



Svendborg  
Kommune



Tillæg nr. 2017.15 til  
Kommuneplan 2017-2029

Boligområde Eriksholmsvej

**Forslag**

# Boligområde Eriksholmsvej

Status	Forslag
Plannavn	Boligområde Eriksholmsvej
Dato for offentliggørelse af forslag	11. september 2019
Høring start	11. september 2019
Høring slut	9. oktober 2019

## Baggrund og formål

Området er beliggende i den nordvestlige del af Thurø By. Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for etageboliger i to etager, samt mulighed for at udstykke mindre grundstørrelser på 200m<sup>2</sup>.

Formålet med etageboliger og mindre grundstørrelser er, at understøtte fokus på at skabe et område med fokus på et blandet udbud af boligtyper, og hvor fællesarealerne i højere grad kan prioriteres frem for de private haver, hvilket imødekommer ønsket om at etablere et boligområde med fokus på fællesskaber.

Kommuneplantillægget skal således sikre det planmæssige grundlag for at etablere forskellige boligtypologier samt mindre private grunde, så ønsket om en diversificeret beboersammensætning bedre kan imødekommes.



#### *Områdets afgrænsning i kommuneplan 2017 - 2029*

Området blev medtaget i Kommuneplan 2017 – 2029 på baggrund af et ønske om, at skabe mulighed for et mere varieret boligudbud på Thurø med alternative boligtyper som lejeboliger, andelsboliger og bofællesskaber.

Kommuneplantillægget præciserer den mindst tilladelige grundstørrelse, så boliger i 2 etager kan etableres på grunde, der er mindst 200 m<sup>2</sup>. Tæt-lav bebyggelse skal, som angivet i kommuneplanens generelle rammer, fortsat etableres på grunde der har et grundareal på mindst 250 m<sup>2</sup>.

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved den geografiske afgrænsning af området, og fastholder ligeledes det maksimale etageantal på to etager, bebyggelsesprocent på 50, og boligrækkefølgeplanens bestemmelser om maksimalt 60 boliger.

## Indhold

Kommuneplantillægget har til formål at tilføje etagebolig i anvendelsesbestemmelsen, så der kan opføres boliger med både vandret og lodret skel.

Tillægget præciserer endvidere regulering af mindste grundareal for den enkelte boligenhed. Øvrige rammebestemmelser opretholdes.

Den nye kommuneplanramme 05.01.B.016 udlægges fortsat til boligområde. Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Bebyggelse kan opføres i maks. 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Grunde med tæt-lav bebyggelse i 1 etage skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 250 m<sup>2</sup> eksklusiv eventuel adgangsvej.

Grunde med tæt-lav bebyggelse i 2 etager skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 200 m<sup>2</sup> eksklusiv eventuel adgangsvej.

Grunde med etagebebyggelse i 2 etager skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 200 m<sup>2</sup> eksklusiv eventuel adgangsvej.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50 for den enkelte grund.

Områdets nuværende zonestatus er landzone, og overføres til byzone med nærværende planlægning.

## Forhold til anden planlægning

### Landsplanlægning

Kommuneplantillægget overholder landsplanlægningen og der vil derfor ikke være yderligere vurderinger i forhold til landsplanlægningen.

### Kystnærhed

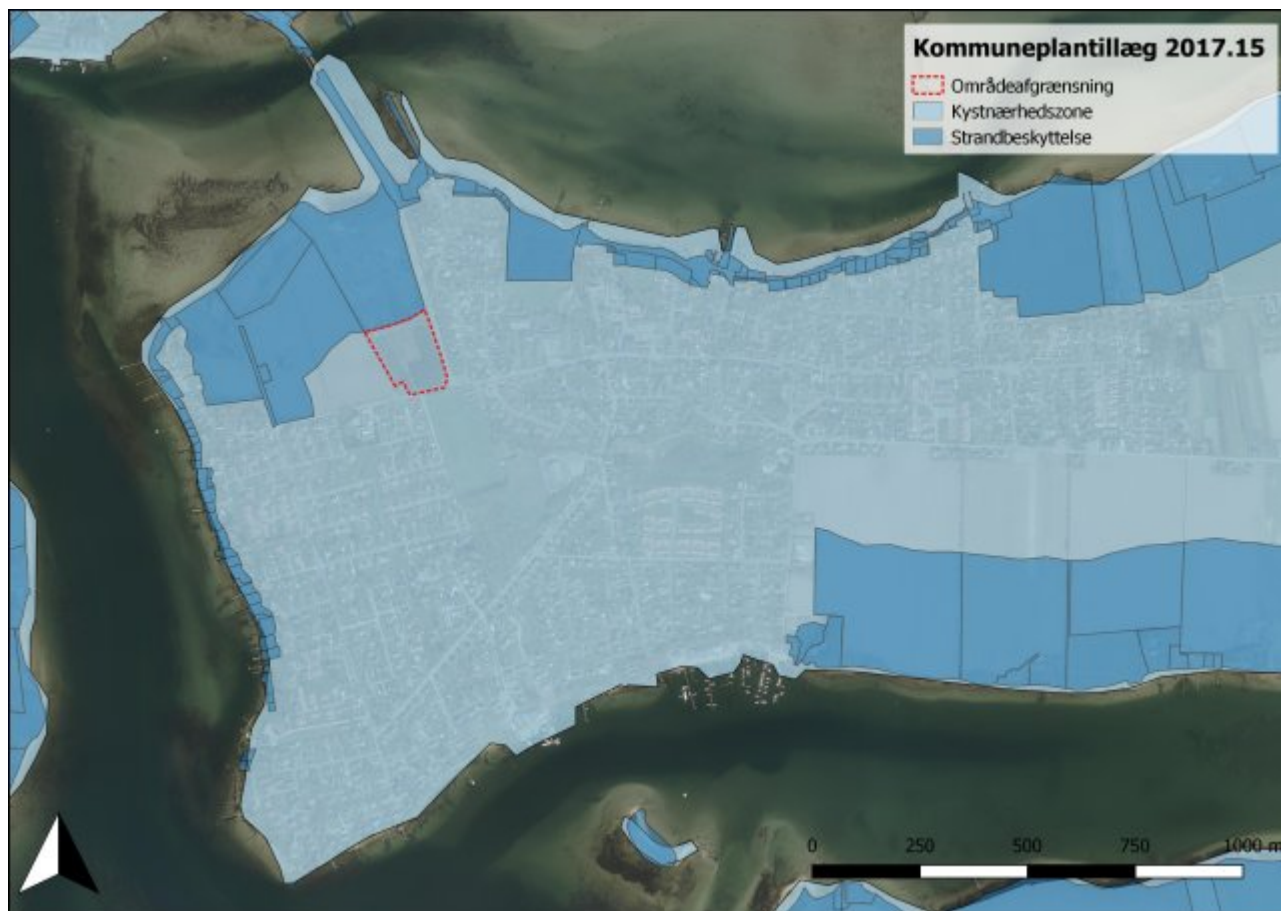
Området ligger inden for den kystnære del af landzone. Det er muligt at overføre arealet fra landzone til byzone i forbindelse med lokalplanlægning for området.

Jf. Planlovens § 5b skal der være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at inddrage nye areal i byzone.

Hele Thurø er omfattet af kystnærhedszone og det er således ikke muligt at planlægge for nye arealer uden for kystnærhedszonen.

### Strandbeskyttelse

Kommuneplantillægget grænser op til strandbeskyttelseslinjen, men er ikke beliggende inden for område med strandbeskyttelse.



#### Forhold til produktionsvirksomheder

Nærmeste produktionsvirksomheder, ThurøBund Yachtværft A/S og Walsteds Baadeværft A/S er beliggende ca. 800 meter fra området. Nærmeste nabo til virksomhederne er eksisterende boligområder. De boliger, som kommuneplantillægget giver mulighed for, vil derfor ikke begrænse virksomhedernes drift eller produktion.

#### Spildevandsplan

I overensstemmelse med Masterplanen for regn- og spildevand er der udarbejdet et spildevandstillæg nr. 5 for området.

Ifølge spildevandstillægget skal området spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres på egen grund.

Det kan f.eks. være ved hjælp af nedsivning, private fælles regnvandssystemer, regnbede eller andre LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

## Forhold til kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer.

## Forhold til kommuneplanens rammer for

## lokalplanlægning

Der ændres i anvendelsebestemmelsen, som udbygges til også at omfatte etageboliger. Endvidere tilføjes en særlig bestemmelse omkring minimum grundstørrelse. Øvrige rammebestemmelser og rammeområdets afgrænsning opretholdes.

### Eksisterende kommuneplanramme:

Anvendelse generelt: Boligområde  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 50  
 Max. antal etager: 2  
 Max. bygningshøjde: 8,5  
 Områdets anvendelse: Boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse  
 Zonestatus: Landzone

### Nye kommuneplanramme:

Anvendelse generelt: Boligområde  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 50  
 Max. antal etager: 2 Bygningshøjde: 8,5  
 Områdets anvendelse: Boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse  
 Zonestatus: Landzone Særlig  
 bestemmelse: Grunde med tæt-lav bebyggelse i 1 etage skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 250 m<sup>2</sup> eksklusiv eventuel adgangsvej. Grunde med tæt-lav bebyggelse i 2 etager skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 200 m<sup>2</sup> eksklusiv eventuel adgangsvej. Grunde med etagebebyggelse i 2 etager skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 200 m<sup>2</sup> eksklusiv eventuel adgangsvej.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

### Natura 2000

Planområdet er beliggende ca. 3 km nordvest for Natura 2000 område nr. 242, Thurø Rev. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### Habitatbekendtgørelsen § 6

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter. Kommunen har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i planområdet. Kommuneplantillægget giver ikke anledning til påvirkning af egnede levesteder for bilag IV-arter.

Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Fredede- og naturbeskyttede områder

Ifølge § 3 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring af tilstanden af beskyttede naturtyper. Indenfor selve området er der ikke arealer med beskyttet natur. Der er ca. 300 meter til nærmeste beskyttede naturområde – en beskyttet sø, som kommuneplantillægget ikke vil påvirke.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage

en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Svendborg Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er bekendtgjort offentligt sammen med offentliggørelsen af planen.

## Rammer

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

- [05.01.B.016](#)

**Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

- [05.01.B.016](#)

## Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

## 05.01.B.016 - Boligområde Eriksholmsvej



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	05.01.B.016	Forslag
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	50%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte grund	
Max. antal etager	2 etager	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Områdets anvendelse	Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav og etagebebyggelse	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde
	Maksimal bebyggelsesprocent:	50%
	Maksimal bebyggelsesprocent beregnes af::	Den enkelte grund
	Maksimal tilladt bygningshøjde:	8,5 m
	Maximale antal etager:	2 etager
	Minimum udstykningsstørrelse:	200
Zonestatus	Byzone	

## Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 05.01.B.016 - Boligområde Eriksholmsvej



### Bestemmelser

Plannummer	05.01.B.016	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	50%	
Max. antal etager	2 etager	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Områdets anvendelse	Boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.	
Zonestatus	Landzone	

### Status