

# Lokalplan 618



Svendborg  
Kommune

for et område til en vaskehal  
i et blandet bolig- og erhvervsformål ved Teglværksvej i Gudbjerg



### **Det gode liv**

*Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der arbejder for at forbedre livskvaliteten for deres indbyggere. Byplanlægning, byliv og bykvalitet indgår som centrale temaer.*



## **Indhold**

<b>Hvad er en lokalplan?</b>	<b>4</b>
<b>Lokalplanens redegørelse</b>	<b>5</b>
Lokalplanens baggrund	
Lokalplanområdet	
Lokalplanens formål og indhold	
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning</b>	<b>8</b>
<b>Teknisk forsyning</b>	<b>11</b>
<b>Miljøforhold</b>	<b>11</b>
<b>Tilladelse og dispensationer ift. anden lovgivning</b>	<b>14</b>
<b>Servitutter</b>	<b>15</b>
<b>Midlertidige retsvirkninger</b>	<b>15</b>
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>17</b>
§1 - Lokalplanens formål	
§2 - Område og status	
§3 - Anvendelse	
§4 - Udstykninger	
§5 - Klima	
§6 - Vej- og parkeringsforhold samt byggelinjer	
§7 - Bebyggelsens placering og omfang	
§8 - Bebyggelsens udseende	
§9 - Ubebyggede arealer	
§10 - Skiltning og belysning	
§11 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	
§12 - Ophævelse af del af lokalplan 10a	
§13 - Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen	
§14 - Lokalplanens varige retsvirkninger	
§15 - Vedtagelsespåtegning	
<b>Kortbilag</b>	
Kort 01 - Matrikelkort	
Kort 02 - Lokalplankort	
Kort 03 - Koteplan	

## Hvad er en lokalplan ?

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

En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

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

- anvendelse,
- udstykning,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering, udformning af bebyggelse 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.

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

### Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

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

### Hvad regulerer lokalplanen?

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

### Kan der dispenseres ?

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

### Lokalplanens baggrund

Dagli ´ Brugsen i Gudbjerg har kontaktet Svendborg Kommune med henblik på at få udarbejdet en lokalplan, der muliggør opførelse af en vaskehal i nærhed af brugsen og den eksisterende OK-tank på Teglværksvej.

Brugsen, der er en aktiv medspiller i forhold til udvikling i lokalsamfundet, købte i 2016 to ejendomme beliggende over for brugsen på Teglværksvej. De utidssvarende bygninger på grundene er nu nedrevet, for at kunne give plads til en ny vaskehal samt 7-8 ældrevenlige boliger.

Forud for udarbejdelse af denne lokalplan var en flytning af OK-tank-anlægget fra arealet ved Brugsen til arealerne syd for Teglværksvej også inde i overvejelserne, men dette er ikke aktuelt længere.

I stedet er nu udarbejdet et projekt for opførelse af 7-8 rækkehuse og en vaskehal. Projektet er i overensstemmelse med en eksisterende efterspørgsel, dels i forhold til bilvask-faciliteter og dels i forhold til lejeboliger målrettet ældre og seniorer.

Med den baggrund vurderes projektet at blive et væsentligt aktiv for Gudbjerg og kan være med til at underbygge en i forvejen positiv udvikling i området.

Boligerne kan opføres efter den eksisterende lokalplan for området, hvorimod en vaskehal kræver, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan.

Denne lokalplan omhandler derfor kun den del af området, hvor der opføres en vaskehal.

### Lokalplanområdet

Lokalplanforslaget omfatter matr. nr. 23r, 23u og dele af 23s og 23v, Gudbjerg By, Gudbjerg.



*Dagli` Brugsen i Gudbjerg med tankanlæg.*

Lokalplanområdet udgør ca. 1.500 m<sup>2</sup> og har en central placering i Gudbjerg ved byens centrale lysregulerede vejkryds Ørbækvej/Byvej/Teglværksvej i et område med blandet bolig og erhverv. Umiddelbart nord for lokalplanområdet, på modsatte side af Teglvrærksvej, er Dagli` Brugsen Gudbjerg beliggende. I tilknytning til brugsen findes foruden p-areal et tankanlæg. Adgang til både brugsen og tankanlægget sker via indkørsel fra Teglvrærksvej.



*Areal hvor vaskehallen ønskes placeret. (Set fra Teglvrærksvej)*

Selve lokalplanområdet afgrænses mod vest af Ørbækvej og mod nord af Teglvrærksvej. Mod øst findes arealet, hvor de nye lejeboliger ønskes opført, og længere mod øst og mod syd ligger bebyggelse fortrinsvis med enfamiliehuse. Sydøst for området ligger et erhvervsområde.

Området ligger med kort afstand til dagligvareindkøb og institutioner.

Arealet, som lokalplanen omfatter, henligger i dag som et areal ryddet for bygninger. En elektrikerforretning har indtil for nylig været beliggende indenfor lokalplanområdet.

Området har terrænspring, der stammer fra den tidligere bebyggelse af grunden, og mod nabobebyggelse mod syd er placeret en støtemur.

Lokalplanområdet består af flere matrikler, der sammenlægges til et matrikelnummer.

### Lokalplanens formål og indhold

Formålet er at sikre mulighed for at opføre en vaskehal med tilhørende anlæg.



Projektet omfatter etablering af nyt vaskehalsanlæg for person- og varevogne. Vaskehallen udføres med biologisk vandrenseanlæg på baggrund af et projekt, udarbejdet af benzinselskabet OK.

Der udlægges i lokalplanen et byggefelt til opførelse af en vaskehalsbygning på ca. 100 - 120 m<sup>2</sup>. I tilknytning til vaskehallen etableres manøvreplads, opmarchbane og p-pladser.

Vaskehallens drift vil blive varetaget af Dagli`Brugsen, Gudbjerg i sammenhæng med det eksisterende tankanlæg ved brugsen.

Vaskehallen orienteres mod Ørbækvej - ligesom tankanlægget ved brugsen. Det forventede årlige antal vaske er anslået til ca. 12.000.

### Vaskehallen

Vaskehallens ydervægge opføres i tegl og er tænkt opført af samme type teglsten, som skal anvendes til de nye rækkehusboliger på nabogrunden. Vaskehallen tænkes udført med fladt tag belagt med tagpap.

Vinduer, døre og porte udføres i aluminium eller i træ-alu i hvid eller jordfarver.

Vaskehallens højde bliver ca. 5 meter målt fra det terrænniveau, hvor de tidligere bygninger har ligget.

Eventuelle sekundære bygninger og afskærmninger udføres som lette konstruktioner og med let beklædning.

*Illustration: Facadeudtryk for den kommende vaskehal, set mod sydøst*



## Parkering og opmarchbane

Parkering ved vaskehallen vil dels bestå af opmarchbåse til ventende biler, dels af ca. fem parkeringspladser, hvoraf de to tænkes udført med el-ladestandere. En mindre del af opmarchbanen ved vaskehallen udlægges til forvaskeplads.

## Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra den offentlige vej Teglværksvej. Ind- og udkørsel til området placeres umiddelbart over for indkørslen til Dagli`Brugsen. Vejadgangen skal betjene lokalplanområdets vaskehal og samtidig være vejadgang til det tilgrænsende område, hvor der opføres rækkehusbebyggelse. Der vil derfor inden for lokalplanens område blive udlagt et areal til privat fællesvej til betjening af både lokalplanområdet og det tilgrænsende boligområde.

## Terræn

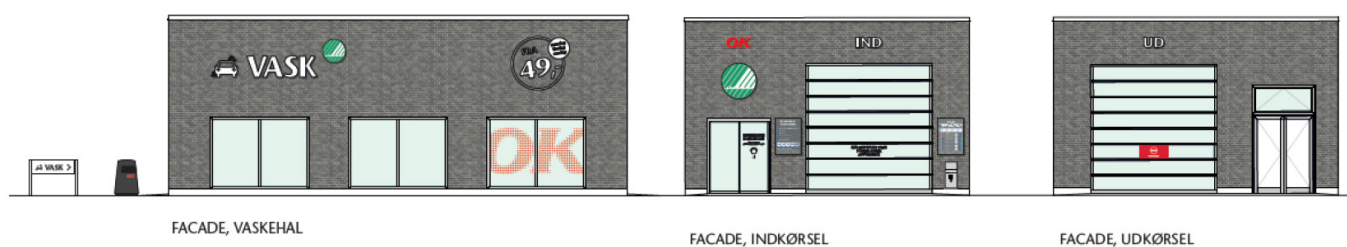
Vaskehallen placeres i samme terrænniveau, hvor de tidligere bygninger har ligget (kote 68 - 68,5). Ved at placere anlægget på det lave terræn minimeres en eventuel lyspåvirkning af naboejendomme. Der kan inden for lokalplanområdet ske terrænregulering på maksimal +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog kan der inden for en afstand af fire meter fra skel mod naboejendom mod syd og to meter fra skel mod naboejendom mod øst etableres en skråning med en højde, der svarer til den eksisterende terrænkote i skellet på den tilgrænsende ejendom.

## Skilte

Inden for lokalplanområdet kan placeres et fritstående henvisningsskilt. Skiltet skal udformes som galgeskilt eller som logomast/pylon. Skiltet må have en maksimal højde på 4 m målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet 10:3.

På selve vaskehallens facader må der opsættes skilte med virksomhedens navn, logo og certificerede mærker og lignende. De skilte, der placeres på bygningens facader skal tilpasses bygningens karakter, og der skal være luft omkring skiltene, så man kan se, at de sidder på en mur.

*Illustration: Facadeudtryk for vaskehal.*





## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen ligger i Gudbjerg og er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Svendborg Kommune.

Kommuneplanen beskriver, hvordan der skal ske en balanceret byudvikling i hele kommunen, som fremmer bosætning og erhvervsudvikling. Den enkelte by eller bydel skal udvikles og styrkes på baggrund af dens særlige karakterer, kvaliteter og potentialer.

Realisering af lokalplan 618 kan være med til at underbygge en i forvejen positiv udvikling i området.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen: 10.03.C2.672 - Blandet bolig- og erhvervsformål Teglværksvej:

Plandistrikt:	Gudbjerg-Gudme-Hesselager
Plannummer:	10.03.C2.672
Plannavn:	Blandet bolig- og erhvervsområde Teglværksvej
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	50
Max. antal etager:	2 etager
Max. Bygningshøjde:	8,5 m
Områdets anvendelse:	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus:	Byzone

Lokalplanen er i overensstemmelse kommuneplanens rammebestemmelser.

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 10a for et blandet bolig- og erhvervsområde i Gudbjerg. Indenfor gældende lokalplans bestemmelser er det ikke muligt at opføre en vaskehal. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 618 ophæves lokalplan nr. 10a for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 618.

### Klimaplan samt regn- og spildevandsforhold

Fremtidens klima med skybrud og forventede stigende regnvands-

mængder stiller krav til, at byer kan håndtere regnvand, da det er vigtigt at sikre, at kloaker ikke flyder over i forbindelse med skybrud. I henhold til retningslinjerne for klimatilpasning i gældende kommuneplan er lokalplanområdet ikke udpeget som fokusområde ved regnvandsstigninger.

Inden for lokalplanområdet er et mindre område registreret som oversvømmelsestruet ved 5-100 års regnvandshændelser.

Det er op til bygherren at sikre, at bebyggelse er sikret mod eventuelle oversvømmelser.

Jf. kommuneplanens retningslinje om klimatilpasning ved byomdannelse og nybyggeri må der ikke opføres bebyggelse eller foretages ændringer af terræn, der kan hindre vandets strømningsveje eller øge risiko for oversvømmelse på omkringliggende arealer ved kraftig nedbør med mindre, der kan udføres afværge foranstaltninger.

I henhold til kommunens spildevandsplan er området separatkloakeret. Den maksimale befæstelsesgrad er i følge spildevandsplanen fastsat til 20 %. Det betyder, at der må udledes regn- og overfladevand fra et areal svarende til 20% af området's samlede areal. Befæstes med mere en 20%, skal al regn- og overfladevand over de 20% håndteres på egen grund (se spildevandsplan, retningslinier - klima, retningslinje 10). LAR-anlæg (lokale løsninger til håndtering af regn- og overfladevand) på ejendommen skal dimensioneres til som minimum at kunne håndtere 10-års regnhændelser.

LAR-anlæg må ikke give anledning til oversvømmelser og gener på anden mands grund.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i en afstand fra kysten på ca. 7 km og derfor uden for den i kommuneplanen udpegede kystnærhedszone. Området er derfor ikke omfattet af Planlovens § 16, stk. 4.

### Kirkebeskyttelsesområde

Lokalplanområdet nordvestlige del er periferisk berørt af kirkebeskyttelsesområde omkring Gudbjerg Kirke.

Inden for kirkebeskyttelsesområder kan der kun etableres bebyggelse, anlæg m.v., såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne i væsentlig grad.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed, da kirkebeskyttelseslin-

*Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til kirkebeskyttelsesområdet.*



jen kun periferisk berører lokalplanområdet, og der ikke etableres byggeri inden for kirkebeskyttelsesområdet.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet grænser til Teglværksvej og Ørbækvej, der begge er registreret som trafikvej-fordelingsvej. Der etableres én vejadgang til lokalplanområdet, til en betjening af en vaskeanlæg til personbiler og små varebiler, en opladestation til personbiler samt vejbetjening af arealet øst for lokalplanområdet.

Vejadgang skal ske fra Teglværksvej, der har et ÅDT på 2166 (antal biler pr. døgn).

## **Teknisk forsyning**

### **Vand og renovation**

Lokalplanområdet ligger i et område hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til gældende Spildevandsplan, regulativer og vedtægter. Området er på nuværende tidspunkt seperatkloakeret.

### **Elforsyning**

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

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanens område støder op til Teglværksvej og Ørbækvej, hvor der er adgang til kollektiv trafik.

## **Miljøforhold**

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

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1225 af 25.10.2018). Svendborg Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Det begrundes med:

- At planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan idet forslag til lokalplan 618 fastlægger anvendelsen af ca. 1.500m<sup>2</sup> til service-erhverv i form af en vaskehal, opmarchbåse til ventende biler og ca. fem parkeringspladser.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan 618. Afgørelsen kan påklages fire uger efter offentliggørelsen.

### **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 bilag IV arter, opført på habitatsdirektivets bilag IV i lokalplanområdet. Der er heller ikke egnede levesteder for arterne indenfor lokalplanområdet

Lokalplanen vurderes derfor ikke at give anledning til påvirkning af egnede levesteder for bilag IV-arter.

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

I følge § 3 i Naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring af tilstanden af beskyttede naturtyper.

Indenfor selve lokalplanområdet er der ikke arealer med beskyttet natur.

### **Natura 2000**

Lokalplanområdet ligger inden for oplandet til sårbare Natura 2000 områder.

Lokalplanområdet ligger ca. 9 km fra nærmeste Natura 2000 område på land (Klintholm). Grundet lokalplanens beliggenhed midt i Gudbjerg by og afstanden til Natura 2000 område vurderes det, at lokalplanområdet ikke vil påvirke Natura 2000 området.

### **Jordforurening**

I følge Jordforureningsloven kan Region Syddanmark som kortlæg-

ningsmyndighed kortlægge forurening på 2 niveauer:

- Vidensniveau 1 (V1): Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

- Vidensniveau 2 (V2): Hvis der er konkret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser med analyser af jordprøver.



*Der ligger et V2 kortlagt areal i lokalplanområdets nordvestlige del, på del af matr. nr. 23r, og 23s*

Der ligger et V2 kortlagt areal i lokalplanområdets nordvestlige del, på del af matr. nr. 23r, og 23s, Gudbjerg By, Gudbjerg.

Kortlægningen har baggrund i tidligere erhvervsaktiviteter på grunden, en smedje, som har efterladt en overfladenær forurening med tungmetaller samt skabt en påvirkning af grundvandet med oliestoffer. Jord fra det kortlagte areal må ikke omplaceres på grunden og skal bortskaffes til godkendt jordmodtageanlæg.

Der skal søges om § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven, da der er tale om et bygge- og anlægsarbejde på et forurennet areal, beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indenfor et indvindingsopland for et alment vandforsyningsanlæg (IVO), samlet benævnt indsatsområde for grundvand.

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. Lov om forurennet jord § 72b.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt, eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

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

## Støj

### Vejstøj

Vejstøj er ikke aktuel indenfor lokalplanområdet, når lokalplanen ikke indeholder boliger.



#### *Virksomhedsstøj*

Med en vejledende afstand på 20 m fra opmarchbåse til boliger giver en placering af opmarchbåse til vaskehallen ud mod Ørbækvej og nord for vaskehallen ikke problemer i forhold til tilgrænsende boliger.

### **Vandindvindingsinteresser og grundvand**

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget, som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for et privat indvindingsområde. Indenfor et vandværks indvindingsopland, som ikke er udlagt som nitratfølsomt og/eller boringsnære beskyttelsesområde, kan der som udgangspunkt ikke tillades nedsivning af vand fra p-pladser større end 20 pladser uden en forudgående rensning af vandet. P-pladser med permeabel belægning vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko idet evt. spild vil blive opdaget og afgravet.

Vand fra arealer, hvor der er oplag af olie og kemikalier, må ikke nedsives. Tagvand vurderes at kunne nedsives efter gældende regler.

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

### **Forhold til produktionsvirksomheder**

Den vaskehal, som lokalplanen giver mulighed for, vil ikke give begrænsninger for produktionsvirksomheders drift og produktion.

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

Afsnittet beskriver, hvilke tilladelser eller dispensationer, som lokalplanen er afhængig af.

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

### **Museumsloven**

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden.

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den,

for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens §25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

### **Vejloven**

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune) med samtykke fra politiet, jf. Vejlovens §49 og Privatvejslovens §62. I forbindelse med tilladelsen kan der blive stillet krav om tinglysning af oversigtsarealer.

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fællesveje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden, jf. Privatvejslovens §27 og §41.

Indenfor lokalplanområdet udlægges en privat fællesvej til betjening af lokalplanområdet og det tilgrænsende område, der bebygges med boliger.

### **Servitutter**

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

Der er ved gennemgang af tinglyste servitutter for lokalplanens område ikke fundet tilstandsservitutter som lokalplanens gennemførelse er i strid med.

Lokalplanens realisering er således ikke fundet i strid med gældende servitutter.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der ikke registreret tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.



Illustrationsplan med forslag til disponering af lokalplanområdet (lokalplanområdet er vist med rød stiblet linje) og det tilstødende planlagte boligområde.

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 16. april 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af en vaskehal med tilhørende anlæg.

### §2 Område og status

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr.: 23r, 23u og dele af 23s og 23v, Gudbjerg By, Gudbjerg.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

### §3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til vaskehal, manøvreplads, opmarchbane og p-pladser.

3.2 Der kan indenfor området opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

### §4 Udstykninger

4.1 Områdets matrikelnumre sammenlægges til et matrikelnummer. Der kan ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet.

### §5 Klima

5.1 Den maksimale befæstelsesgrad er fastsat til 20%. Befæstes med mere end 20% af områdets samlede areal, skal al regn- og overfladevand over de 20% håndteres på egen grund.

### §6 Vej- og parkeringsforhold samt byggelinjer

6.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Teglværksvej.

6.2 Overkørsel til Teglværksvej placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

6.3 Der skal udlægges areal til en privat fællesvej med en minimumsbredde på 6 meter til sikring af en vejadgang for den øst for lokalplanområdet beliggende matr. nr. 23n, Gudbjerg By, Gudbjerg. I princippet som vist på kortbilag 2.

6.4 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres op til seks parkeringspladser samt en opmarchbane i forbindelse med vaskehallen med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

6.5 I forbindelse med parkeringspladserne kan etableres opladesta-

tion til personbiler.

6.6 Der pålægges byggelinjer på 5m fra vejskel langs Teglværksvej og 10m byggelinje fra Ørbækvej vejmidte. Arealet mellem byggelinje og vej må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller placering af faste anlæg.

## §7 Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt (byggefelt 10x15m).

7.2 Vaskehal skal placeres parallelt med Ørbækvej.

7.3 Ny bebyggelse må ikke gives en højde over 5 meter målt fra det terrænniveau, hvor de tidligere bygninger har ligget (kote 68 - 68,5). Se bilag 3 med eksisterende koter.

## §8 Bebyggelsens udseende

8.1 Bebyggelsens udvendige bygningssider skal overvejende udføres i tegl, der skal fremstå i blank mur, pudset eller vandskuret og holdes i jordfarveskala, hvid eller sort samt disses farvers indbyrdes blanding.

Jordfarver defineres i denne sammenhæng 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.

8.2 Sekundære bygninger og afskærmninger udføres som lette konstruktioner og med let beklædning.

8.3 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 30 jfr. NCS systemet.

8.4 Det tillades at tage og facader begrønnes, det vil sige, at der kan etableres et vækstlag af planter og græs, der optager nedbøren.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der må ikke etableres udendørs oplag eller nogen form for bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 viste områder med vejbyggelinjer.

9.2 Der kan foretages en terrænregulering på maksimal +/- 0,5 meter indenfor lokalplanområdet.

Der kan etableres skråninger mod skel til naboarealer på følgende måde:

- I en afstand af fire meter fra skel mod naboejendom mod syd kan etableres en skråning med en højde, der svarer til den terrænkote

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



naboejendommen har i skellet.

- I en afstand af to meter fra skel mod naboejendom mod vest kan etableres en skråning med en højde, der svarer til den terrænkote naboejendommen har i skellet.

### **§10 Skiltning og belysning**

10.1 Der kan etableres et fritstående henvisningsskilt. Skiltet skal udformes som galgeskilt eller logomast/pylon med en maksimal højde på 4 m målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet 10:3.

10.2 Henvisningsskiltet må ikke placeres inden for byggelinjebelagt areal eller nærmere naboskel end 2,5 m.

10.3 På bygningens facader må der opsættes skilte med virksomhedens navn, bomærke (logo) og certificerede mærker. Facadeskiltene størrelse skal tilpasses bygningens karakter, og der skal være luft omkring skiltene, så man kan se, at de sidder på en mur.

10.4 Der må ikke skiltes over tagfod.

10.5 Belysning indenfor lokalplanområdet skal udføres som armatur med en maksimal lyspunktshøjde på 4m. Der må kun anvendes armaturer, der retter lyset nedad og er rettet mod færdselsarealerne.

### **§11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse**

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til til offentligt spildevandsanlæg.

### **§12 Ophævelse af del af lokalplan 10a**

9.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 618 ophæves lokalplan 10a inden for nærværende plans område.

### **§13 Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen**

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

### **§14 Lokalplanens varige retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

**Dispensation**

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**Servitutter**

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

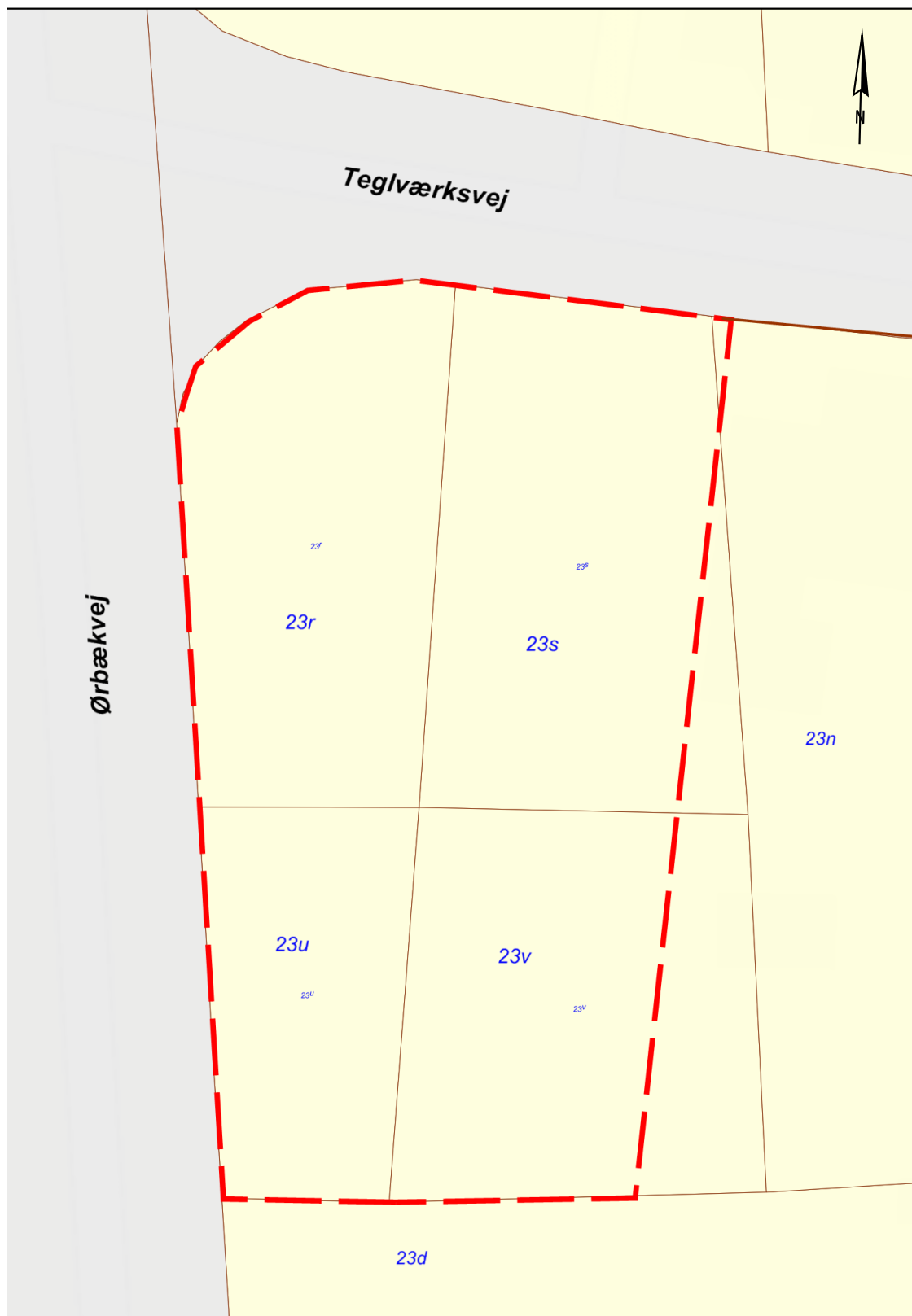
**§15 Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 618 for et område til en vaskehal i et blandet bolig- og erhvervsformål ved Teglværksvej i Gudbjerg.

Således vedtaget af Svendborg Teknik - og Erhvervsudvalg, d. 5. september 2019. Dato for den offentlige bekendtgørelse, er den 12. september 2019.

### **Kortbilag**

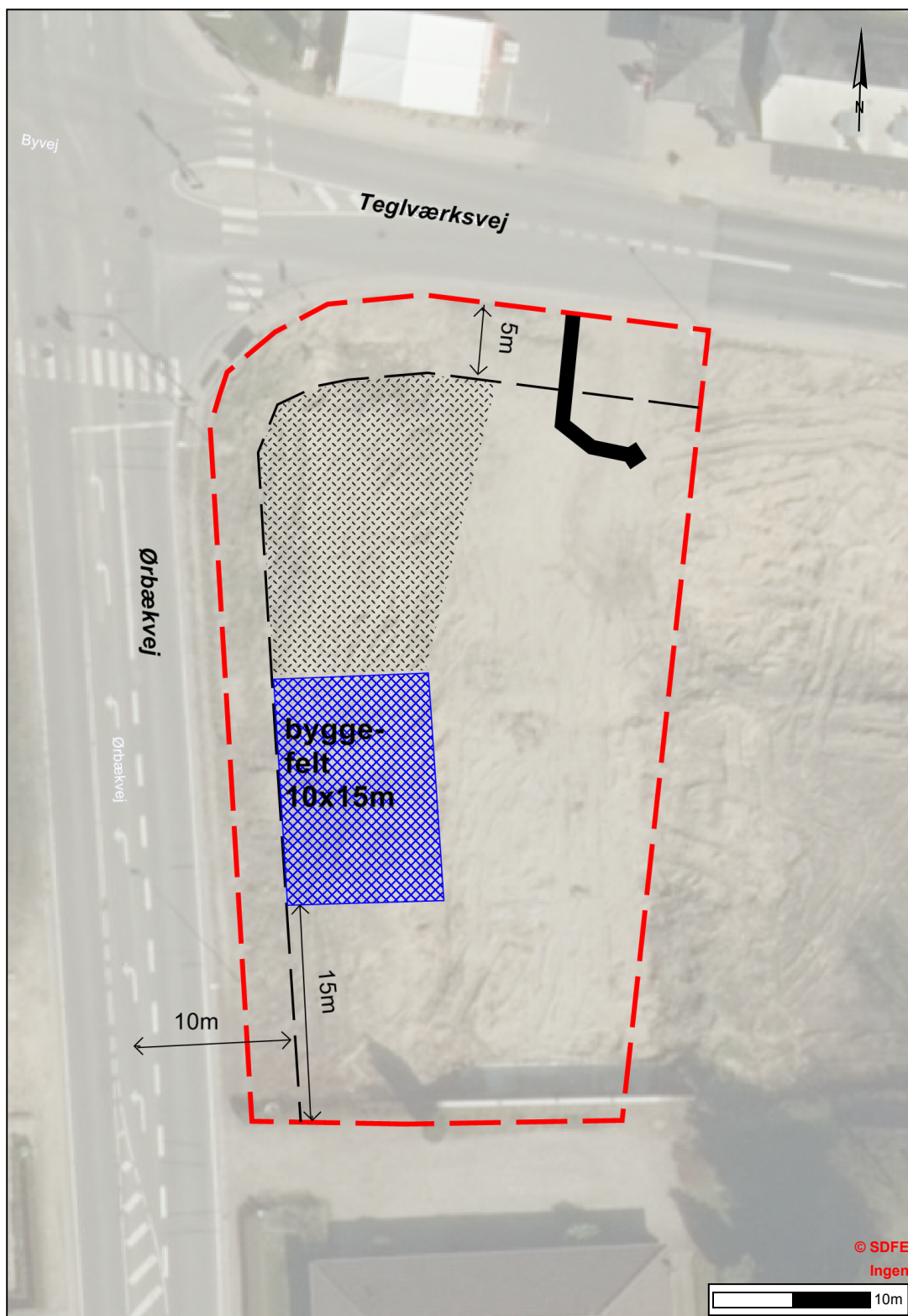
Kort 01 - Matrikelkort  
Kort 02 - Lokalplankort  
Kort 03 - Terrænkoter



Kortbilag 1 - Matrikelkort

----- Lokalplangrænse

□ Matrikelgrænser



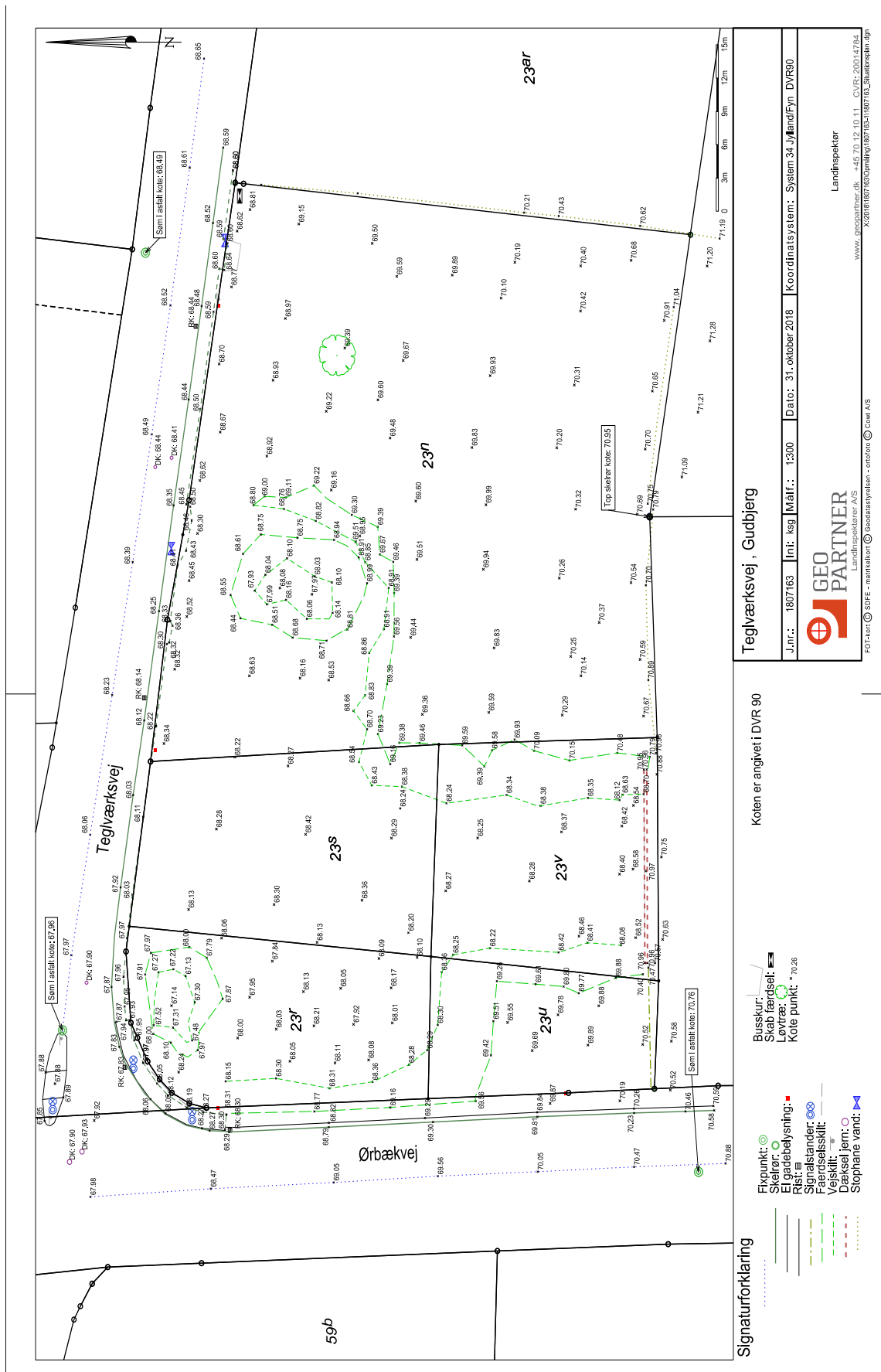
## Kortbilag 2 - Lokalplankort

	Lokalplangrænse		Byggefelt
	Byggelinje		Areal til opmarchbane
	Vejadgang		



Svendborg  
Kommune





### Kortbilag 3 - Terrænkoter

