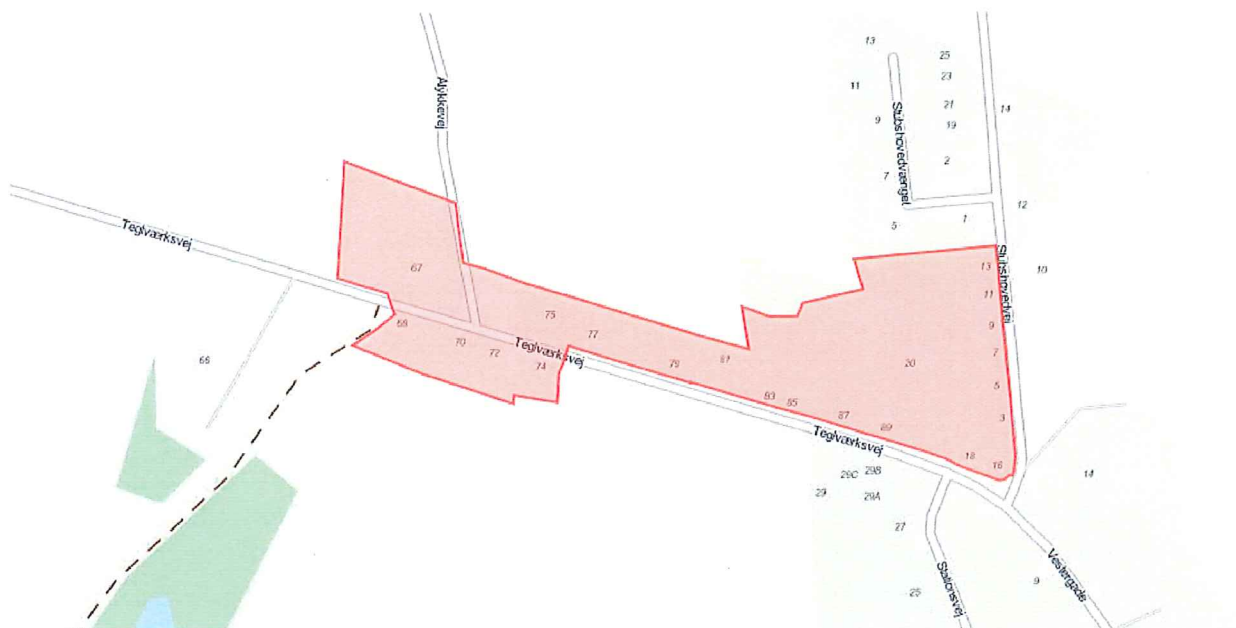


10.01.C1.884



Bestemmelser

Status	Vedtaget
Plannummer	10.01.C1.884
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde - Teglværksvej
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus	Eksisterende: By- og landzone Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	Max: 30 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8,5 m
Fælles bestemmelser (bestemt efter typografi)	Fællesbestemmelser der gælder for alle C1-områder gælder også for dette område.

Oversigtskort



Status

Vedtaget

Kommuneplanrammer

Bolig
Blandet bolig og erhverv
C1
 C2
 C3
 C4
 Erhverv
 Detailhandel
 Offentlige formål
 Rekreative formål
 Kolonihaver
 Tekniske anlæg
 Landsbyområder
 Sommerhusområder
 Generelle bestemmelser
 Svendborg Bymidte
 Svendborg Vest
 Svendborg Nord
 Svendborg Øst
 Thuro
 Vindeby-Troense
 Tankefuld-Rantzausminde
 Ollerup-V. Skerlinge
 Stenstrup-Kirkeby
 Gudbjerg-Gudme-Hesselager
 Skårup-Oure
 Tåsinge
 Småøerne

C1**Følgende gælder for C1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:**

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	30 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE C1-områder:**Anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. I lokalplaner skal den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme. Udenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder ([se temaet om detailhandel](#)) skal der som udgangspunkt være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og de afgrænsede centerområder.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

I områder, der grænser op til erhvervsområder eller det åbne land, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner.

Bygningsregulerende bestemmelser**Etageantal**

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Langs større veje skal bebyggelsen fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. Bygningsreglementets bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder Bygningsreglementets almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdelling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavireklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henviingsstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavireklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdssegne og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og

læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skjermes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte udnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkelliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).