskort viser, at der lokalt kan forekomme mindre oversvømmelser ved boligbebyggelsen i dele af lokalplansområdet ved en 20 års hændelse.

Terrænet i lokalplanområdets vestlige del er forholdsvis fladt som falder gradvist og mere kraftigt længere mod øst.

Området kloaksepareres, hvorfor der generelt må afledes regnvand fra et befæstet areal svarende til 30 % af det matrikulære areal til den kommende regnvandskloakledning. Dette krav gælder for hver enkelt parcel samt for veje og fællesarealer.

Lokalplanen sikrer, at øvrigt regnvand ved ekstrem regn (100-årshændelse) kan ledes væk fra veje og fællesarealer til tørre regnvandsbede eller nedsivningsområde. Ved etableringen af de angivende foranstaltninger forebygger lokalplanen mod alvorlige følger fra oversvømmelser på grund af regnvand i lokalplansområdet.

Ifølge kommuneplanens rammer om klimatilpasning skal overfladevand bruges som et synligt, rekreativt element for eksempel ved etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som nedsivningsområde eller regnvandsbassin ved kraftig nedbør.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

06.02.B.055 - Boligområde Thorseng Troense

Rammeområdet skal anvendes til boligformål i form af fritliggende énbolighuse, dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse.

Der skal planlægges for en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, så der opnås en variation i bebyggelsesstruktur og boligudbud.

Den maksimale bygningshøjde er for området 8,5 meter opført i maksimalt 1½ etage.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet andre lokalplaner.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Der er ikke registreret tinglyste servitutter som vil have betydning for gennemførelse af planlægningen. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Liste over servitutter:

1. 11.11. 1111 Dok. om grusgrave, oldtidsminder m.v.
2. 11.11. 1111 Dok. om vej mv. gangsti mv.
3. 11.11. 1111 Dok. om fællesarealer mv.
4. 16.05. 1973 Dok. om hegn, hegnsmur mv.
5. 17.05. 1973 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
6. 17.05. 1973 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
7. 21.09. 1973 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
8. 16.09. 1974 Dok. om vej mv.
9. 22.04. 1976 Dok. om sparebassin for regnvandssystem mv.
10. 13.07. 1978 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. (Udsigtsdeklaration som tidligere beskrevet i redegørelsen)
11. 14.04. 2009 Dekl. ang. et kloakanlæg

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Lokalplanen understøtter udviklingen af lokalområdet ved Vindeby-Troense ved en mindre udvidelse af det eksisterende bebyggede bymiljø. Området gives en blandet variation af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse som skal bidrage positivt til en blandet bosætning og kvalitet.

Tilgængeligheden og nærheden til natur og naturoplevelser har stor betydning for bosætning og sundhed. Nærværende lokalplan er med til at understøtte dette.



Bosætningsstrategi 2020

Lokalplanen understøtter Kommunalbestyrelsens strategi om, at kunne tilbyde både attraktive byggemuligheder for fx de unge børnefamilier. Boligudvalget skal være blandet både i forhold til boligtype, boligstørrelser og ejerformer. Der skal i forbindelse med planlægning af nye boligområder så vidt muligt indtænkes en andel af mindre boliger.

Lokalplanen giver mulighed for en blandet bebyggelse med fokus på attraktive byggemuligheder som understøtter bosætningen i lokalområdet. De større parcelhusgrunde kan være attraktive som familieboliger for de såkaldte "homecomers" eller nye tilflyttere, mens de mindre rækkehusgrunde kan være attraktive som boliger for såkaldte "emptynesters". Tilbuddet om mindre boliger kan samtidig være med til at understøtte en flyttekæde.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Natura 2000-områder består af Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder og Ramsarområder. Nogle af områderne er både Fuglebeskyttelses-, Habitat- og Ramsarområde på én gang.

Lokalplanen er ikke beliggende indenfor et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-områder er N127 – Sydfynske Øhav som befinder sig ca. 4,1 km fra lokalplanområdet og N242 – Thurø Rev, som befinder sig ca. 4,1 km fra lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag.

Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Ifølge udbredelseskort fra Bilag IV Håndbogen og kommunens øvrige oplysninger er det planlagte område beliggende i udbredelsesområdet for følgende arter på habitatdirektivets Bilag IV (Bilag IV-arter):

- Pattedyr: Brun Flagermus, Sydflagermus, Dværgflagermus
- Krybdyr: Markfirben
- Padder: Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Springfrø

Lokalplanområdet afgrænses af et beskyttet dige. Diger kan være levested for Bilag IV-arter (eks. rastested for padder eller yngle- og rastested for markfirben. Påvirkes digerne som følge af projektet, så skal der tages stilling til om det kræver dispensation. I forbindelse med en evt. dispensation skal der foretages en vurdering vedr. Bilag IV-arter.

Der er ikke andre egnede levesteder for Bilag IV-arter i lokalplanområdet. Herunder er der ikke egnede yngle- og rastesteder for flagermus.

Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil betyde påvirkning af egnede levesteder for Bilag IV-arter. Det forudsættes at beskyttelsen af diget videreføres i lokalplanbestemmelserne.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttede områder

Der er ikke registreret beskyttede naturområder, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, indenfor det planlagte område.

Skovbyggelinje

Der er ingen skovbyggelinje indenfor lokalplanområdet.

Kirkebeskyttelseslinjer

Der er ingen kirkebeskyttelseslinje indenfor lokalplanområdet.

Strandbeskyttelse

Der er ingen strandbeskyttelse indenfor lokalplanområdet.

Jordforureningsloven og Lov om forurennet jord

Der er ikke kortlagt forurening efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af anmelde- og analysepligt for bortskaffelse jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Jordforureningsloven.

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.

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende inden for et område med særlig drikkevandsinteresse, OSD, hvor grundvandet i særlig grad beskyttes. OSD udpeges af staten, hvor grundvandet har regional betydning for den nuværende og fremtidige vandforsyning.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området anvendes til boligformål. Der må inden for boligområder kun finde erhvervsmæssig virksomhed sted som i ubetydelig grad påvirker miljøet.

Landbrugspligt

Området er omfattet af landbrugspligt. Realisering af lokalplanen forudsætter, at grundejer søger landbrugspligten ophævet efter Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1.

Kulturarv

Bygningsfredningsloven

Fredede bygninger

Der er ingen fredede bygninger indenfor lokalplanområdet.

Museumsloven

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

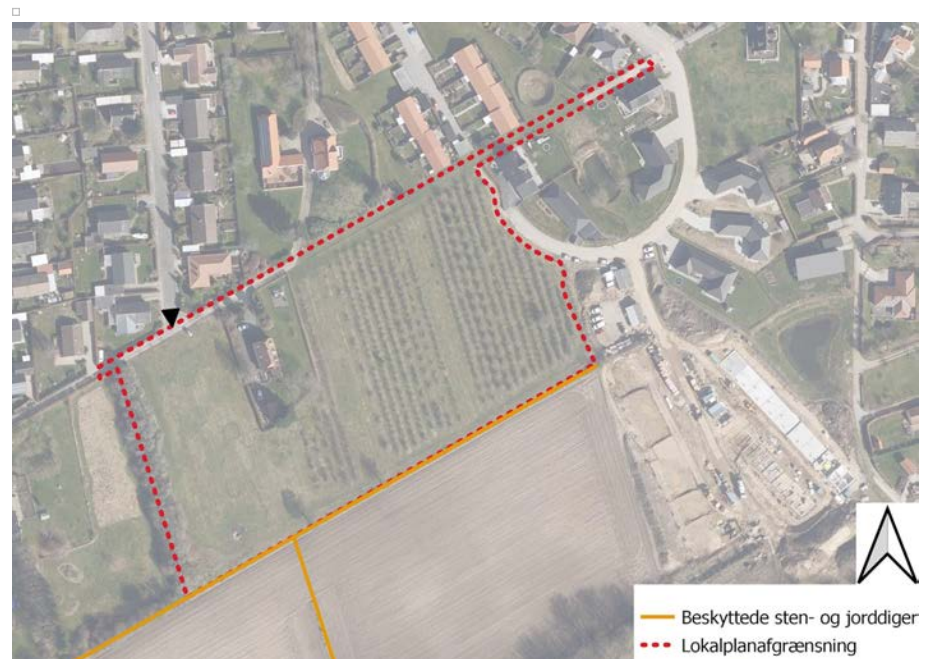
Sten- og jorddiger

Langs lokalplanens sydlige afgrænsning løber et beskyttet sten- og jorddige.

Diget er fredet efter museumsloven og fredningen opretholdes via museumsloven, da diget ligger på grænsen mellem landzone og fremtidig byzone.

Diget kan således kun nedlægges eller på anden vis ændres, hvis der er meddelt dispensation hertil.

Området mod syd friholdes i lokalplanen for bebyggelse som derfor skal placeres bag en byggelinje. På denne måde vil lokalplanen respektere digets placering. Arealet her kan anvendes til private haver i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne for diget.



Digets placering er mod lokalplanafgrænsningen mod syd.

Støj

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af et støjniveau på mere end 58 dB(Lden).

Der er ikke registreret virksomheder i lokalplanområdets nærmeste omgivelser, som påvirker området i en grad, som kræver nærmere vurdering. Ligeledes er den trafikale påvirkning i lokalplanområdet beskeden nu, og forventes også i fremtiden at være det, og kræver ingen nærmere vurdering.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Adgangsvej til lokalplanområdet skal ske fra nord via den offentlige vej Gammel Nybyvej og Thorseng.



Oversigtskort over adgangsvej via Gammel Nybyvej og Thorseng til lokalplanområdet.

Den private fællesvej vest for lokalplanområdet, som også hedder Gammel Nybyvej, er for smal til at kunne håndtere dobbeltrettet trafik for lokalplanområdet. Det er derfor påkrævet, at trafikken fra det nye boligområde ledes ned af den offentlige vej Thorseng og ikke ned ad den smalle private fællesvej, Gammel Nybyvej. Dette kan sikres ved at man enten spærre for indkørsel til Gammel Nybyvej (den lille private fællesvej) mod vest ved krydset der danner adgang til Eskærshaven eller ved at ensrette Gammel Nybyvej (den lille private fællesvej) i retning fra vest mod øst.

Mod nord løber en privat fællesvej som giver adgang til Thorseng Allé 10-12 og forbindes med vejkrydset ved Thorseng/Ydunshave. Den private fællesvej giver samtidig også adgang til Thorseng 23 (matrikel nr. 91æ, Nyby By, Bregninge) ved vejkrydset. Adgange til hhv. Thorseng Allé 10-12 og Thorseng 23 opretholdes som privat fællesvej, mens det forbindende stykke som i dag er anlagt med græs omdannes til privat fællessti.



Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser:

Anvendelse	Norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig
Række- og kædehuse	1½ p-pladser pr. bolig

Parkering til brug for fritliggende enfamiliehuse skal etableres på egen grund på terræn, mens parkerings for række- og kædehuse skal placeres indenfor delområde B.

Kollektiv trafik

Der er busforbindelse med stoppested ved Eskærvej, ca. 500 m fra lokalplanområdet.

Skole og institutioner

Der er ca. 1,5 km til Sundhøj Børnehuse og Solsikken som begge er integreret daginstitution. Nærmeste folkeskole, Tåsingeskolen Sundhøj, ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af Vindeby Vand. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsyningsplan, regulativer og vedtægter.

Renovation

Renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

I byerne handler klimatilpasning i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede.

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 og der skal separat kloakeres frem til forsyningens ledninger.

Da området er udlagt som boligområde i kommuneplanen, betyder det med gældende Spildevandsplan 2020-2031, at der maksimalt kan afledes regnvand svarende til en befæstelse på 30 % pr. ejendom.

Såfremt grundejere overskrider grænsen for maksimalt afledning på de 30 %, skal grundejeren på egen grund etablere regnbede eller lign. med tilstrækkelig kapacitet.

Ifølge kommuneplanens rammer om klimatilpasning skal overfladevand bruges som et synligt, rekreativt element for eksempel ved etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, fx byggetilladelse, adgangstilladelse osv.

Museumsloven

Fortidsminder

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

Fredet dige

Der må ikke foretages ændringer i det fredet sten- og jorddige, da frede diger er omfattet af Museumslovens § 29a, stk. 1.

Ændringer, rydning, fjernelser og lignende kan kun ske ved at søge om dispensation ved Svendborg Kommune, jf. Museumsloven.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af landbrugspligt. Ved udstykning af ejendommens arealer og overgang til boligområde i byzone, skal landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug, ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen, jf. Lov om landbrugsejendomme.

Vejloven

Der kan uanset lokalplanens bestemmelser ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Privat fællessti

Omdannelse af den private fællesvej til privat fællessti kan kun ved at søge om godkendelse ved Svendborg Kommune, jf. privatvejslovens § 57.

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selvom lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§1 - Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål at:

- sikre en inddeling af området til tæt-lav boligbebyggelse og til åben-lav boligbebyggelse,
- sikre placering af adgangsvej samt overordnet struktur for interne veje,
- sikre det nødvendige antal parkeringspladser,
- sikre byggeriets placering, udformning og fremtoning herunder krav til materialer, samt tilpasning af bebyggelse til terrænet,
- sikre det nødvendige areal til fælles fri- og opholdsarealer og etableres, så det har kvalitet, som gør dem opholdsegne.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 91a, hele matrikel nr. 106 og matrikel nr. 89a, alle tilhørende ejerlav Nyby By, Bregninge, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

Området ligger i landzone, og overføres til byzone ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder: Delområde A, Delområde B og Delområde F, som det fremgår på kortbilag 2.

3.2

Delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehus til helårsbeboelse. Derudover må der være tilhørende sekundære bygninger, parkering, interne veje og stier.

3.3

Delområde B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række- eller kædehuse. Derudover må der være tilhørende sekundære bygninger, parkering, interne veje og stier.

Der kan ikke opføres dobbelthuse.

3.4

Delområde F må kun anvendes til fælles friareal samt regnvandsbassin.

§4 - Udstykning

Delområde A

4.1

I delområde A skal udstykkes i alt 15 boliggrunde efter den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3. De udstykkede grunde må ikke sammenlægges.

Grundstørrelserne indenfor delområde A må afvige med maksimalt +/- 100 m² fra de angivne grundstørrelser på udstykningsplanen på kortbilag 3. Dog må grunde inden for delområde A ikke være mindre end 700 m² eller større end 1.400 m².

Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.2

Matrikel nr. 106 Nyby By, Bregninge må ikke udstykkes yderligere.

Delområde B

4.3

I delområde B kan udstykkes i alt 6 rækkehusgrunde efter den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3.

Grunde til tæt-lav boliger må ikke være mindre end 250 m² og større end 450 m². Ved udstykning af tæt-lav boliger, må boligen placeres i to skel, mens der min. skal være 2,5 m til to modsatstående skel.

Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

Rækkehusgrunde må adskille sig fra udstykningsplanen forudsat, at der udstykkes 6 rækkehusgrunde og at krav til grundstørrelser er overholdt.

Delområde F

4.4

Delområderne F må udstykkes, således udstykning følger delområdeafgrænsningen.

Der må ikke udstykkes til boligbebyggelse indenfor delområde F.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Adgangsvej

5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Thorseng. Der kan kun etableres én overkørsel til lokalplanområde som vist på kortbilag 2.

Interne veje

5.2

Den interne vej Eskærshaven skal etableres med linjeføring, tilslutning og bredde som vist på kortbilag 5.

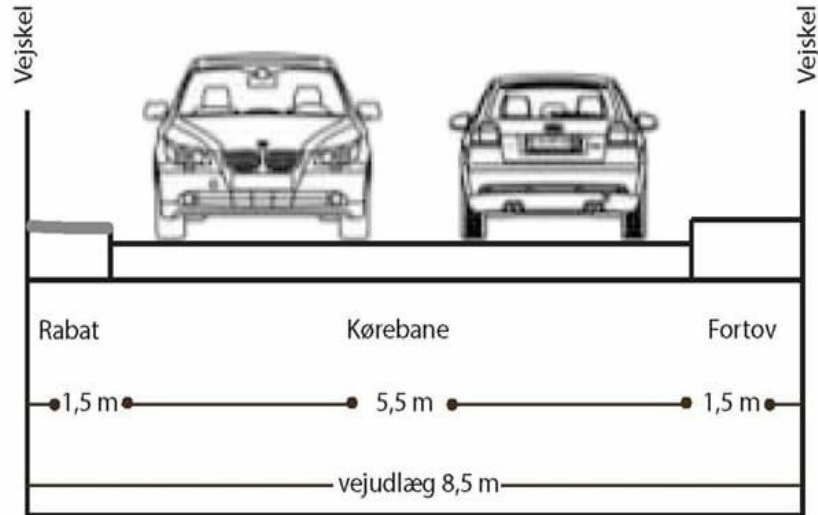
Intern vej må afvige fra den viste linjeføring i et mindre omfang, dog maks. 1,0 m.

5.3

Veje skal udlægges i en bredde på minimum 8,5 m med en kørebanebredde på minimum 5,5 m. Fortove skal have en bredde på minimum 1,5 m og rabatter skal have en bredde på minimum 1,5 m.

Vejen skal udformes i overensstemmelse med nedenstående vejprincip for veje med fortove, se dog § 5.6.

Kravet til kørebanebredden kan afviges for hastighedsnedsættende tiltag som fx vejindsnævninger.



Vejprincip for interne veje med fortov.

Der er kun krav om anlæg af fortove langs hovedforløbet af den interne vej Eskærshaven, som vist på kortbilag 5.

Vendeplads

5.4

Der skal anlægges vendepladser i princippet som vist på kortbilag 5.

Ved projektering af veje og vendepladser skal det sikres, at de dimensioneres og har tilstrækkeligt manøvrerum for eksempelvis renovations-, flytte- og beredskabskøretøjer.

Der skal anlægges i alt to vendepladser: én mod øst for enden af hovedforløbet af den interne vej og én mod nord for enden af stikvejen af den interne veje.

5.5

Kørebanelen må kun udføres i asfalt eller beton.

Fortove

5.6

Fortov skal anlægges langs vejforløb som vist på kortbilag 5.

Fortov skal udføres med en belægning i form af fliser eller chaussésten, som ikke er identisk med kørebanen, således at det ikke forveksles med kørebanen.

Stier

5.7

Der skal anlægges en sti gennem det grønne fælles friareal, der forbinder den interne vej med eksisterende stisystem nord for lokalplanområdet. På kortbilag 5 er der vist en principplacering for stien. Stien må gerne placeres på andre måder gennem det grønne fælles friareal.

5.8

Stier skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter og kan anlægges med sten eller grus.

Hvis eksisterende privat fællesvej mod nord omdannes til sti, kan den bibeholdes som græssti.

Parkering

5.9

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

- Fritliggende enfamiliehuse: 2 p-pladser pr. bolig
- Række- og kædehuse: 1½ p-pladser pr. bolig

Bilparkering for fritliggende enfamiliehus skal etableres på egen grund. Parkering for række- og kædehuse skal placeres indenfor delområde B.

Oversigtsarealer

5.10

Indenfor oversigtsarealer, som vist på kortbilag 5, må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller faste genstande med en højde på mere end 0,8 m.

Beplantning indenfor oversigtsarealerne må ligeledes heller ikke gives en højde på mere end 0,8 m.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % for åben-lav boligbebyggelse. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

For boligbebyggelsen gælder, at boligarealet maksimalt må have et samlede boligareal på 250 m². Boligarealet omfatter ikke integreret eller anden sekundær bebyggelse.

6.2

Bebyggelse i delområde A kan maksimalt opføres i 1 etage og bygningshøjden må ikke være højere end 5,5 m.

For de enkelte grunde som er markeret som 1½ etage på udstykningsplanen på kortbilag 3 gælder dog, at bebyggelsen her kan opføres i maksimalt 1½ etage og bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 m.

6.3

For ejendomme omfattet af byggelinje A-A som er vist på kortbilag 3 gælder, at al bebyggelse skal opføres syd for byggelinje A-A. Byggelinjen er placeret 5 m fra, hvor vejskel er placeret.

Byggelinjen skal sikre et åbent ubebygget udtryk ud mod den interne vej. Hvis området ikke udstykkes defineres vejskel ved fortovskant.

6.4

For ejendomme omfattet af byggelinje B-B som er vist på kortbilag 3 gælder, at al bebyggelse skal opføres nord for byggelinje B-B.

Byggelinjen skal sikre en minimums afstand på 2,5 m til det fredet dige. Byggelinjen er placeret 2,5 m fra midten af det fredet dige.

6.5

For ejendomme omfattet af byggelinje C-C som er vist på kortbilag 3 gælder, at al bebyggelse skal opføres vest for byggelinje C-C. Byggelinjen er placeret 5 m fra naboskel mod øst.

Byggelinjen skal sikre at bebyggelse holder en passende afstand til naboområdet og undgå indsigtsgener.

6.6

Al bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra naboskel og minimum 2,5 m fra vejskel.

Hvis området ikke udstykkes defineres vejskel ved fortovs kant.

6.7

Sekundære bygninger må opføres med en maksimal højde på 3 meter.

Byggefelter

6.8

Indenfor de udlagte byggefelter på kortbilag 4, må der ikke opføres bebyggelse der overstiger de angivne maksimale koter.

Byggefelterne skal sikre at udsigtsdeklarationen ikke overskrides. Bebyggelse må gerne placeres udenfor byggefelterne og gives en højde som anført i § 6.2.

Såfremt servitut vedrørende udsigtsdeklarationen ophæves, bør der dispenseres for den angivne maksimale kote i de udlagte byggefelter på kortbilag 4.

Delområde B

6.9

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for tæt-lav boligbebyggelse. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

6.10

Bebyggelse i delområde B kan maksimalt opføres i 1½ etage og bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 m.

Sekundær bebyggelse i delområde B må opføres efter bygningsreglementets bestemmelser.

Delområde F

6.11

I delområde F må der ikke opføres bygninger, se dog § 6.12. Delområdet må

gerne indrettes med borde, bænke, legepladser/legeredskaber og lignende tilpasset lokalplanområdets behov.

Der må ikke opføres shelter, orangerier, overdækninger eller udhuse indenfor delområde F, se dog § 6.12.

6.12

I det lille delområde F i midten af lokalplanområdet må der opføres følgende:

- én transformerstation med en maksimalt størrelse på 10 m² og med en maksimal højde på 2,8 m.
- ét udhus med en maksimalt størrelse på 20 m² og en maksimal højde på 2,5 m.

6.13

Der må etableres bassin til opsamling af regnvand samt etableres jordvold i maksimal kote 14.65 som vist kortbilag 3.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

Facadematerialer

7.1

Bygningsfacader skal opføres som muret byggeri med blank mur, pudset eller vandskuret; træ byggeri og/eller natursten. 35% af facaden må udføres i andet materiale som f.eks. glas, metal eller beton, det for at give byggeriet variation.

Facader må begrønnes med planter.

Udestuer og drivhuse må dog fremstå med facade af glas.

Transformerstation må fremstå med facade af metal.

Bestemmelsen gælder også for sekundære bygninger.

Sokler

7.2













Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,4 m. Er sokler højere end 0,4 m, så skal det øvrige af soklen udføres med samme materiale som facaden.

Farver

7.3

Facader skal fremstå i farven:

- sort
- hvid
- naturtræ eller
- farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med 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. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

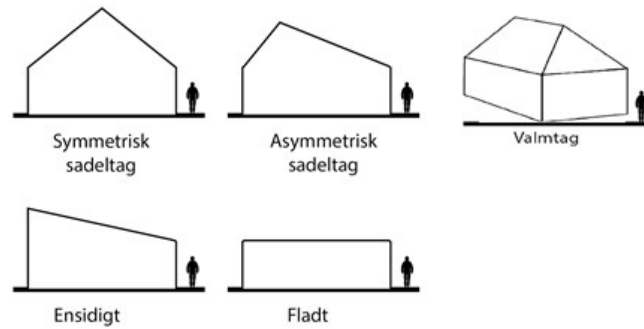
Farvebetegnelse	NCS farve- kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker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

Natural Color System, NCS.

Tage

7.4

Tage skal udformes som sadeltag med symmetrisk, asymmetrisk, valmet; ensidigt eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 45°.



7.5

Inden for hele lokalplanområdet må tage ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 10.

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glansværdi.

7.6

Tagbeklædningen skal udføres som:

- tegl i sort eller rød,
- betontagsten i sort eller rød,
- sedum,
- tagpap i sort.

Sekundær bebyggelse og transformerstation må derudover udføres med tagbeklædning som:

- glas,
- hvid eller klar plast,
- metal.

Tekniske installationer

7.7

Tagbeklædning må også udføres med solceller og solfangere. Solceller og solfangere på tagfladen skal integreres i tagbeklædningen. I de tilfælde, hvor taghældningen er så lav, at det ikke er optimalt at montere solanlægget i samme hældning som taget (eksempelvis ved fladt tag), må vinklen hæves til maksimalt 40 grader i forhold til vandret.

Ved opstilling af solcelleanlæg, må anlægget ikke overstige den maksimale tilladte bygningshøjde.

Solceller og solfangere skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget fra kravet om en glansværdi under 10.

Bestemmelsen om en mat eller antirefleksbehandlet overflade skal sikre minimering af blændingsgener fra solceller og solfangere for omkringboende og forbipasserende.

Bestemmelserne indeholder ikke noget maksimalt tal for lysrefleksion fra solenergianlæg såfremt de udføres i glas, da der ikke findes nogle standarder for refleksionsmålinger på solenergianlæg

7.8

Tekniske installationer som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur. Kun luftindtag og afkast må fremstå markant synligt.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Der må kun opsættes:

- Henvisningsskilte/oversigtsskilte til boligområdet.
- Skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggeslovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m². Skilt skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.
- færdselstavler/skilte.

Formålet med bestemmelsen er at skiltning skal være diskret og ikke må ændre områdets karakter af beboelse.

8.2

Vejbelysning til belysning af privat fællesveje skal udføres som armatur med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m, målt fra fremtidigt terræn. Der må kun anvendes lyskilder som er nedadrettet og som skal være afskærmet således at der ikke lyses over armaturets placering.

8.3

Ledninger til belysning af veje, stier og adgangsarealer må kun udføres som jordkabler.

§9 - Ubebyggede arealer

Generelt

9.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, lastbiler, ikke indregistrerede køretøjer samt både.

Fælles opholdsareal

9.2

Der skal etableres fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2.

9.3

Det primære fælles opholdsareal (mod øst) skal etableres med græsflader og kan beplantes med urter, frø- og blomsterblandinger. Derudover må det fælles opholdsareal rumme beplantning i form af eksisterende æbletræer, solitære træer, træer i mindre grupper, busketter og stauder. Træer og buske indenfor delområde F skal ske med hjemmehørende/egnskaraktéristisk beplantning, jf. nedenstående liste over træer og buske, herunder eksisterende æbletræer:

Dansk	Latin
Spidsløn	Acer platanoides
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hylde	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Avnbøg	Carpinus betulus
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Fjeldribs	Ribes alpinum
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hassel	Corylus avellana
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kvalkved	Viburnum opulus
Navr	Acer campestre
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Selje-røn	Sorbus intermedia
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa

Fælles opholdsarealer må genbeplantes med æbletræer, hvis de fældes.

9.4

Der må etableres stier i det fælles opholdsareal. Stier skal etableres med permeabel belægning, jf. dog § 5.8.

Regnvandsbassin (tørbassin) og jordvold

9.5

Der skal udlægges regnvandsbassin, tørbassin, regnvandsbed og/eller nedsivningsbassin på det store fælles opholdsareal mod øst i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsløsningen skal mindst kunne håndtere en 5 årshændelse.

9.6

Der skal etableres jordvold langs regnvandsbassinet (tørbassinets) i princippet som vist på kortbilag 3. Jordvolden må ikke overstige kotehøjde 14,65 (højdesystem DVR90) og må maksimalt gives bredde på 3 m. Jordvolden skal fremstå græsbeklædt og/eller beplantet med urter, frø- og blomsterblandinger, samt med mulighed for plantning af buske.

Befæstelse

9.7

Lokalplansområdet er separatkloakeret, hvor den samlede befæstelsesgrad for den enkelte ejendom ikke må udgøre mere end 30 %, i henhold til den gældende spildevandsplan.

Overstiger ejendommens befæstelsesgrad 30 % skal tagvand og vand fra befæstede arealer forsinkes eller nedsives på egen grund, fx med faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc.

Terrænregulering

9.8

Der må terrænreguleres maksimalt +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Naturligt terræn er vist på kortbilag 6

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, og der må i dette område ikke etableres støttemure.

Der må ikke terrænreguleres syd for byggelinje B-B som vist på kortbilag 3

ned mod det fredet dige.

Efter vandløbslovens § 6 må der ikke ændres på vandets frie løb. Terrænreguleringer må derfor ikke medføre øgede gener fra overfladevand på anden grundejers grund. Det er grund- og anlægsejernes ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer. Dette gælder samtlige grundejere.

9.9

For regnvandsbassin (tørbassin) som nævnt i § 9.5 gælder, at der må terrænreguleres ned til kote 13.50 (DVR90).

Støttemur

9.10

Inden for lokalplanområdet må der etableres støttemure, som optager niveauspring, dog med en maksimal højde på 0,5 m målt fra naturligt terræn.

Hegn

9.11

Hegn i skel mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,50 m. Hegn langs veje skal plantes min. 0,5 m inden for skellet.

I skel mellem boliggrunde og mod det åbne land skal hegn etableres som et levende hegn bestående af en eller flere af følgende hæktyper: Bøg, Avnbøg, Spiræa Vanhouttei, tjørn, hyld eller hassel.

Vær opmærksom på at hegn ikke må gives en højde på højere end 0,8 m indenfor oversigtsarealer, jf. 5.10.

Der må ikke etableres hegn på det beskyttede dige uden forudgående dispensation hertil fra Svendborg Kommune.

Beplantning

9.12

Hvis der plantes træer langs intern vej, skal de placeres i rabatten med en afstand til kørebanen på mindst 1,0 m.

9.13

Ved opførsel af transformerstation eller udhus på det lille fælles opholdsareal (i midten af lokalplanområdet) skal der etableres afskærmende beplantning mod den interne vej.

Afskærmende beplantning skal gives en højde på mindst 1,8 m og kan bestå af buske og træer benævnt i § 9.3

9.14

Inden for lokalplansområdet må der ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur eller som er registreret som invasive.

§10 - Tekniske anlæg

10.1

Anlæg til områdets tekniske forsyning må placeres indenfor delområde A og B.

I delområde F må anlæg til områdets tekniske forsyning kun placeres under jorden.

Solenergianlæg på terræn

10.2

Solenergianlæg må ikke etableres på terræn.

§11 - Grundejerforening

11.1

Der skal for lokalplanområdet oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier.

Drift- og vedligeholdelsesforpligtigelsen omfatter dog ikke matr. 89a, Nyby By, Bregninge.

Matrikel nr. 106, Nyby By, Bregninge er *ikke* medlemspligtig i en grundejerforening, da det er en eksisterende bolig.

11.2

Grundejerforeningen oprettes af udstykker senest når mindst 50% af

lokalplanområdet er udnyttet eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.3

Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, fælles regnvandsløsninger, belysning, veje og stier, samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Drift- og vedligeholdelsesforpligtigelsen omfatter dog ikke matr. 89a, Nyby By, Bregninge.

§12 - Forudsætning for ibrugtagning

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend adgangsforhold, veje, stier og parkeringspladser er anlagt, som nævnt i §§ 5.1-5.9.

12.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend fælles fri- og opholdsarealer er anlagt, som nævnt i §§ 9.2-9.3.

12.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til regnvandsbassiner som nævnt i § 9.4. Ved etablering af regnvandsbassin skal jordvold, som nævnt i § 9.5, være etableret før ibrugtagning.

Lokalplanens varige retsvirkninger

13.1

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

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

Midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021. Dog bemærkes følgerne i forhold til miljøparametrene:

Bymiljø

Lokalplanområdet er ikke bebygget og har indtil nu været anlagt som æbleplantage. Den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for, kan betegnes som en mindre udvidelse i et eksisterende bebygget bymiljø. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny boligbebyggelse med henblik på et åbent og varieret udtryk med vægt på kvalitet, dog under hensyn til udsigtsforhold mod Thurø Sund.

Landskab

Set fra kysten er landskabet stærkt skrående, hvor lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende kystbebyggelse. Lokalplanområdet formodes at være synligt fra kysten, men lokalplan skal være med til at sikre, at bebyggelsen indpasses i forhold til terræn, omkringliggende bebyggelse og sin kystnære placering.

Befolkning

Det nye boligområde forventes ikke at påvirke de eksisterende boligområder væsentligt. Mod øst ligger en række lavere liggende rækkehuse, hvorfor planen fastsætter en byggelinje på 5 m fra skellet mod øst for på den måde at mindske indbliksgener.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal

miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Planens status

Offentlig høring

Plan- og Lokalsamfundsudvalget har den 08. november 2022 besluttet at fremlægge forslag til lokalplan 675 i offentlig høring.

Høringsperioden finder sted fra den 11. november 2022 til og med 13. december 2022.

Grundet tekniske problemer hos Plandata, har der været en forsinkelse ved udsendelsen af høringsmeddelelser, hvorfor høringen af lokalplanforslag 675 for et boligområde ved Eskærshaven er blevet forlænget med fire dage.

Den forlængede høringsperiode betyder at høringen løber frem til og med den 13. december 2022.

Forslag og bemærkninger til lokalplanforslaget

Har du indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den 13. december 2022.

Benyt formularen til højre, hvis du ønsker at indgive et høringssvar.

Du kan også sende et brev til:
Svendborg Kommune, Planafdelingen
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

Dit høringssvar vil blive offentliggjort i forbindelse med Plan- og Lokalsamfundsudvalget endelige vedtagelse af lokalplanen.

Kontakt

Har du spørgsmål til planen kan du sende en mail til plan@svendborg.dk

Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 675 boligområde ved Eskærshaven den 8. november 2022.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 11. november 2022 og er i offentlig høring i 4 uger

Høringsperioden finder sted fra den 11. november 2022 til og med den 13. december 2022.

Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Her indskrives hvilke ændringer der er foretaget eller der henvises til hvidbogen.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens 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 Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser

I **redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

Bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan,

inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

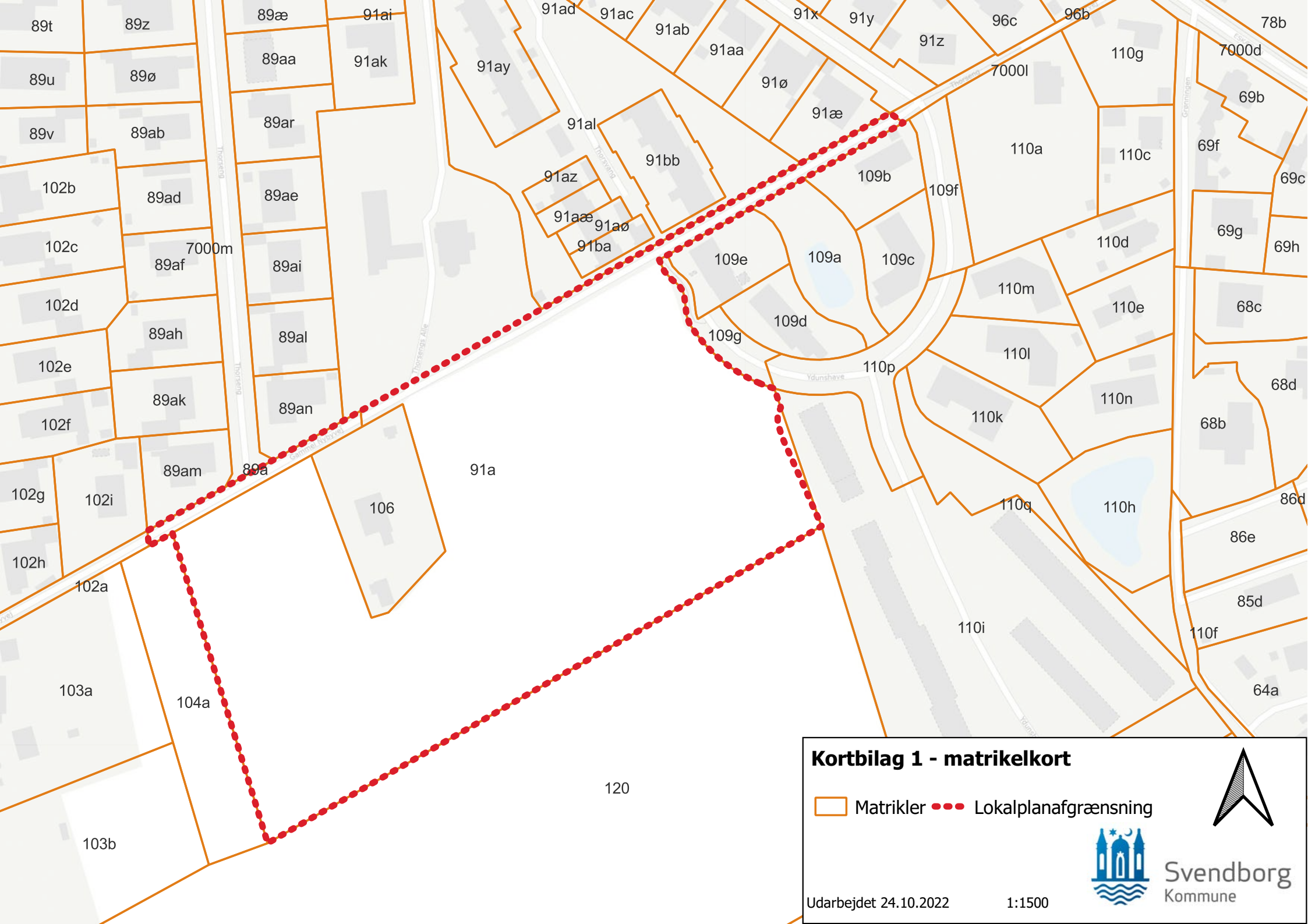
Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvad regulerer lokalplanen?

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kan der dispenseres?

Kommunalbestyrelsen 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.



Kortbilag 1 - matrikelkort

 Matrikler  Lokalplanafgrænsning



Svendborg
Kommune

Udarbejdet 24.10.2022

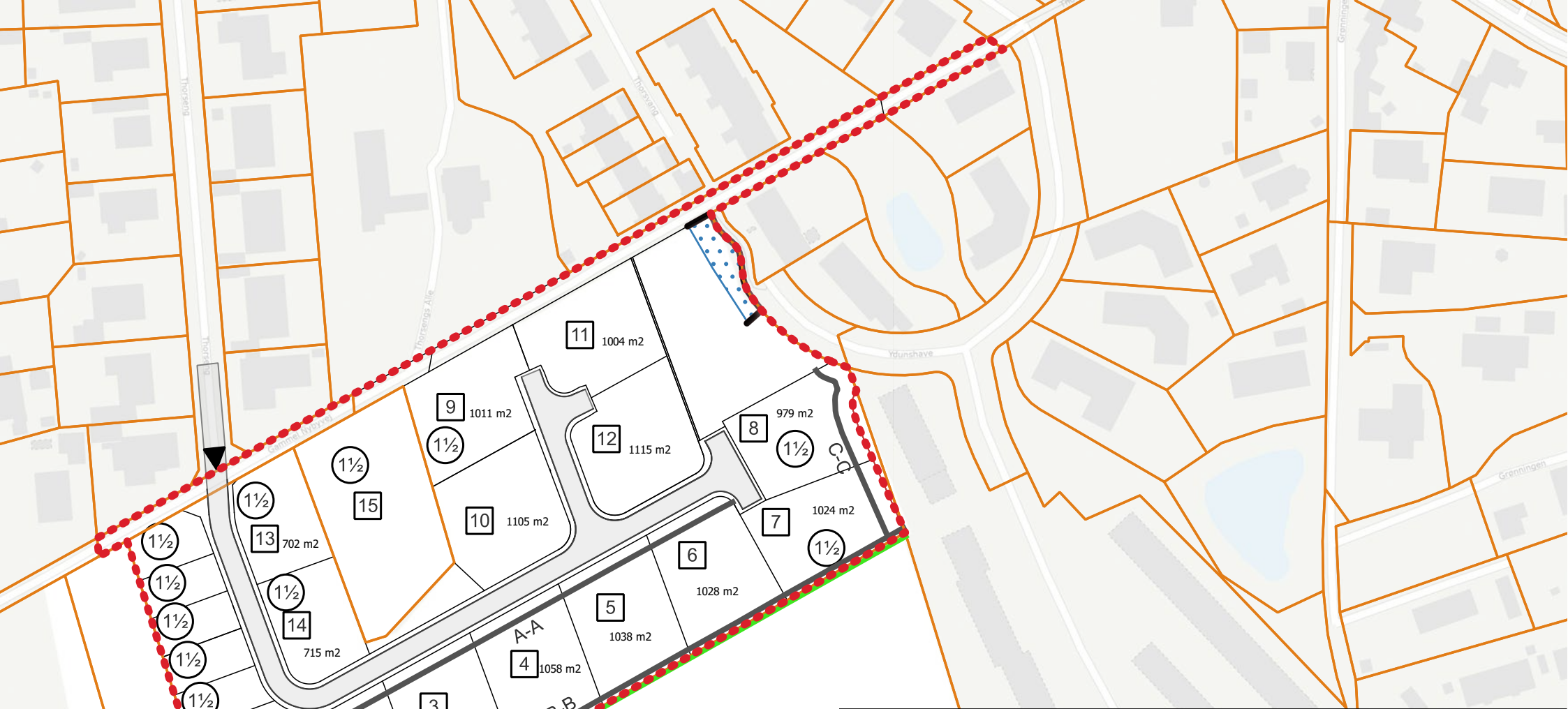
1:1500















Kortbilag 2 - Lokalplankort

-  Delområde A
-  Delområde B
-  Delområde F
-  Adgangsvej
-  Princip for vej
-  Matrikler
-  Lokalplanafgrænsning

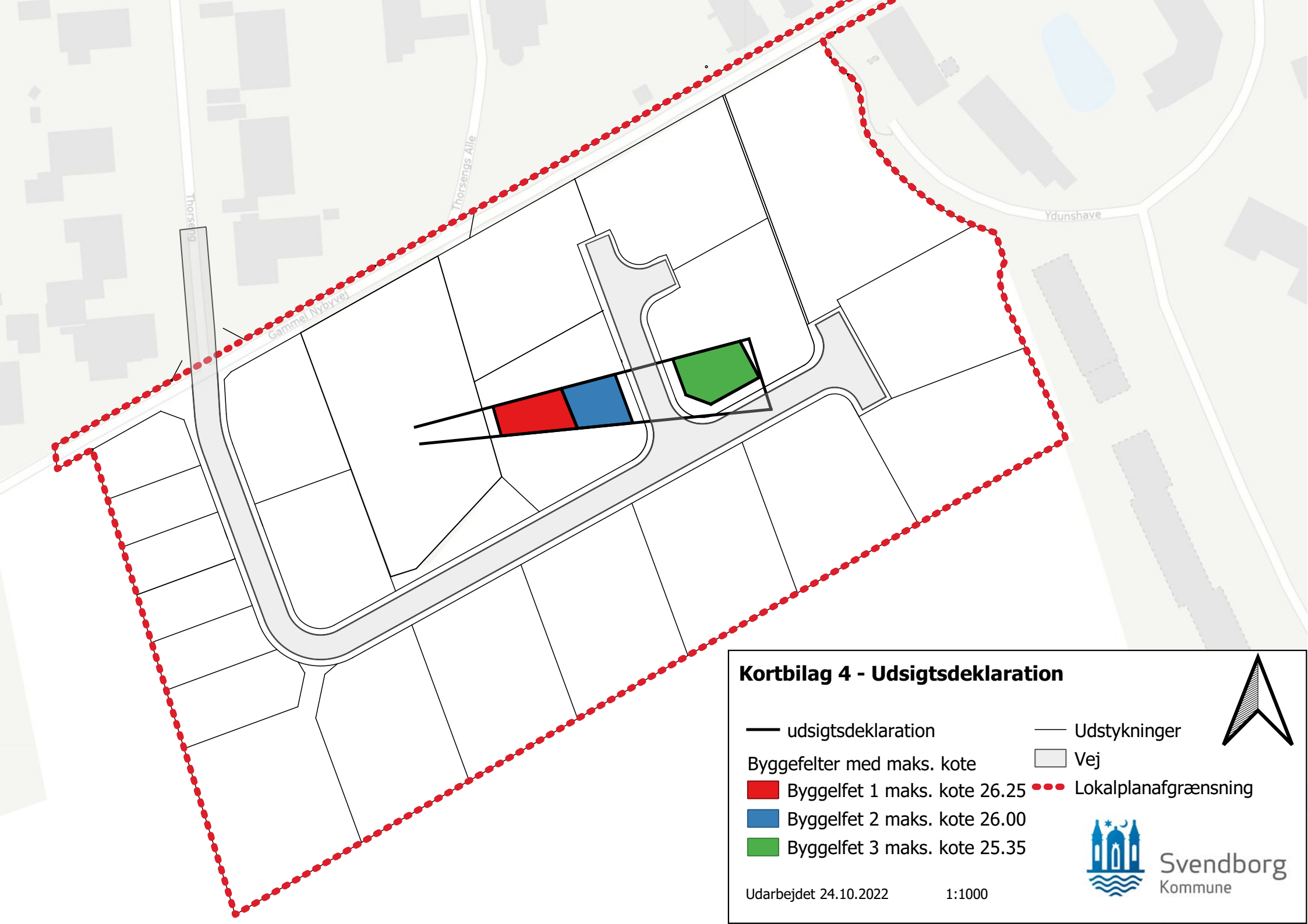




Kortbilag 3 - Udstykningsplan

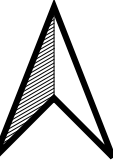
-  Byggelinje A-A
-  Byggelinje B-B
-  Byggelinje C-C
-  Udstykninger
-  Beskyttede sten- og jorddige
-  Jordvold
-  Tørbassin
-  Vej
-  Adgangsvej
-  Grund nummer
-  Mulighed for 1½ etage
-  Lokalplanafgrænsning





Kortbilag 4 - Udsigtsdeklaration

- udsigtsdeklaration
- Udstykninger
- Byggeløfter med maks. kote
- Byggeløfter 1 maks. kote 26.25
- Byggeløfter 2 maks. kote 26.00
- Byggeløfter 3 maks. kote 25.35
- Vej
- Lokalplanafgrensning

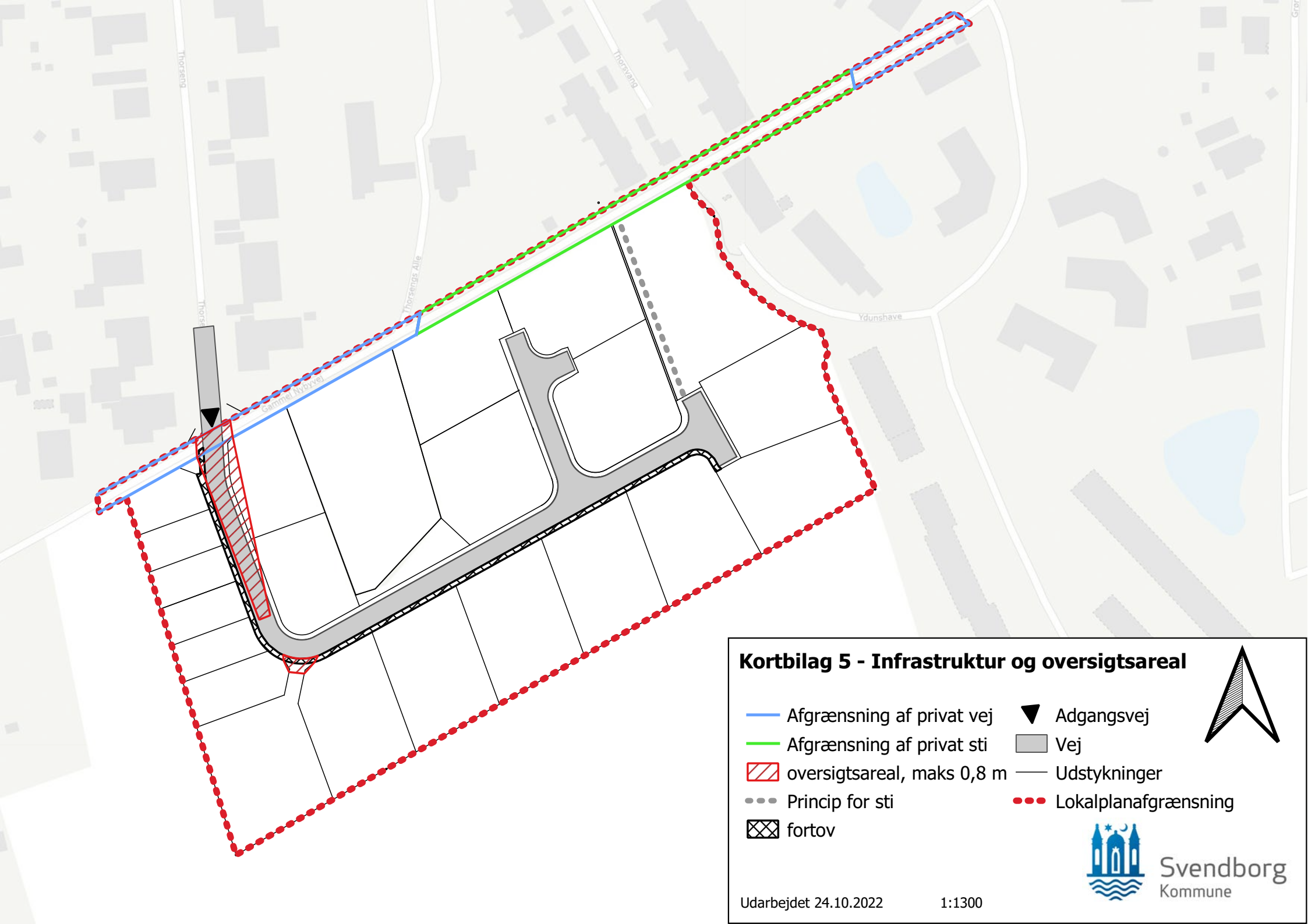


Udarbejdet 24.10.2022










1:1000

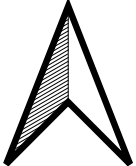



Svendborg
Kommune



Kortbilag 5 - Infrastruktur og oversigtsareal

 Afgrænsning af privat vej	 Adgangsvej
 Afgrænsning af privat sti	 Vej
 oversigtsareal, maks 0,8 m	 Udstykninger
 Princip for sti	 Lokalplanafgrensning
 fortov	

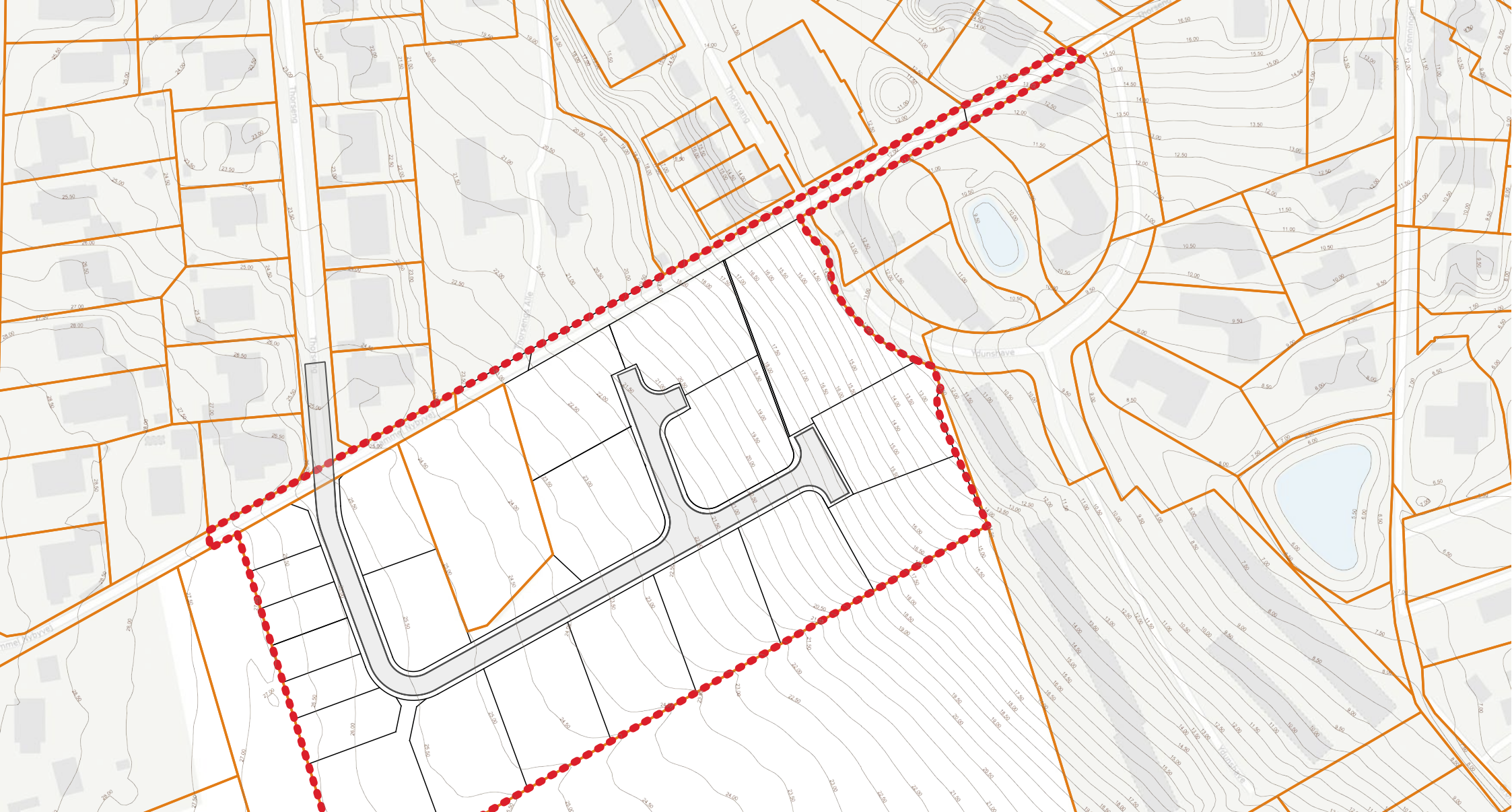




Svendborg
Kommune

Udarbejdet 24.10.2022

1:1300



Kortbilag 6 - Naturligt terræn

- Højdekurver 0,5 m (2018)
- Udstykninger
- ▭ Matrikler
- Lokalplanafgrænsning