

# Lokalplan 609



Svendborg  
Kommune

## Tillæg nr. 1

- For et blandet bolig- og erhvervsområde ved Sofielund Skovvej, Tankefuld, Svendborg





### **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>	
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål og indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§1 - Lokalplanens formål	24
§2 - Område og zonestatus	25
§3 - Lokalplanens områdeinddeling og anvendelse	25
§4 - Udstykninger	27
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	28
§6 - Belysning	31
§7 - Bebyggelsens placering og omfang	31
§8 - Bebyggelsens materialer og ydre fremtræden	32
§9 - Detailhandelsbestemmelser	33
§10 - Ubebyggede arealer	33
§11 - Skiltning	37
§12 - Grundejerforeninger	38
§13 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	38
§14 - Ophævelse af lokalplan 609	39
§15 - Servitutter	39
§16 - Ekspropriation til virkeliggørelse	39
§17 - Lokalplanens retsvirkninger	39
§18 - Vedtagelsespåtegning	39
	<b>41</b>
<b>Bilag</b>	<b>43</b>
Bilag 1 - Støjredegørelse	55
Bilag 2 - Afværgeforanstaltninger i forbindelse med VVM-redegørelse	
	<b>56</b>
<b>Kortbilag</b>	
Kort 1 - Matrikelkort, eksisterende forhold	
Kort 2 - Delområder	
Kort 3 - Veje og stier	
Kort 4 - Områdets disponering	
Kort 5 - LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og støjafskærmning	
Kort 6 - Grundejerforening, ansvarsområder	



## Hvad er en lokalplan ?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

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

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

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

## En lokalplan omfatter to hoveddele, først en "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser".

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

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. **Med den reviderede planlov fra 2017 muliggøres en høringsperiode på 4 uger for lokalplaner af mindre betydning.**

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.





Lokalplanområdet vist på luftfoto. Lokalplanens område er ikke ændret ved dette tillæg

## Lokalplanens baggrund

Tankefuld er et byudviklingsprojekt, som så dagens lys i 2010-2011 på baggrund af en arkitektkonkurrence. Formålet var at udvikle en ny og spændende bydel med særlige værdier. Denne værdibaserede byudvikling skulle sikre området en helt særlig profil, der kunne tiltrække nye borgere og virksomheder i Tankefuld.

Tankefuld er et eksperimenterende byudviklingsprojekt, hvor tanken er at sætte en ny dagsorden for byudvikling i Danmark. Der har i mange henseender ikke været foregangseksempler at læne sig op ad, hvorfor udviklingen i Tankefuld har indeholdt en række eksperimenter og forsøg. Erfaringerne fra de seneste 6-7 års byggeprojekter er nu samlet og danner baggrund for en 2. generations lokalplan 609.

Byrådet ved Teknik- og Erhvervsudvalget har d. 7. marts 2019 besluttet at udarbejde forslag til tillæg til lokalplan 609: Lokalplan 609 - tillæg nr. 1, med bestemmelser om, at delområderne D<sub>2</sub> og B<sub>4</sub> undtages for kravet om "aktive tage" og at der kan etableres et levende hegn inden for område F til gavn for hasselmusen.

Bestemmelse 10.8 udgår, så det muliggøres at etablere kvæghold i Sofielund hvorved VVM vilkår for hasselmus kan opfyldes.



## Lokalplanens formål og indhold

Lokalplan 609 dækker uændret samme ca. 38 ha byudviklingsområde og den ca. 42 ha store offentligt ejede bynære skov "Sofielund".

Området ligger i byens vestlige del og forbindes med Svendborg ad Johannes Jørgensens Vej frem til Tankefuld plads.

Den nye bydel Tankefuld vil komme til at rumme ca. 500 nye boliger med en nytænkende rolle, som bygger på Cittaslow bevægelsens tanker, hvor bæredygtighed, kvalitet og omtanke er bærende elementer i bylivet.

Med den brede vifte af boligtyper, der præger boligmarkedet, vil der inden for den enkelte boliggruppe blive tilladt stor variation i udtrykket. For at sikre en vis harmoni og helhed inden for lokalplanområdet er der med lokalplanen fastlagt bestemmelser for især bebyggelsens omfang og placering og for aktivering af tage **for dele af området**.

Hovedprincipperne fra lokalplan 540 bevares i store træk i denne lokalplan, idet der stadig tages udgangspunkt i en værdibaseret byudvikling med følgende værdier:

### Det mangfoldige landskab

I byudviklingen skal de eksisterende naturkvaliteter bevares og den biologiske mangfoldighed i bydelen skal øges. Der skal skabes et sammenhængende netværk af bynære landskaber, hvor nye rekreative tilbud udvikles for alle borgere i Svendborg og for områdets nye beboere.

### Det gode liv

Svendborgs medlemskab af det internationale bynetværk Cittaslow skal inspirere til at udvikle bydelen med omtanke og med fokus på livskvalitet for de nye beboere. Landskabsbydelen skal give indbyggende og kreative rammer for "det gode liv", som de nye beboere selv skal give indhold. Bydelen skal (som det øvrige Svendborg) være rummelig med højt til loftet og med lyst til at hente inspiration udefra. Den nye teknologi skal bruges kreativt til at løse fremtidens udfordringer med respekt for Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie.

### Bæredygtighed

Byudviklingen skal foregå på et bæredygtigt grundlag og som en integreret del af Tankefuld-områdets udvikling på flere niveauer - mil-



jøhmæssigt, økonomisk og socialt/kulturelt. Det betyder, at forbruget af naturressourcer til byudviklingen skal minimeres og der skal arbejdes for at gøre bydelen CO<sub>2</sub>-neutral. Der skal bruges miljøvenlige teknologier til byggeri og energiforsyningen skal udbygges ved hjælp af alternative energiformer - sol- og jordvarmeanlæg, bæredygtige transportformer (cykel, gang, kollektiv trafik) skal fremmes, og der skal bebygges med en tæthed, der sikrer en økonomisk og social/kulturel bæredygtig omkring fælles faciliteter. hvor fællesskaber kan skabes på tværs af sociale og kulturelle barrierer.



175m<sup>2</sup>, årligt energiforbrug 5.000 kr.



210m<sup>2</sup>, årligt energiforbrug 5.000 kr.

### Bæredygtige huse

De nye beboere i Tankefuld har vist stor interesse for at bygge energibesparende og bæredygtigt.

Lokalplanen indeholder blandt andet bestemmelser og krav til, at huse inden for bestemte delområder skal bygges med aktive tage, d.v.s med enten solceller, begrønnede tage eller tagterrasser og regnvand opsamles lokalt enten til nedsivning eller til regnvandsbassiner. De nybyggede parcelhuse har derfor også en mangfoldighed i stil og arkitektur, men fælles for de fleste er, at der er taget udgangspunkt i et så energineutralt byggeri som muligt.

Eksempler fra opført parcelhusbyggeri:

- 146 m<sup>2</sup> i mursten, vinduer med 3-lags glas, gulvvarme, solceller og jordvarmeanlæg. Årligt skønnet elforbrug 3-5.000 kr.
- 175 m<sup>2</sup> i træelementer med solceller på fladt tag, varmepumpe og jordvarme. Årligt energiforbrug 5.000 kr.
- 210 m<sup>2</sup> svensk træhus, 3-lags glas, tyndfilm-solcelleanlæg, jordvarme. Årligt skønnet energiforbrug 3.000 kr.
- 142 m<sup>2</sup> i mursten med 3-lag glas, 6 kW solcelleanlæg, luft-til-vand varmepumpe og genindvindingsanlæg. Årligt skønnet elforbrug 260 kr. (energipriser 2017).

### Sund levevis

Tankefuld-bydelen skal være eksponent for en sund levevis. Mulighed for bevægelse og motion skal integreres i bydelen og især de selvforvaltede og selvorganiserede motionsaktiviteter skal have optimale rammer. Der skal endvidere lægges vægt på muligheder for at producere lokale fødevarer i form af nyttehaver, fælleshaver med frugttræer og bærbuske.

I takt med bydelens udvikling vil der opstå mulighed for at anvende mindre landbrugsejendomme til vinmarker, frugtplantager og græsningssområder til får og kvæg, hvis produkter kan finde lokale afsætningsmuligheder. Dog vil erhvervsmæssigt dyrehold i byzone kræve dispensation.

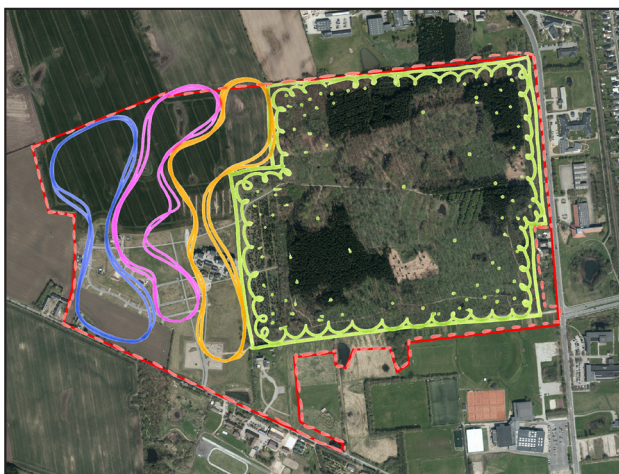


## Nye principper

Læring og udvikling er en del af Tankefulds hovedidé. Der er nu gået 6-7 år med lokalplan 540, og der er gjort en række erfaringer, som ligger til grund for en række ændringer:

### Bebyggelsesstrukturen

Lokalplanområdet opdeles i tre genkendelige bebyggelsesstrukturer. Princippet er at have lokalplanområdets højeste byggeri, etageboliger, nærmest Sofielundskoven. Herefter gradueres mod vest til par-

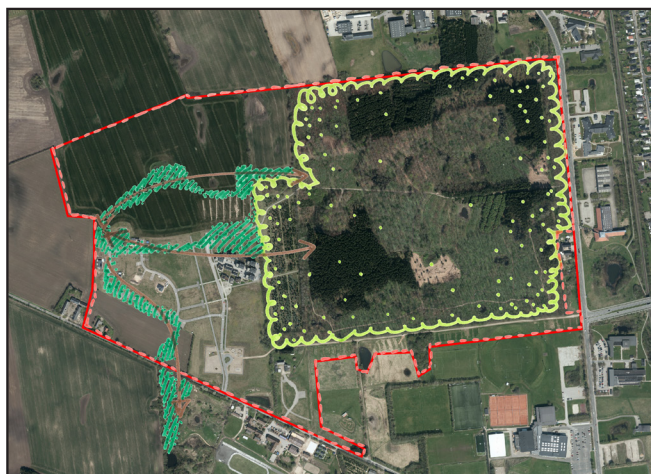


Princip for bebyggelsesstruktur

Orange: Etagebyggeri

Pink: Tæt-lav

Blå: Parcelhuse



Princip for grønne forbindelser

celhuse. I den sydlige del af lokalplanområdet udlægges et areal til torvedannelse vest for Sofielund Skovvej. Mod syd er der uændret et areal udlæg til små boliger, Cottaslow.

### Grønne kiler

Der etableres sammenhængende grønne kiler forbundet med tværgående stisystemer, der alle krydser den nord-sydgående asfalterede og belyste hovedsti langs Sofielund Skovvej. Krydsningen med bebyggelsens stamvej sker via hævede flader eller andre metoder der sikrer trafiksikkerheden.

### Grundstørrelser

Parcelhusenes grundstørrelse i **delområde D** fastsættes til maksimalt 900 m<sup>2</sup>.

Cottaslow-udstykningsens små grunde i **delområde B<sub>4</sub>** kan sammenlægges til større grunde (maksimalt 450m<sup>2</sup>).

**Delområde H** forbeholdes institutioner, ungdomsboliger, rekreative og sportsrelaterede faciliteter samt regnvandsbassin.



### **Torvet**

Torvedannelsen med lokalplanens butiksområde placeres umiddelbart nord for Johannes Jørgensens Vej og vest for Sofielund Skovvej og opdeles i flere udstykninger, der gør det nemmere at dele udviklingen af torvet op i etaper.

### **Aktive tage**

”Aktive tage” betyder at minimum 50% af boligbebyggelsens tagflade skal etableres med enten solceller, beplantning eller tagterrasse - eller en kombination af de nævnte.

### **Hovedcykelstien**

Hovedstien langs Sofielund Skovvej, som retlinet gennemskærer grunde og dermed vanskeliggør en hensigtsmæssig udnyttelse, kan fjernes.

Andre stisystemer skal sikre, at lokalplanområdet forbindes internt og med samme mulighed for nem og trafiksikker adgang til Svendborg By.

### **Overordnet grøn struktur og boligernes fælles friarealer**

Der etableres en grøn struktur - grønne kiler - i lokalplanområdet, der skal sikre bebyggelsen og beboerne grønne rammer om hverdagslivet med mulighed for stort naturindhold og ”højt til loftet”.

De grønne kiler skal forbinde lokalplanområdets grønne struktur og stiforbindelser med Sofielund.

I de grønne kiler gøres der plads til etablering af regnvandsbassiner til opsamling og forsinkelse af regnvandet inden det ledes bort. Bassinerne udformes med flade brinker, så hegning ikke er nødvendig og de kan anvendes til rekreative elementer.

Disse store fælles friarealer excl. regnvandsbassiner ejes, anlægges og driftes af kommunen.

De store fælles friarealer, som driftes af kommunen, sker i dag med udgangspunkt i ekstensiv pleje. Det vil sige, at brugsplæner klippes 16-20 gange om året mens fælledgræs klippes to gange årligt for at fremme biodiversiteten.

Foruden de grønne kiler anlægges der, i overensstemmelse med kommuneplanens friarealnorm, lokalparker i tilknytning til de enkelte delområder for boligbebyggelse (80 m<sup>2</sup> anvendelig fælles friareal pr. boligenhed).



De fælles lokalparker anlægges og driftes af de respektive grundejerforeninger, som alle grundejere er pligtige til at være medlemmer af. I overensstemmelse med Cittaslow og det gode liv's principper giver lokalplanens bestemmelser også mulighed for, at der kan indrettes nyttehaver (ikke kolonihaver).

## Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

### Generelle bestemmelser

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur om fremme af kvaliteten i det ønskede projekt virkeliggøres. Lokalplan 609 er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Kommuneplan 2013-2025:

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

07.01.C3.919 Blandet bolig- og erhvervsformål

07.01.C3.920 Blandet bolig- og erhvervsformål

07.01.R1.738 Rekreative formål i form af bypark, legeplads, skov eller grønt område

07.01.B3.954 Boligområde

02.01.R4.263 Rekreativt område Svendborg Idrætscenter

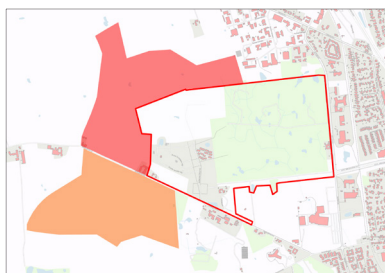
### Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område er under udbygning og derfor ikke angivet i kommuneplanens boligrækkefølgeplan.

Arealerne umiddelbart vest for lokalplanens område er udpeget som kategori 1 og skal dermed lokalplanlægges, når lokalplan 609 er tæt på at være udbygget.

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 609 for Sofielund, Tankefuld Nord. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 609 - tillæg nr. 1 ophæves lokalplan 609 og de administrationspraksisser der har været gældende i forbindelse med lokalplanen.



Kommuneplanens rækkefølgeplan

Rød: 1

Orange: 2





Eksempel fra lokalplanområdet, åben rende til overfladevand

### Regn- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er i spildevandsplan 2013 planlagt spildevandskloakeret. Det betyder at området selv sørger for separat afledning af regnvand.

Undtagelsen af de 2 delområder fra kravet om aktive tage, påvirker ikke afvandingsforholdene, da de begrønnede tage ud fra en konservativ beregningsmodel ikke har været en del af beregningerne for de regnvandsmængder, der skal forsinkes inden udløb til vandløbet syd for området.

Tankefuld er en bæredygtig bydel med LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand).

Der stilles krav til, at den enkelte grundejer kan håndtere en såkaldt to-års-hændelse på egen grund (en to-års-hændelse er den kraftige nedbørshændelse, der statistisk set kun forekommer én gang hvert andet år).

At håndtere en sådan hændelse vil sige, at den enkelte grundejer skal være forudseende ift. den nødvendige afvanding af faste belægninger.

Såfremt grundejere overskrider grænsen for maksimalt afledning ved en to-års-hændelse, skal grundejeren på egen grund etablere regnbede eller lign. med tilstrækkelig kapacitet.

Kravet er ikke nyt, men det har vist sig, at jorden i lokalplanområdet er så lerholdigt, at det er nødvendigt at gøre visse tiltag for at kunne håndtere en så kraftig nedbørshændelse. Et eksempel på tiltag er at etablere et regnbed, som er en form for forsinkelsesbassin

Overfladevand fra veje mv. skal afledes via åbne render til regnvandsbassiner med renseforanstaltninger inden det ledes til vandløb og videre ud i sundet. Grundejerforeninger eller regnvandslaug er forpligtiget til vedligeholdelse heraf som det fremgår af grundsalgsbetingelserne.

### Højspændingsledninger

Der forløber i dag en 60 kV højspændingsledning gennem lokalplanområdets nordlige og ikke byggemodnede del. Ledningen ejes af Energi Fyn, som oplyser, at selskabet ikke har planer om eller pligt til at fremføre ledningen som kabel.

Det er planen at ledningen i forbindelse med en kommende byggemodning skal kabellægges således, at den kun i begrænset omfang



begrænser områdets anvendelse til boliger. Kablet vil kunne placeres i det offentlige friareal F (se kortbilag 2), langs veje og langs eksisterende levende hegn. Omkostningerne afholdes af kommunen eller indarbejdes i grundsalgsbetingelserne.

### Klimaplan

Tankefuld er beliggende uden for de fokusområder, hvor der er planlagt og prioriteret for en særlig indsats mod at ny bebyggelse oversvømmes af havvand eller regnvand. Tankefuldområdet sikres gennem etablering af tilstrækkeligt antal regnsvandsbassiner. I Tankefuld indgår lokal håndtering af regnvandet (LAR løsninger) som en del af klimaplanen.

### Trafikale forhold

#### Vej, sti og parkering

Områdets primære vejadgang sker via Johannes Jørgensens Vej. Denne vil i fremtiden blive forlænget til planlagt omfartsvej mellem Rantzausminde og Fåborgvej.

I forbindelse med "torvedannelsen" i område G (se kortbilag 2) skal der i vejprojektet for Johannes Jørgensensvej's forlængelse indtænkes en rekreativ stiforbindelse på tværs af vejen så der skabes en trafiksikker krydsning. Dette sker i forbindelse med det kommende vejprojekt og byggesagbehandlingen for område G når området her byggemodnes.

Som led i trafikplanen for Tankefuld er Hellegårdsvej blevet afbrudt for bilkørsel i 2017 og der sker en midlertidig omlodning af trafikken til Johannes Jørgensens Vej. Cottaslow-bebyggelsens vejadgang er blevet indskrænket til at ske syd fra via Hellegårdsvej (delområde B<sub>4</sub>, kortbilag 2).

Stamvejen, Sofielund Skovvej, ind i lokalplanområdet får status af kommunevej medens resten af bebyggelsen vejbetjenes ad veje med status som private fællesveje eller interne veje.



..... Cykelhovedsti der tillades nedlagt

Der anlægges parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens generelle parkeringsnormer.

I nærværende lokalplan gives der mulighed for at nedlægge eksisterende cykelhovedsti, som erstattes af andre mere hensigtsmæssigt beliggende cykelstier. Stier, som bliver trafiksikret, hvor der sker krydsning af den bilende trafik.



### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er som helhed udlagt som byzone. Der skal jf. planlovens § 16, stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af de kystnære dele af byzonen. Lokalplanområdet er som helhed beliggende bag store skovområder og bag eksisterende fuldt udbyggede byområder og således uden direkte visuel kontakt med kysten.

Bydelen Tankefuldt er kommunens største samlede byudviklingsområde.

Nærværende lokalplan efterfølger lokalplan 609 og indeholder kun mindre justeringer for så vidt angår enkelte **delområders tagbeklædning**.

På denne baggrund skønner byrådet, at fremtidig bebyggelse ikke vil påvirke eller skæmme kystzonen, og der er derfor heller ikke behov for en visualisering.

### Redegørelse for detailhandel

Der udlægges areal til etablering af detailhandel i lokalplanområdet. Der kan etableres et samlet bruttoareal til detailhandel på 1500 m<sup>2</sup>. Største tilladte butiksstørrelse til dagligvarer er 1000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker.

Den nye Planlov opererer med en max. 3000 m<sup>2</sup> etageareal for lokalcenter. For lokalplan 609 er de resterende 1500 m<sup>2</sup> i kommuneplanen tænkt anvendt ved stationen Svendborg vest.

## 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 spildevandskloakeret, medens der sker afledning af regnvand via åbne vandrender, som fører regnvand via forsinkelsesbassiner til udløb i Sundet.

Der er i lokalplanen bestemmelser, der skal sikre plads til kommende affaldssortering/arealer til storskrald, jvf. Svendborg affaldsplan.

### Elforsyning

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises



i øvrigt til det liberale elmarked.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanens område betjenes af kollektive transport med bybus-stoppested på Tankefuld Torv, regionale busser og tog fra stationen Svendborg Vest med forbindelse til Odense.

## **Miljøforhold**

### **VVM**

Der er tidligere udarbejdet en VVM redegørelse for Johannes Jørgensens Vej's forlængelse. Nærværende lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med de vilkår som er indeholdt i VVM, som omhandler etablering af paddetunneler og fastholdelse af hegn som vigtige spredningskorridorer.

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

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017).

Svendborg Kommune har i screeningen vurderet og truffet afgørelse om at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Screeningen og afgørelsen om ikke at udarbejde en egentlig miljøvurdering kan ses på kommunens hjemmeside under høringer og afgørelser.

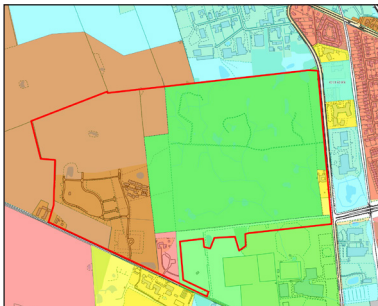
### **Resumé af screening**

Planerne for udbygning af bydelen Tankefuld er en videreførelse af indholdet i lokalplan 609, nu justeret i forhold til tillæg nr. 1. Det har medført enkelte mindre væsentlige forandringer i den samlede vurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Der er forinden udarbejdelse af tillæg nr. 1 til lokalplan for Tankefuld udarbejdet en miljøvurdering/miljøscreening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer".

Miljøscreeningen konkluderer, at hele området vil kunne anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål uden risiko for grundvand og natur under forudsætning af, at der træffes de fornødne forholdsregler, ligesom støjfølsom anvendelse vil kunne etableres i området uden





Lyseblå: Udlagt til erhvervsområde i Kommuneplanen  
Rød: Lokalplanafgrensning

overskridelse af vejledende støjgrænser.

Screeningen indeholder og forholder sig til følgende emner:

- Planlægning i kystzone og påvirkning af landskaber
- Særlige drikkevandsinteresser OSD, overfladevand og LAR løsninger
- Beskyttede diger, naturbeskyttede lokaliteter, bevaringsværdige beplantninger
- Natura 2000 og bilag IV arter, **herunder indre hegnsdannelser i Sofielundskoven til forbedring af levesteder for hasselmus**
- Bynær skov og friarealer
- Trafik- og virksomhedsstøj

Konklusionen af screeningen er, at det ikke vurderes nødvendigt at udarbejde en miljøvurderingsrapport.

Denne afgørelse offentliggøres i forbindelse med planforslaget og kan påklages til Planklagenævnet inden for en frist på 4 uger. Se klagevejledning i lokalplanforslaget eller på kommunens hjemmeside under "afgørelser".

### **Virksomhedsstøj**

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv - C3 område - hvor der normalt kun må udøves virksomhed til og med miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

Der er ikke inden for lokalplanområdet eller de nærmeste omgivelser registreret klager og støjgener fra virksomheder.

### **Trafikstøj**

Svendborg kommune har med hjælp fra et akkrediteret firma fået udarbejdet en støjredegørelse for Johannes Jørgensens Vej og planlagte forlængelse i forhold til planlagt støjfølsom anvendelse, som f. eks boliger og friarealer.

Støjberegningen sikrer dermed overholdelse af planlovens §15a, idet lokalplanen indeholder bestemmelser om mindsteafstande og grænseværdier for vejstøj gældende for blandet bolig- og erhverv. Grænseværdierne kan overholdes ved tilstrækkelig afstand til vejmidte eller ved etablering af støjvolde. Der er angivet nødvendig højde for støjvolde. Støjredegørelsen er vedlagt som bilag 1 bagerst i lokalplanen.

Begregningerne tager udgangspunkt i forventet årsdøgntrafik i 2035



med ÅDT på 11.800. Disse tal repræsenterer den forventede trafik når Johannes Jørgensens Vej bliver forlænget til den ydre ringvej mellem Rantzausminde og Fåborgvej. Etablering af disse overordnede forbindelsesveje er endnu ikke fastlagt i kommunens anlægsbudgetter, hvorfor der ikke kan angives en mere nøjagtig tidshorisont.

Resultatet af støjberegningen viser at der kan opnås tilstrækkelig støjdæmpning (max 58 d(B)), såfremt støjfølsom anvendelse er placeret følgende afstande fra vejmidte:

- Uden volde - minimumafstand 35-50 meter
- med 2 m høje støjvolde - min. 15-31 meter
- med 4 meter høje støjvolde - min. 9-21 meter

### Rekreativ støj

Lokalplanområdet grænser mod syd op til områder, der som angivet i lokalplan 512 kan udnyttes til offentlige formål såsom kultur og idrætsfaciliteter. **Der kan i lokalplan 512's vestligste område etableres sportsbaner, hvilket dog ikke er sket for nuværende.** Her er i dag en modelflyvebane. Der skal foretages en konkret vurdering af støjpåvirkning ved udnyttelse af områder inden for lokalplan 512 i forhold til nærværende lokalplans muligheder for at etablere boliger (delområde B<sub>4</sub>).

### Nærmeste husdyrbrug

Nærmeste husdyrbrug (75 dyreenheder) er beliggende ca 750 m vest for lokalplanområdet og vurderes ikke at udgøre et miljømæssigt problem hverken for den ny bebyggelse eller for landbrugsejendommens drift.

## Beskyttelsesinteresser

### 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 § 10 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

**Indenfor lokalplanområdet findes bilag IV arterne: hasselmus, springfrø, stor vandsalamander og flere arter af flagermus. Desuden er det muligt, at der er en forekomst af markfirben. Sofielundskoven, skovbrynene og levende hegn i området er levested for hasselmus. Vandhullerne i og omkring lokalplanområdet er enten sandsynlige el-**



ler dokumenterede levesteder for springfrø. Vandhuller omfatter også regnvandsbassiner. Stor vandsalamander er konstateret i vandhul i Sofielundskoven.

Det er kommunens vurdering, at bilag IV arter eller deres levesteder ikke skades som følge af lokalplanens bestemmelser, da der er gennemført afværgeforanstaltninger nævnt i VVM redegørelsen for Tankefuldvejen (Johannes Jørgensens Vej). Afværgeforanstaltning for hasselmus er dog blevet ændret, som det fremgår af afsnit om VVM-vilkår herunder. (Afværgeforanstaltninger i forbindelse med VVM-redegørelsen for det fuldt udbyggede vejprojekt er vist på bilag 2 bagerst i lokalplanen.)

#### **VVM vilkår for Hasselmus**

I VVM-tilladelse af 16. marts 2016 til forlængelse af Johannes Jørgensens vej, 5700 Svendborg, er der stillet vilkår for at sikre, at vejprojektet ikke påvirker områdets økologiske funktionalitet for hasselmus. Dette vilkår har vist sig ikke at være efterlevet. Svendborg Kommune har med afgørelse af 29. marts 2019 truffet afgørelse om at ændre det oprindelige vilkår til vilkår om:

- at der, i Sofielund, skal etableres et 800 meter langt indre skovbryn, hvor der opsættes redekasser til hasselmus, og hvortil der sikres spredningskorridor fra kendte hasselmusforekomster i skoven.
- For at sikre, at det indre skovbryn forbliver lysåbent, planlægges det at etablere en græsningsfold på ca. 4 ha op til skovbrynet. Det samlede skovareal er på 45 ha. Ifølge skovloven og svar fra Miljøstyrelsen må der uden ansøgning om dispensation etableres græsningsfold på op til 10 % af arealet med fredskov. Der vil blive adgang til græsningsarealet. I henhold til § 8 i Miljøaktivitetsbekendtgørelsen vil der blive søgt om dispensation til kvæghold i byzone.

#### **Beskyttede naturtyper**

Inden for lokalplanen findes naturområder, der er beskyttede mod tilstandsændringer jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Den vejledende registrering af beskyttede naturområder findes på Danmarks Miljøportal.

#### **Sjældne arter**

I Sofielund findes sjældne arter (rødlistede arter). Dette inkluderer bla. arter opført på habitatdirektivets bilag IV (se afsnit herom)  
I vandhuller i Sofielund findes også den sjældne Gællefod "forårsfe-reje". Naturværdierne er derfor af stor vigtighed i skoven og der skal



tages særlige hensyn hertil i forbindelse med konkrete projekter og drift indenfor fredskovsarealet.

### **Fortidsminder**

Der er registreret en række oldtidsfund i Sofielund og i området syd for Johannes Jørgensens Vej både som enkeltfund og som marksystem med højryggede agre. I den sydlige del af skoven er registreret to lokaliteter med rundhøje fra stenalderen. Disse er omfattet af en 100 m beskyttelseslinje.

Lokalplanen indeholder ikke planlagte aktiviteter i strid med beskyttelsesinteresserne.

Det påhviler til enhver tid en bygherre selv at anmode Svendborg Museum om nødvendig tilladelse ved anlæg eller jordbearbejdning i områder der ikke er frigivet af museet.

### **Beskyttede diger**

Inden for området findes en række diger, som er beskyttet af museumslovens §29. Dette gælder imidlertid kun for de diger, som efter lokalplanens vedtagelse, danner den ydre afgrænsning mellem by- og landzone. Lokalplanens "indre diger" beskyttes efterfølgende alene af lokalplanens bestemmelser:

- Der må alene ske nødvendige digegennembrud for vej- og stiadgange til delområder.
- Diget i delområde G (kortbilag 2 og 4) må fjernes i forbindelse med byggemodning og vej anlæg.
- Byggefelter og minimumsafstande mellem beskyttet dige med hegn og bebyggelsens primære havearealer skal sikre, at der ikke opstår konflikter mellem naturinteresser og beboeres ønsker om udsigter og solindfald.
- Dige med beplantning langs nordsiden af Hellegårdsvej

### **Regnvandsbassiner**

Regnvandsbassiner med over 100 m<sup>2</sup> vandspejl vil med tiden blive omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 når naturligt dyreliv indfinder sig. Det vil kræve dispensation til evt. nødvendig oprensning for at opnå den beregnede volumen. Kommunen er indstillet på at meddele en sådan tilladelse, evt. med vilkår om hensyntagen til beskyttede padder etc.



### Fredskov

Sofielund Skov er offentlig skov, omfattet af fredskovspligt, hvor med skovlovens bestemmelser er gældende.



Ønsket skovbyggelinje, vist med grøn stiblet linje.

### Skovbyggelinie (Naturbeskyttelseslovens § 17)

Lokalplanens område omfatter den bynære skov Sofielund, som afkaster en 300 m skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens §17.

I forbindelse med lokalplan 540 og lokalplan 609 endelige vedtagelse er Miljøstyrelsen ansøgt om en administrativ reduktion af skovbyggelinjen. Dette er sket ved afgørelser dateret d. 23.5.2011 og 24. 5 2018. Se kortbilag 1: Eksisterende forhold.

På baggrund af endeligt vedtaget lokalplan vil Svendborg Kommune anmode Miljøstyrelsen om, administrativt, tilmed at ophæve skovbyggelinien gældende for matrikel 23b. Se Illustration.

### Skovlov

Lokalplanområdet rummer tre arealer med fredskovspligt og dermed omfattet af skovlovens bestemmelser - matr. nre: 23d, 66 og del af 23a, Sørup, Svendborg Jorde. Udnyttelsen af disse arealer må kun ske i overensstemmelse med skovlovens regler.

Kommunen er som ejer forpligtet til en bæredygtig drift, men grundet skovens bynære rekreative anvendelse og funktion er der generelt en bredere tolkning af skovlovens bestemmelser for offentligt ejede skove. Efter skovlovens § 2 skal der således i offentligt ejede skove lægges særlig vægt på bl.a. det element i den bæredygtige drift, som består i at sikre, at hensynet til friluftsliv kan tilgodeses. Der vil derfor generelt kunne accepteres et større antal anlæg uden dispensation i offentlige skove end i private skove.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette mindre anlæg til rekreativt brug i den vestligste del af skoven - delområde J<sub>1</sub>. Denne del er registreret som fredskov, med spredt selvsået ungskov vekslede med resterne fra juletræsbeplantning. Svendborg Kommune ønsker at etablere skov-/naturlegeplads her. Der vil i dialog med Naturstyrelsen blive søgt om tilladelse/dispensation i det omfang det måtte kræves.

### Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdig beplantning på diger må ikke fjernes eller beskæres så kraftigt at det beskadiger dige eller forringer det levende hegns



funktion som spredningskorridorer for dyrelivet. Byggefelter for ny bebyggelse skal placeres i så tilstrækkelig afstand fra hegn, så hegnenes skyggevirkning ikke skaber unødige gener for tilstødende beboelser.

Der kan derfor kun efter særlig tilladelse fra kommunen ske beskæring af de bevaringsværdige hegn. Samme betingelser gælder for de enkelttræer som er vokset op i hegnene.

### **Vandindvindingsinteresser**

Lokalplanområdet ligger indenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor kommunen i særlig grad skal sørge for at grundvandet beskyttes. Denne lokalplans bestemmelser for områdets anvendelse er boligformål og ikke forurenende småerhverv, som offentlig eller private serviceformål. Disse aktiviteter vurderes ikke i sig selv at udgøre en fare for forurening af grundvandet. Desuden ligger lokalplanen inden for Tankefuld, der som en bæredygtig bydel, må antages at appellere til personer, der umiddelbart ikke vil anvende pesticider.

Alle de kommunale arealer vedligeholdes på nuværende tidspunkt giftfrit og i øvrigt vurderes regelret anvendelse af pesticider generelt ikke at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Området er udlagt til LAR-løsninger mht. regnvand fra tagarealer, veje mv. Der er i den forbindelse mulighed for, at et uheld kunne medføre en jordforurening. Et sådan uheld vurderes ikke, at medføre en øget risiko for forurening af grundvandet, da disse forureninger opdages og evt. forurenede jord vil blive opgravet og bortskaffet.

### **Jordforurening**

Der er i lokalplanområdet ikke registreret jordforurening. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede jord § 72b. Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser. For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

### **Servitutter**

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



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.

## Grundejerforeninger

I lokalplaner kan der efter planlovens § 15, stk 2, nr. 13 optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder og byomdannelsesområder med medlemspligt og om grundejerforeningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, friarealer, fælles anlæg til bortledning af regnvand, private fællesveje og -fællesstier samt vedligeholdelse af bevaringsværdige hegn i skel.

Lokalplanen opdeles i syv områder, hvor der efter bestemmelserne skal etableres en grundejerforening for hvert område. Opdelingen i flere grundejerforeninger skyldes dels at der ikke kan oprettes nye grundejerforeninger for allerede byggemodnede områder dels at det skønnes hensigtsmæssigt at give mulighed for at grundejerforeninger kan etableres for mere ensartede bebyggelser. Se kortbilag 6.

Grundejerforeninger kan på frivillig basis sammenlægges med andre grundejerforeninger såfremt dette måtte være hensigtsmæssigt og såfremt det sker som følge af beslutninger taget på de respektive generalforsamlinger.

## Regnvandslaug

På samme vis skal der oprettes et fælles vandlaug for hele lokalplanens område. Lauget skal forestå vedligeholdelsen af grøfter og trug til bortledning af regnvand frem til forsinkelsesbassin. Selve regnvandsbassinet anlægges og driftes af Vand og Affald.

Nærmere bestemmelser om regnvandslaugene fremgår af kommunens salgsbetingelser og blive tinglyst på de enkelte ejendomme.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at grundejerforeningerne overtager driften og plejen af de fællesanlæg, som kommunen har etableret i forbindelse med byggemodningen og salget af arealer i Tankefuld. se kortbilag 6.



### **Fællesdriftsanliggender**

Med den forpligtende oprettelse af grundejerforeninger og oprettelse regnsvandslaug frigør kommunen sig for al yderligere driftsansvar og dermed forbundne udgifter til fællesanlæg bortset fra de i § 10.1 nævnte grønne kiler og bortledning af regnvand frem til forsinkelsesbassin langs den kommunale vej langs Sofielund Skovvej, hvor Svendborg Kommune vil forestå vedligeholdelsen.

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

#### **Museumsloven**

For de områder som endnu ikke er frigivet til byggeri (etape 2, se kortbilag 2), skal der i god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder i henhold til Museumslovens §25 rettes henvendelse til Svendborg Museum med anmodning 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.

#### **Landbrugsloven**

Lokalplanområdet, som endnu ikke er byggemodnet, er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten vil af landinspektør blive ophævet i takt med byggemodningen i området i overnesstemmelse med landbrugslovens § 6 stk. 1, nr.1.

#### **Trafik**

Lokalplanområdet har vejadgang fra Johannes Jørgensens Vejs forlængelse. Når Johannes Jørgensens Vej forlænges yderligere mod vest til Rantzausminde planlægges delområde E at få vejadgang herfra. Indtil dette sker vil området vejforsynes fra eksisterende veje i området.

Etablering af nye adgange til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62. Såfremt der er tale om adgang ud til en trafikeret vej med gennemgående trafik, kræves også politiets samtykke.

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





*Eksisterende regnvandsbassin i lokalplanområdet*

### **Regnvandsbassiner**

I forbindelse med lokalplanens realisering og principper for afledning i åbne kanaler og grøfte skal der etableres en række regnvandsbassiner. Disse bassiner skal tjene som forsinkelse af regnvandet inden det afledes til eksisterende vandløb. Afledning af vand fra regnvandsbassinerne til vandløb kræver tilladelse fra vandløbsmyndigheden efter Vandløbsloven.

Såfremt regnvandsbassinet anlægges med vandspejl over 100m<sup>2</sup> forventes dette med tiden at rumme et dyre og planteliv der betyder at bassinet betragtes som en beskyttet sø, jf naturbeskyttelsesloven. Såfremt regnvandsbassinet kræver oprensning skal der søges om tilladelse efter naturbeskyttelsesloven. Tilladelse kan forventes givet, evt. med vilkår.



## 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

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at skabe et attraktivt bolig- og erhvervsområde, hvor der både kan opføres boliger som åben-lav, tæt-lav og etageboliger samt institutioner.
- 1.2 at der kan etableres detailhandel og mindre erhverv, som ikke er til gene for boliger.
- 1.3 at byggerier sker på baggrund af energirigtige løsninger med anvendelse af nyeste teknologi indbygget som en naturlig del af anvendte arkitektur.
- 1.4 at sikre at der tages størst mulig hensyntagen til de landskabelige forhold.
- 1.5 at sikre udlæg af fælles friarealer, som landskabeligt gennemgående grønne kiler og lokalparker for de enkelte boligområder.
- 1.6 at sikre, at området udbygges ud fra klimasikre løsninger med regnsvandsopsamling i forsinkelsesbassiner og kanaler, hvor regnvandet indgår i rekreative løsninger.
- 1.7 at sikre at boliger i **udvalgte delområder** bygges med aktive tage.
- 1.8 at sikre at der oprettes grundejerforeninger til at varetage drift af fællesanlæg i området, herunder private fællesveje- og -stier.



## §2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.:

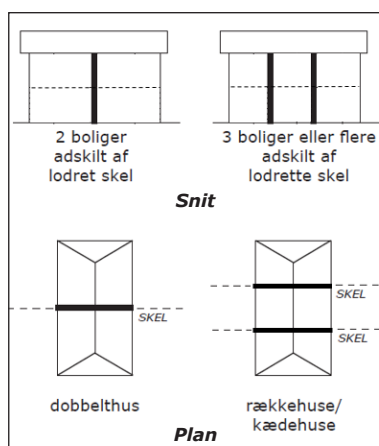
24ak, 24ai, 24ah, 24ag, 24au, 24ad, 24ac, 24ab, 24x, 24v, 24u, 24t, 24s, 24af, 24ae, 24aa, 24ø, 24æ, 24z, 24y, 24av, 24aæ, 24o, 24ax, 24n, 24m, 24l, 24at, 24az, 24ao, 24an, 24am, 24as, 24ar, 24al, 24f, 24g, 24k, 24c, 24b, 24a, 24ap, 24i, 24h, 24e, 24d, 24ay, 24p, 24aq, 24q, 24r, 23d, 23g, 23u, 23t, 23s, 23r, 23q, 23b, 23ac, 23af, 23p, 23x, 23y, 23z, 23æ, 23ah, 23ø, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 66, 22a, 3ba og en del af 23e, 23a, 3be og 27a alle af Sørup, Svendborg Jorder, samt alle matrikler der udstykkes inden for lokalplanområdet efter den 10. juli 2017.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

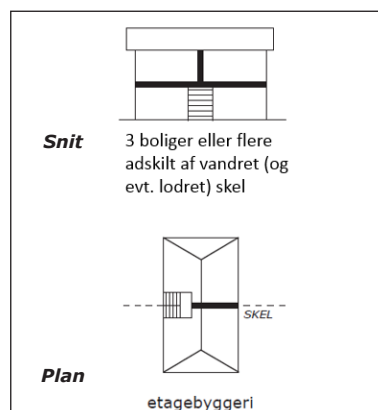
2.3 Der er landbrugspligt på ejendomme, som ikke er byggemodnet: matr. nr.: 24a, 24c samt 27a alle Sørup, Svendborg Jorde.

Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, lokalplanen bestemmer (Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning).

Figur 1: Princip for hhv. tæt-lav og etageboliger i delområde B



Princip for tæt-lav boliger i delområde B



Princip for etageboliger i delområde B<sub>1</sub>

## §3 - Lokalplanens områdeinddeling og anvendelse

Lokalplanen inddeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K som vist på kortbilag 2.

Delområdernes anvendelse:

3.1 **Delområderne A<sub>1</sub>-A<sub>3</sub>** må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

I den sydligste del af **delområde A<sub>1</sub>**, mod Johannes Jørgensens Vej, kan et areal anvendes til støjafskærmning (jordvold). Se støjregulering, bilag 1.

3.2 **Delområde B<sub>1</sub>** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse eller etageboliger (se figur 1). **Delområde B<sub>2</sub>-B<sub>3</sub>** må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

**Delområde B<sub>4</sub>** må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af små enfamiliehuse eller dobbelthuse.

I den nordligste del af delområde B<sub>4</sub>, mod Johannes Jørgensens Vej, kan et areal anvendes til støjafskærmning (jordvold). Se støjregulering, bilag 1.

I den nordligste del af delområde B<sub>4</sub> må der etableres byggeri til brug for fælles aktiviteter for delområdets beboere.



3.3 **Delområde C<sub>1</sub>-C<sub>2</sub>** må kun anvendes til offentlige eller private serviceformål.

3.4 **Delområde D<sub>1</sub>-D<sub>2</sub>** må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

3.5 **Delområde E** må kun anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

3.6 **Delområde F** udlægges til områdets fælles friarealer med mulighed for at indpasse regnvandsbassiner eller anlæg til brug for områdets rekreative anvendelse og drift.

3.7 **Delområde G** må kun anvendes til torve- og pladسدannelse indeholdende områdets dagligvarerforsyning og detailhandel. I den sydligste del af delområde G, mod Johannes Jørgensens Vej, kan et areal anvendes til støjafskærmning (jordvold). Se støjregulering, bilag 1.

3.8 **Delområde H** udlægges til institutioner, ungdomsboliger, rekreative og sportsrelaterede faciliteter samt regnvandsbassin. I den nordligste del af delområde H, mod Johannes Jørgensens Vej, kan et areal anvendes til støjafskærmning (jordvold). Se støjregulering, bilag 1.

3.9 **Delområde I** er udlagt til vejanlæg med tilhørende anlæg jf. vilkår i VVM-tilladelse for Johannes Jørgensens Vej (erstatningsbiotop, levende hegn og paddetunneller).

3.10 **Delområde J<sub>1</sub>** er fredskovsareal i sammenhæng med Sofielundskov. Delområdets anvendelse skal ske i overensstemmelse med skovlovens bestemmelser. Her kan etableres mindre rekreative anlæg til områdets brug som bynær skov og rekreativt område. Anlæg kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

3.11 Delområde J<sub>2</sub> er registreret som fredskovsareal.

3.12 **Delområde K** er eksisterende bynær skov (Sofielund), hvis anvendelse skal ske i overensstemmelse med skovlovens regler. Her kan kun ske nyanlæg til rekreative formål efter forudgående tilladelse fra Naturstyrelsen.

3.13 Inden for lokalplanens **delområder A, B, D, E og G** kan der drives virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor ejendom-



men og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

3.14 Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanens områder undtagen **delområderne F, I, J og K** kan etableres anlæg og byggeri til områdets fælles brug, såsom fællesparkeringspladser, fælles renovationsstationer og lignende fællesanlæg som almindeligvis findes i bydele.

## §4 - Udstykninger

4.1 **Delområder A, B og D** kan udstykkes i storparceller som vist i princippet på kortbilag 4. Dog kun således, at der ikke ved anden udstykning opstår restarealer med en uhensigtsmæssig størrelse og form.

4.2 **Delområde F, I, J og K** må ikke udstykkes yderligere.

4.3 I **delområde B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> og B<sub>3</sub>** skal der udstykkes med en grundstørrelse mellem 250m<sup>2</sup> og 400m<sup>2</sup>. Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund.

4.4 I **delområde B<sub>4</sub>** skal der udstykkes med en grundstørrelse på max grundstørrelse på 450m<sup>2</sup>. Grunde til dobbelthuse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250m<sup>2</sup>. Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund.

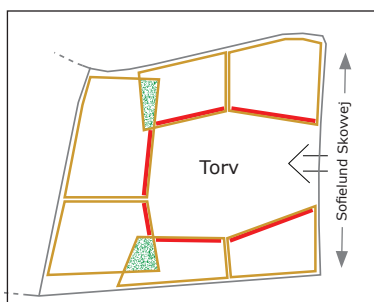
4.5 I **delområde D** skal der udstykkes med en grundstørrelse på maksimalt 900m<sup>2</sup>. Andel i fælles friareal kan ikke medregnes til den enkelte grund.

4.6 I **delområde E** skal der udstykkes med en grundstørrelse på 700m<sup>2</sup>-1399m<sup>2</sup>.

4.7 I **delområde G** skal der udstykkes så udstykningerne i deres helhed skaber en torvedannelse. Se figur 2.

4.8 I **delområde H** kan der udstykkes

4.9 Byrådet kan tillade, at der kan ske udstykning af arealer for etablering af fælles tekniske anlæg.



Figur 2: Delområde G. Princip for udstykning af plots: De enkelte udstykninger (orange) danner i deres helhed (rød) afgrænsningen af et torv



## **§5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **Vejadgang**

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra hhv. Hellegårdsvej og Johannes Jørgensens Vej, som vist på kortbilag 3.

### **Vej**

5.2 Der skal i takt med byggemodningen anlægges de på kortbilagt viste veje.

5.3 Stamvejen, Sofielund Skovvej, skal udlægges som offentlig vej. Stamvejen anlægges i princippet som vist på snittet i figur 3. Stamvejen skal være facadeløs.

5.4 Langs stamvejen, Sofielund Skovvej, skal der anlægges en dobbeltrettet cykelsti med forbindelse til stierne langs Johannes Jørgenssens Vej.

5.5 Vejene og stierne i delområderne skal udlægges som private fællesveje og -stier. Vejene skal anlægges i princippet som vist på henholdsvis figur 4 og 5.

5.6 Vejtilslutninger skal placeres med henblik på gode oversigtsforhold.

5.7 Til hver boligparcel må der kun etableres én adgang (overkørsel) i en bredde på maksimum 5 meter. Adgangen skal respektere eventuelle afvandingskanaler, der leder regnvand frem til regnvandsbassiner.

Adgangen skal placeres trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt og med gode oversigtsforhold.

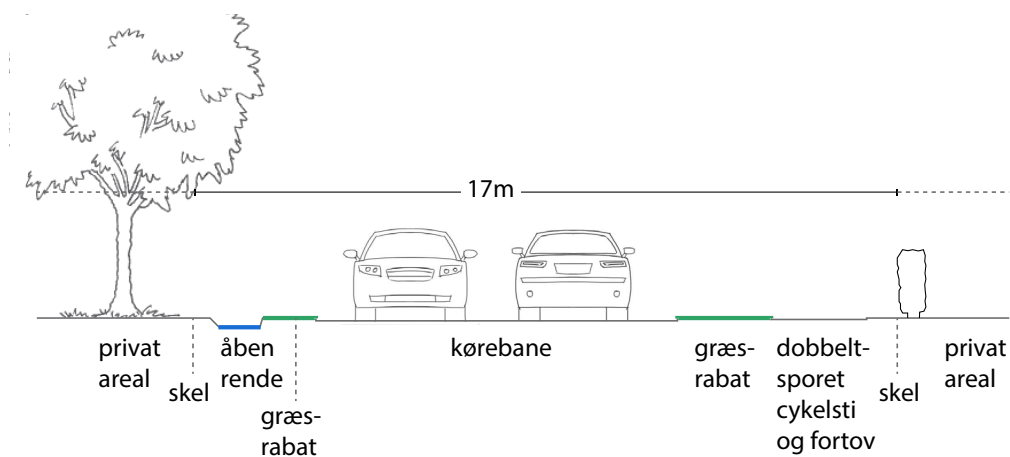
5.8 Inden for vejudlæg, kan der sås græs og plantes grupper af solitære træer, busketter i en afstand af minimum 2 meter fra kørebane kant..

5.9 Grundejere i en boligbebyggelse med adgangsvej med status som privat fællesvej skal respektere, at efterfølgende boligområder vejbetjenes herfra i overensstemmelse med lokalplanens vej- og stiplan. Se kortbilag 3.

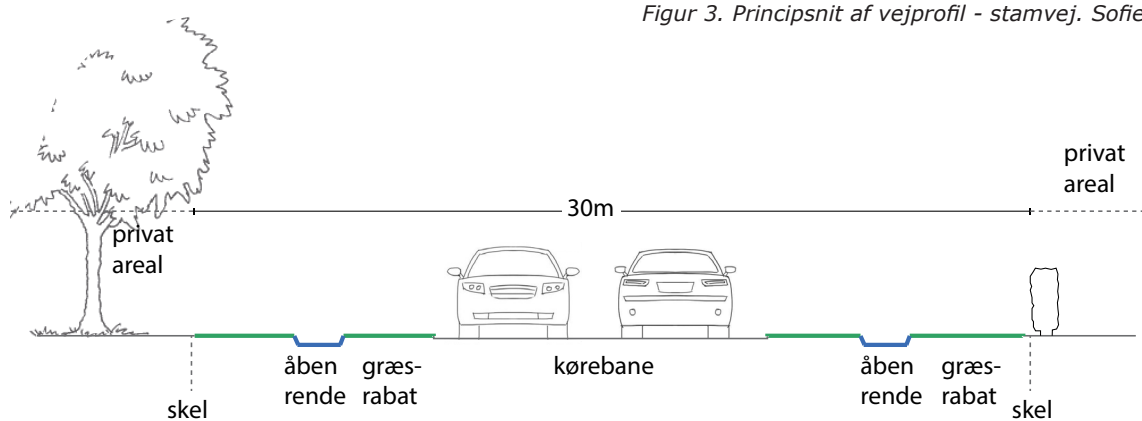
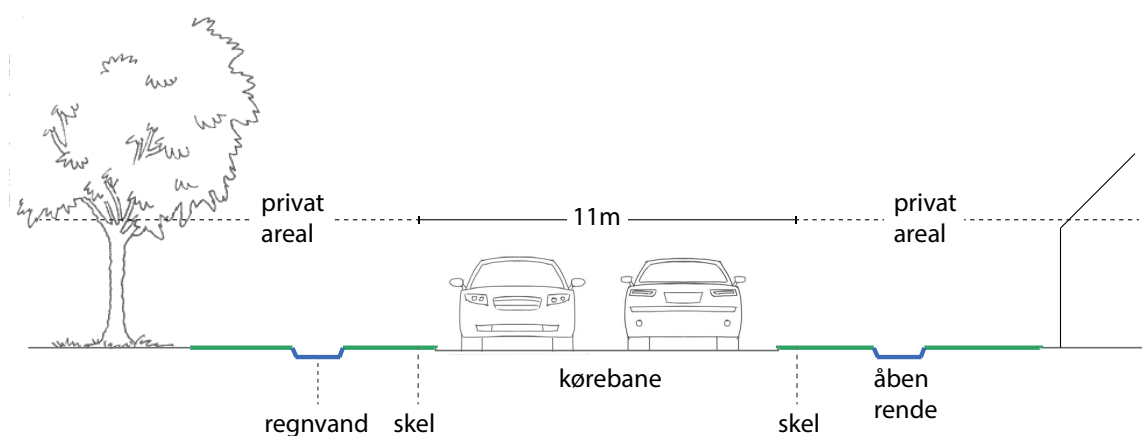
### **Torve og pladser**

5.10 I område G skal der anlægges lokalplanområdets bydelsplads og torv ud fra et princip for placering af forskellige plots (udstyknin-





Figur 3. Principsnit af vejprofil - stamvej. Sofielund Skovvej

Figur 4. Principsnit af vejprofil - privat fællesvej i delområde D<sub>1</sub>

Figur 5. Principsnit af vejprofil - privat fællesvej



ger). Se figur 2, s. 27. Vejadgang til delområdet skal ske fra Sofielund Skovvej.

### **Stier**

5.11 Kommunale hovedstier udlægges i en bredde af minimum 4m med fastbelægning i en bredde af minimum 2m og med en placering som vist på kortbilag 3.

5.12 Rekreative stier indenfor storparceller anlægges og vedligeholdes af bygherre/grundejerforening.

5.13 Rekreative stier udlægges i en bredde af minimum 4m og anlægges med grus, stenmel eller anden vandgennemtrængelig belægning, i en bredde af minimum 2m og med en placering som vist på kortbilag 3.

5.14 Der skal etableres en nord-sydgående rekreativ hovedsti på tværs af Johannes Jørgensens Vej's forlængelse. Dette sker i forbindelse med vejprojektet og ved byggemodning af område G.

### **Parkering**

5.15 Der udlægges følgende antal parkeringspladser i overensstemmelse med kommunens gældende parkeringsnormer:

Åben-lav: 2 p-pladser pr. bolig

Tæt-lav: 1½ p-pladser pr. hus/lejlighed

Cottaslow: 1½ p-pladser pr. hus/lejlighed

Etageboliger: 1 p-plads pr. bolig

Institution med indretning og benyttelse der kan sidestilles til almindelige boliger: 1 p-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster

Daginstitution: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal

Torvet: Dagligvarebutikker - 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal

Udvalgswarebutikker - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal

Såfremt der etableres små boliger med et bruttoetageareal på under 55 m<sup>2</sup> skal der som minimum etableres ½ p-plads pr. boligenhed.



**Oplag**

5.16 Udendørs oplagring må ikke finde sted og ubebyggede arealer skal stedse gives et ordentligt udseende.

5.17 Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og lastbiler indenfor lokalplanområdet.

5.18 Der kan i parcelhusområder (åben-lav byggeri) på egen grund ske henstilling af mindre både med maks. størrelse på 18 fod i egen carport.

**§6 - Belysning**

6.1 Belysning af opholds- og parkeringsarealer skal udføres som pullertarmatur eller parkbelysning med nedadvendt afskærmning af lyskilden med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5m.

6.2 Vejbelysning til belysning af stamvej skal udføres som armatur med en maksimal lyspunkthøjde på 5,5m

6.3 Vejbelysning til belysning af privat fællesveje skal udføres som armatur med en maksimal lyspunkthøjde på 4m.

6.4 Belysning af interne stier skal udføres som lav pullertarmatur på ca. 1m.

**§7- Bebyggelsens placering og omfang**

7.1 For hele lokalplanområdet gælder, at der skal sikres tilstrækkelig plads til fremtidig affaldsdepoter inden for de enkelte bebyggelser.

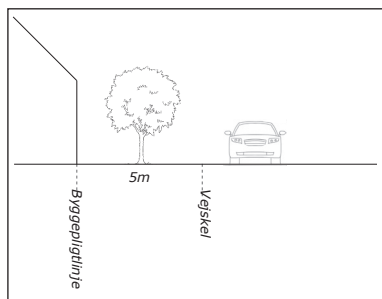
7.2 I **delområde A** skal boligbebyggelse være mindst 2-4 etager hvoraf minimum halvdelen skal være 4 etager. Den højeste del af byggeriet skal ligge længst mod øst som modspil til skoven.

7.3 I **delområde B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> og B<sub>3</sub>** må bebyggelser ikke være højere end to etager og maksimalt 8,5m i højden. Bebyggelsesprocent max. 40.

I **delområde B<sub>4</sub>** må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig og maksimalt 6,5m i højden. Bebyggelsesprocent max. 40. Byggeri til fælles aktiviteter må ikke være højere end 8,5m.

7.4 I **delområde C** må bebyggelser ikke være højere end 8,5m. Bebyggelsesprocent max. 45.





Figur 6  
Princip for byggepligtlinje i delområde D<sub>2</sub>

7.5 I **delområde D** må bebyggelser ikke være højere end 8,5m. Bebyggelsesprocent max. 30.

I **delområde D<sub>2</sub>** skal boligbebyggelse, garager og carporte placeres med hovedparten af facade eller gavl i en byggepligtlinje 5m fra skel som vist på figur 6.

Arealet mellem skel mod vej og byggepligtlinje må kun bebygges med karnapper, overdækket indgangsparti eller lignende mindre bygningsfremspring.

7.6 I **delområde E** må bebyggelser ikke være højere end 8,5m. Bebyggelsesprocent max. 30.

7.7 I **delområde G** må det samlede butiksareal til dagligvarer inden for delområdet max. udgøre 1500m<sup>2</sup> bruttoetageareal og den enkelte butiksenhed må max. være 1000m<sup>2</sup>. Bebyggelsen må ikke være højere end 8,5m og maksimalt én etage. Butikker skal have facade i skel ud til torvet, se §4.7.

7.8 I **delområde H** må bebyggelse ikke være højere end 8,5 m. Bebyggelsesprocent max. 30 og maksimalt 2 etager.

## Terræn

7.9 Der må kun ske terrænregulering i en afstand af minimum 1,5m fra skel så naturligt terræn bibeholdes i naboskel. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn.

7.10 Der kan inden for inden for friarealer ske terrænregulering og opfyldning for etablering af skibakke og lignende legeaktivitet.

### Farvekoder.

Farveeksemplerne i tryk og på skærmen kan afvige væsentligt fra originalfarven

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	

## §8 - Bebyggelsens materialer og ydre fremtræden

8.1 For at sikre bebyggelsen en fremtræden, hvor æstetik og bæredygtige hensyn er tydelige, må synlige dele af facaden ikke fremstå med karakter af plastmaterialer eller trykimprægneret træ. Materialerne skal fremstå som "ærlige" i den forstand, at de ikke forsøger at imitere noget, de ikke er.

8.2 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt, i farver indenfor jordfarveskalaen eller disse farvers blanding af hvidt eller sort.

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 (Se farveeksempler i margen til venstre). Der kan desuden males i sort og hvid (tilnærmet S9900-Y00Y og S0000-Y00Y).

8.3 Tag på boligbebyggelser skal etableres som "Aktive tage", **dog undtaget delområderne D2 og B4**. Aktive tage vil sige, at minimum 50% af boligbebyggelsens tagflade, skal etableres med enten solceller, beplantning eller tagterrasse - eller en kombination af de nævnte.



Eksempel på begrønning af affaldsdepot

8.4 For solceller gælder det, at de skal være integreret i tagfladen. I de tilfælde, hvor hældningen er så lav, at det ikke er optimalt at montere solcellerne i samme hældning som taget (eksempelvis ved fladt tag), kan vinklen hæves til maksimalt 40 grader.

8.5 Solceller på facader skal ligeledes integreres i facaden ved at have samme hældning som facaden. Afstanden mellem facaden og solcellen må ikke være større end den der er nødvendig for at montere solcellen.

8.6 Affaldsdepoter og lignende skal fremstå som begrønnede anlæg.

## §9 - Detalihandelsbestemmelser

Der kan etableres et samlet bruttoareal til detailhandel på 1500 m<sup>2</sup>. Største tilladte butiksstørrelse til dagligvarer er 1000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker.

## §10 - Ubebyggede arealer

### Boligområde - delområde D<sub>2</sub>

10.1 I arealet mellem byggepligtlinjen og skel til vej I delområde D<sub>2</sub> må der kun plantes grupper af solitære træer, busketter og sås græs, som ikke er en hindring for afledning af regnvand i render/trug.

### Fælles friarealer/grønne kiler

10.2 I forbindelse med udbygning af nye bydele udlægges fælles friarealerarealer, som udgør områdets grønne kiler med mulighed for at indpasse regnvandsbassiner, boldbaner, nyttehaver og andre rekreative aktiviteter, der ikke naturligt udgør boligområdernes nærre-kreative aktiviteter til småbørnsleg med legeredskaber. Størrelse af de



grønne kiler, delområde F, fremgår af kortbilag 2 og 4. **Der kan ligeledes etableres levende hegn, der kan tjene som levested for hasselmus.** De grønne kiler ejes og vedligeholdes af kommunen.

Inden for område F kan der alene i begrænset omfang opføres mindre bygninger på max. 25 m<sup>2</sup> til områdets brug og drift som friareal.

### Lokalparker for boligområder

10.3 I alle boligområder skal der sikres arealer til fælles friarealer - lokalparker - svarende til 80 m<sup>2</sup> pr. bolig. Dog kan der i særlige tilfælde, gældende for små boliger under 55 m<sup>2</sup>, udlægges friareal svarende til minimum 40 m<sup>2</sup> pr. boligenhed. De fælles friarealer skal placeres hensigtsmæssigt i bebyggelsen, så der er gode adgangsforhold, læ, solindfald og fri for støj og anden forurening. Udlægget kan opdeles, såfremt der sker en hensigtsmæssig sammenkædning via internt stisystem, dog skal et fælles friareal have en mindste størrelse på 400 m<sup>2</sup>.

Lokalparkerne ejes og drives af grundejerforening.

Inden for lokalparker kan der opføres mindre bygninger på max 20 m<sup>2</sup> til områdets brug og drift som friareal. Der kan opstilles legeredskaber eller andre anlæg, som kælkebakke eller bålsted.

### Regnvandsbassin og vandafledning

10.4 Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer inden for lokalplanens område skal opsamles i åbne render og ledes til forsinkelsesbassiner.

I lokalplanområdet skal der afsættes/udlægges min. 5m brede traceer, hvor afvandingskanaler/-grøfter kan etableres og vandet uhindret ledes frem til regnvandsbassinerne. Traceernes placering skal godkendes i forbindelse med byggeprojekt. Kun hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terræn eller byggeriets udformning kan regnvand ledes i rør eller nedsives.

Hvor traceerne placeres på privat areal skal de omgivende arealer udformes og gives en beplantning og belægning som respekterer områdets funktion til afledning af regnvand.

Kanal/grøft skal ved indkørsel til ejendommen ske med fast belægning men må ikke rørlægges. I forhaven kan der tilsås, beplantes med enkelte buske eller opstammede træer så længe regnvandet kan afledes uhindret.



Eksempel fra lokalplanområdet på åben rende til afledning af regnvand



Eksempel fra lokalplanområdet på åben rende til afledning af regnvand



Eksempel på regnbed



Det nødvendige antal regnvandsbassiner til forsinkelse anlægges i primært i område F afhængigt af terræn. De skal udformes med flade brinker max 1:6, så de samtidig kan tjene som rekreativt element og uden behov for indhegning med trådhegn. Der kan etableres mindre broanlæg til brug for leg.

For alle delområder gælder det, at den enkelte grundejer skal kunne håndtere en to-års-hændelse på egen grund (en to-års-hændelse er den kraftige nedbørshændelse, der statistisk set kun forekommer én gang hvert andet år). At håndtere en sådan hændelse vil sige, at den enkelte grundejer skal være forudseende ift. den nødvendige afvanding af faste belægninger.

Såfremt grundejere overskrider grænsen for maksimalt afledning som to-års-hændelse, skal grundejeren på egen grund etablere regnbede eller lign. med tilstrækkelig kapacitet. Et eksempel er at etablere et regnbed, som er en form for forsinkelsesbassin

### **Hegning i åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse**

10.5 Det er hensigten af lokalplanområdet skal fremtræde med en overordnet grøn karakter i samklang med det åbne land og omkringliggende skove. Derfor stilles følgende krav til hegning omkring boliger:

- mod naboer og fælles opholdsarealer skal fælleshegn i skel etableres som levende hæk
- mod vejareal skal hegning såfremt der hegnes ske min. 1m fra vejskel og må kun ske, som levende hæk.

Fælles gælder, at der ikke må opsættes tæt hegning i form af plankeværker eller andre typer tæt afskærmning. Undtaget herfra er hegning omkring haveterrasser, når dette sker i minimumafstand på 1m til fælles skel.

Ved tæt-lav boligbebyggelse må fast hegn mellem terrasser i forbindelse med bygning max. gives en længde på 2½ m og max. højde på 1,5 m.

### **Hegning omkring institutionsbyggeri**

10.6 Der skal hegnes med levende hæk og der kan, når det er nødvendigt for institutioners drift, opsættes trådhegn på indvendig side af det levende hegn.



### Nyttehaver

10.7 Der kan ske udlæg til nyttehaver i fællesområder når dette sker på baggrund af beslutning i grundejerforening eller i de grønne kiler efter aftale med kommunen - område F.

Nyttehaverne må ikke få karakter af kolonihaver og derfor ikke bebygges med skure og drivhuse. Nyttehaver skal fremtræde som et samlet område og der kan hegnes med hæk eller trådhegn.

Der kan i nyttehaver til fælles brug opføres et redskabsskur på max. 10 m<sup>2</sup> i træ med lodrette planker i en på to med tag i sort tagpap.

Trådhegn skal i delområde F udføres som vildthegegn 160/12/15 på ~~stolper af afbarket gran eller flækkede egetræsstolper.~~

### Diger

~~10.9~~ Beskyttede diger, som angivet på kortbilag 4 skal som ~~udgangspunkt~~ bevares.

- Der må alene ske nødvendige digegennembrud for sti- og vejadgange til delområder.
- Byggefelter og minimumsafstande mellem hegn og primære havevarealer skal sikre at der ikke opstår konflikter mellem naturinteresser og beboeres ønsker om udsigter og solindfald.
- Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 2m fra digets fod.

### Bevaringsværdige levende hegn

10.10 De på kortbilag 4 viste bevaringsværdige hegn skal bevares. Dog kan der som vist på kortbilag 4 ske gennembrud på kortere strækninger for at give vejadgang til delområder og i forbindelse med Johannes Jørgensens Vej's forlængelse.

Byrådet kan på baggrund af de levende hegns særlige artssammensætning give tilladelse til at der udføres periodisk nedskæring som led i foryngelse af heget. Enkeltstående træer skal bevares. Tilladelsen gives kun på baggrund af en samlet vurdering af hegets karakter og som værdi som spredningskorridor for dyre- og fugleliv.

### Befæstigelse

10.11 I delområde A må den samlede befæstigelse ikke udgøre mere end 50% i henhold til gældende spildevandsplan.

10.12 I delområderne B, C, D og E må den samlede befæstigelse ikke udgøre mere end 30% af det bebyggede areal i henhold til gældende spildevandsplan.



10.13 I delområde B<sub>1</sub> gælder det, at befæstigelsesgraden kan øges til 50% gældende ved etagebyggeri i henhold til gældende spildevandsplan.

10.14 I delområde G må den samlede befæstelse ikke udgøre mere end 80% af det bebyggede areal i henhold til gældende spildevandsplan.

10.15 I delområde H må den samlede befæstelse ikke udgøre mere end 30% af det bebyggede areal i henhold til gældende spildevandsplan.

## §11 - Skiltning

§11.1 For **delområde A, B, D og E** gælder, at skiltning og reklamering på en ejendom kun må finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig.

Skiltning skal være diskret og må ikke ændre områdets karakter af beboelse.

Skiltning må kun ske i form af en henvisningstavle på maksimalt 0,5m<sup>2</sup> og må ikke overskride matrikelgrænsen.

Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2m<sup>2</sup>.

Skilte må kun belyses inddirekte og udføres i afdæmpede farver.

§11.2 For **delområde C** gælder, at skiltning kun må ske i form af en henvisningstavle på maksimalt 0,5m<sup>2</sup>. Skilte må kun belyses indirekte og udføres i afdæmpede farver.

§11.3 For **delområde G** gælder, at skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasses 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.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver virksomhed. 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.

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

Som hovedregel må skiltebogstaver på facade maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1m<sup>2</sup>.

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

## **§12 - Grundejerforening**

12.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet (se kortbilag 2)

12.2 Grundejerforeningerne (kortbilag 6) skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, friarealer, fælles anlæg til bortledning af regnvand og de private fællesveje og -stier nævnt i §5.5 samt vedligeholdelse af bevaringsværdige hegn i skel.

Undtaget er fælles friareal og gennemløbende fælles stier i område F (kortbilag 2), som anlægges og driftes af kommunen.

12.3 Grundejerforeninger kan på frivillig basis sammenlægges med andre grundejerforeninger såfremt dette måtte være hensigtsmæssigt, og såfremt det sker som følge af beslutninger taget på de respektive generalforsamlinger.

12.4 Grundejerforeningerne skal oprettes senest når 20 boligenheder er taget i brug indenfor de respektive delområder I-VII, på kortbilag 6, eller når Byrådet kræver det.

## **§13 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse**

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i §3.1, 3.2, 3.7 og 3.8 nævnte støjafskærmning er etableret og/eller der foreligger en støjredegørelse, der sikrer at bebyggelsen ikke belastes af vejstøj, der overstiger gældende grænseværdier (se støjredegørelse, bilag 1).

## **§14 Ophævelse af lokalplan 609**

14.1 Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 609 med tillæg



nr. 1 ophæves lokalplan 609 i sin fulde udstrækning og de administrationspraksisser der har været gældende i forbindelse med lokalplanerne.

## **§ 15 Servitutter**

**15.1** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Der er ikke konstateret servitutter i strid med lokalplanens indhold.

## **§16 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.

## **§17 Lokalplanens retsvirkninger**

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

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13. Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

## **§18 Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Svendborg Byråd, den 10. oktober 2019.

Dato for offentlig bekendtgørelse den xx.xx.xx.

## **Dispensation fra lokalplanen**

Byrådet kan, ifølge Planlovens § 19 og § 20, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.







## **Bilag**

Bilag 1 - Støjredegørelse

Bilag 2 - Afværgeforanstaltninger i forbindelse med VVM-redegørelse

## **Kortbilag**

Kort 1 - Matrikelkort, eksisterende forhold

Kort 2 - Delområder

Kort 3 - Veje og stier

Kort 4 - Områdets disponering

Kort 5 - LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og støjafskærmning

Kort 6 - Grundejerforening, ansvarsområder



## **Bilag 1 - Støjredegørelse**



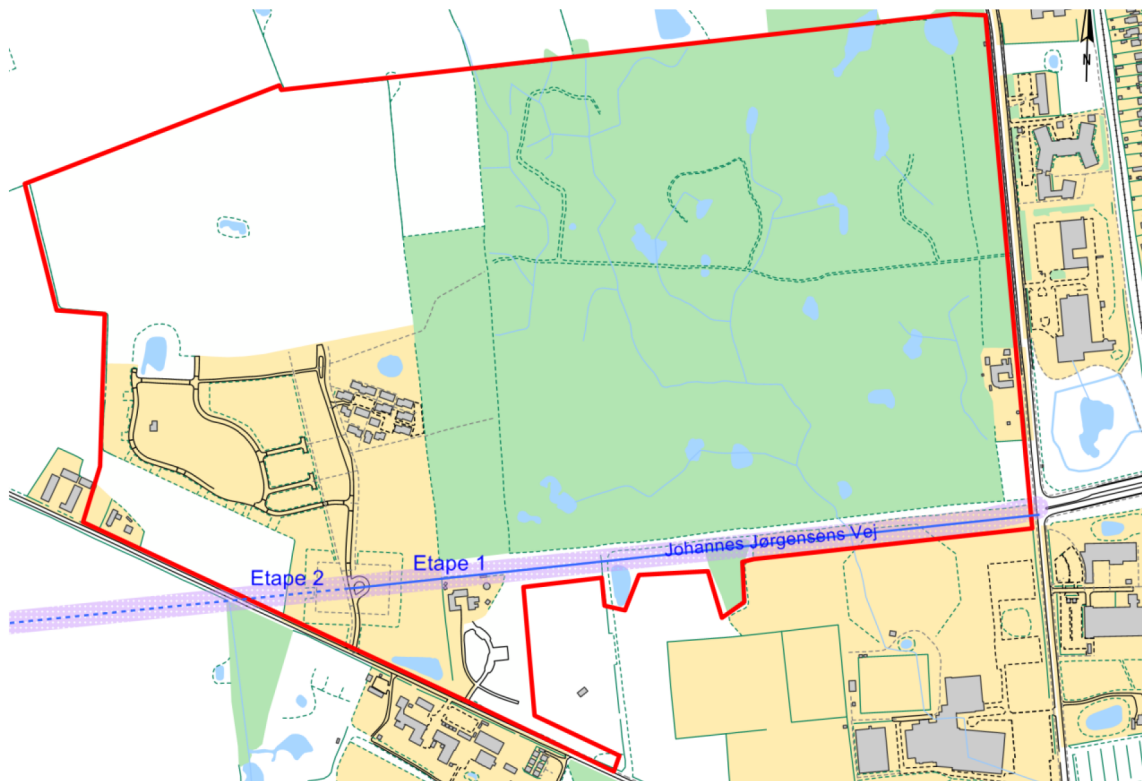
# NOTAT

PROJEKT Trafikstøj Johannes Jørgensens Vej, Svendborg	PROJEKTLEDER Casper Bjerring	DATO 2017-02-14
PROJEKTNUMMER 35.5733.01	UDFÆRDIGET AF Lasse Christner Månsson	NOTAT N5.010.17

Vedlagt bilag 1-2

## Indledning

Svendborg Kommune har anmodet Sweco A/S, Acoustica om at udarbejde en støjredegørelse vedrørende forlængelsen af Johannes Jørgensens Vej i Svendborg. Støjredegørelsen har til formål at belyse støjen fra trafikken ved de nuværende og de planlagte boliger. Situationen fremgår af nedenstående situationsplan.



Figur 1: Situationsplan for forlængelse af Johannes Jørgensens Vej.

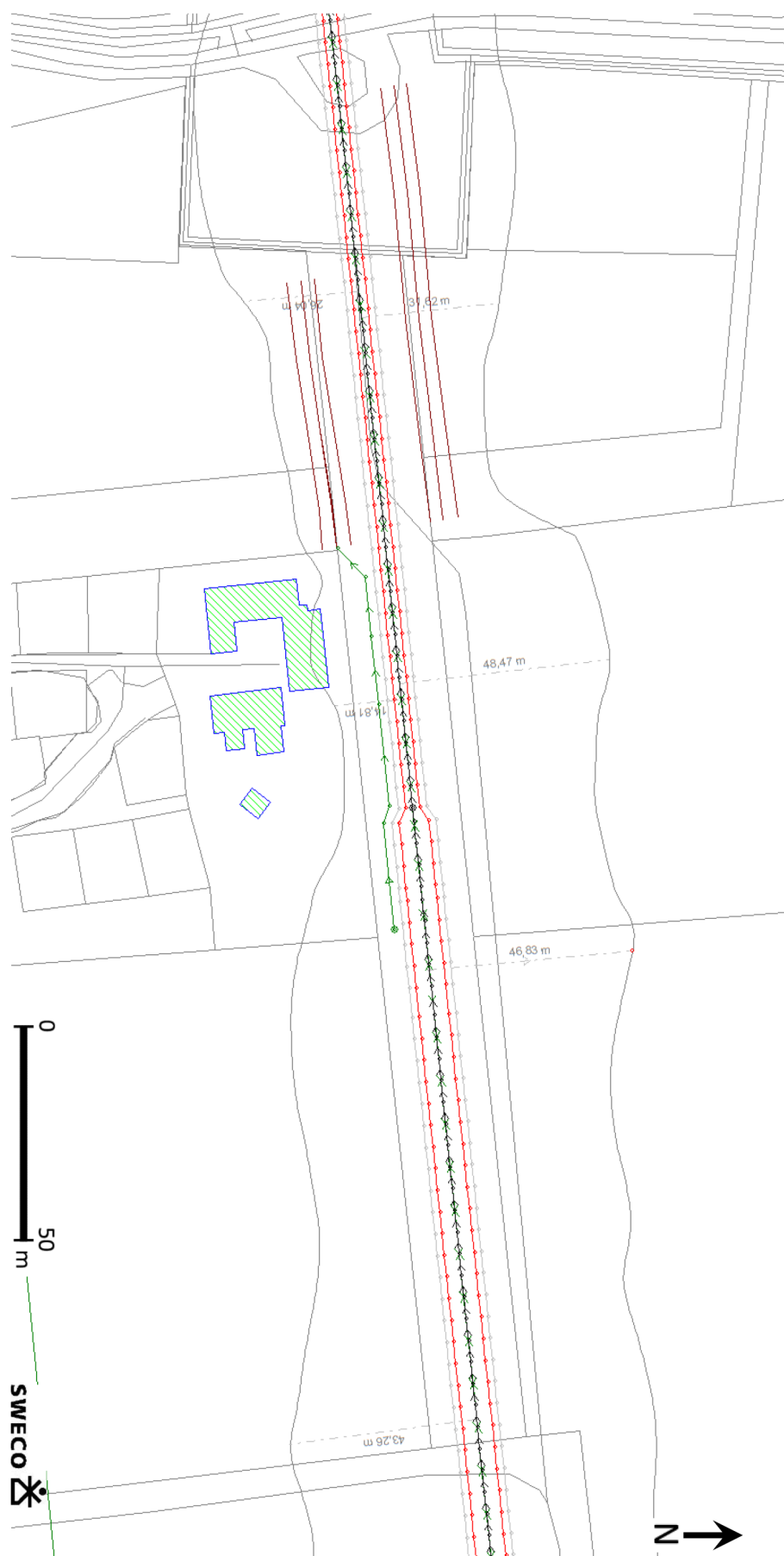
Syd for den planlagte vejforlængelse ved etape 1 ligger en spejderhytte, og både nord og syd for den planlagte vej ved etape 1 og 2 er der planlagt opførelse af boliger.

Kommunen ønsker, at der redegøres for støj fra følgende situationer:

1. Trafikstøj fra den planlagte vejforlængelse med en forventet årsdøgntrafik i 2035 på 11.800, uden afskærmning.
2. Trafikstøj tilsvarende situation 1 med indarbejdelse af støjvolde på hhv. 2 meter og 4 meter i højden. Placeringen af støjvoldene er angivet af kommunen jf. figur 2.

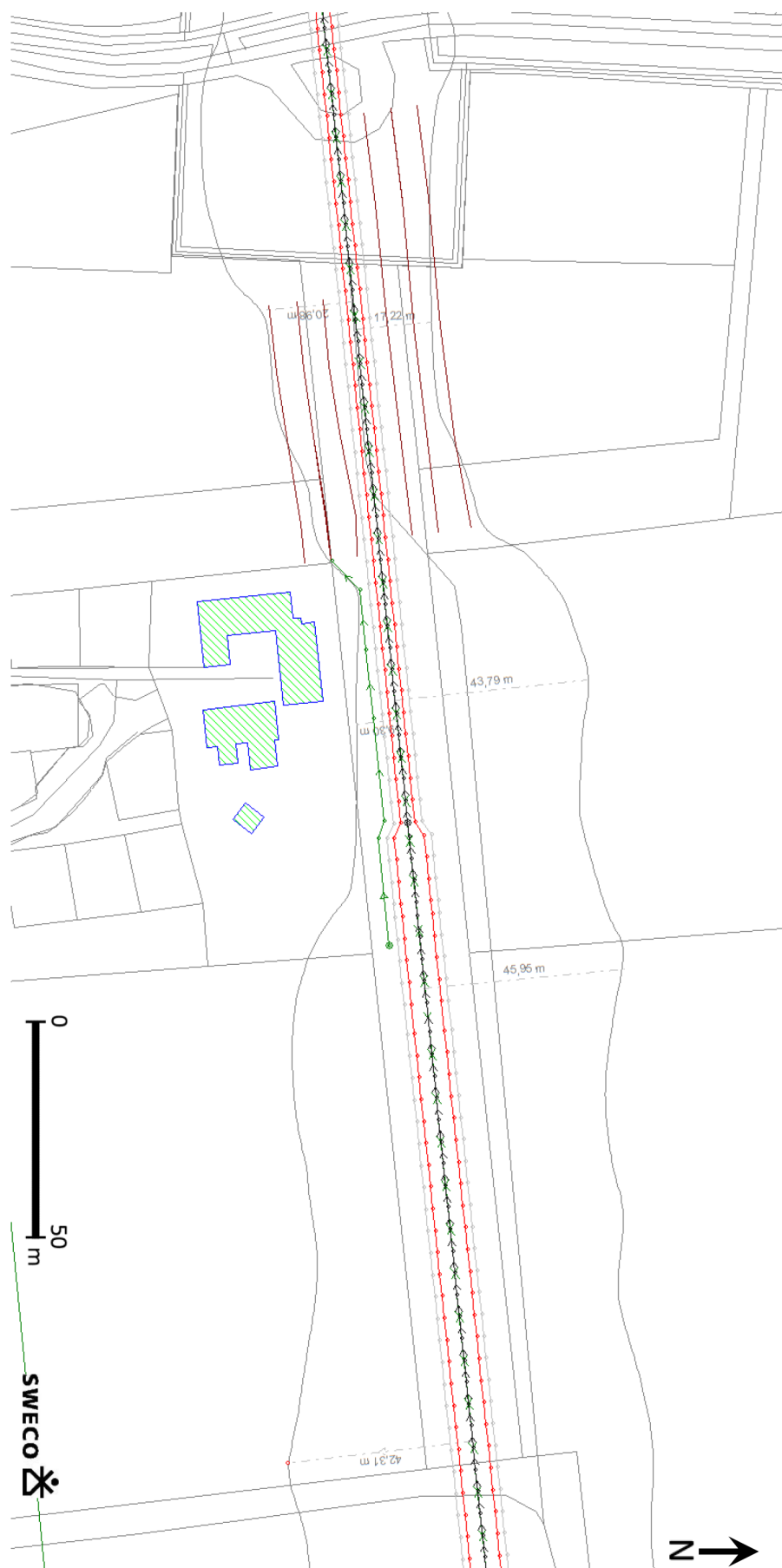


**Bilag 2b – Afstande fra vejmidte til grænseværdi på  $L_{den} = 58$  dB (2 m støjvolde og -skærm)**





**Bilag 2c – Afstande fra vejmidte til grænseværdi på  $L_{den} = 58$  dB (4 m støjvolde og -skærm)**







Figur 2: Placering af støjskærme

## Grænseværdier

I Miljøstyrelsen vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er der angivet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i Danmark. Her gælder følgende:

Område	Støjgrænse
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	$L_{den} = 53 \text{ dB}$
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	$L_{den} = 58 \text{ dB}$
Hoteller, kontorer mv.	$L_{den} = 63 \text{ dB}$

Tabel 1: Støjgrænser for vejtrafikstøj i Danmark.

## Beregningsmetoder

Støjbelastningen fra vejtrafikken er beregnet efter Nord2000 beregningsmetode og udført i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Beregningerne er udført med beregningsprogrammet SoundPlan, version 7.4 opdateret d. 11-11-2015. Der er udarbejdet en tredimensionel støjberegningsmodel og udført beregninger af støjudbredelsen samt udvalgte referencepunkter, der placeres i 1,5 meters højde i et net af



punkter med indbyrdes afstand på 10 meter. Punkterne repræsenterer stueplan/udendørs arealer.

## Definitioner

$L_{day}$  : Det energiækvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for dagperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.

$L_{evening}$  : Det energiækvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for aftenperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.

$L_{night}$  : Det energiækvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for natperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.

$L_{den}$  : Det energiækvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for aftenperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.

$$L_{den} = 10 \cdot \log \frac{1}{24} \left( 12 \cdot 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 3 \cdot 10^{\frac{L_{evening} + 5}{10}} + 9 \cdot 10^{\frac{L_{night} + 10}{10}} \right)$$

Ved vægtning i forbindelse med bestemmelse af  $L_{den}$  tillægges ekstra bidrag på henholdsvis +5 dB og +10 dB, for de respektive aften- og natperioder.

Følgende referencetidsrum indgår endvidere i formlen:

3. Dag:	kl. 07-19	varighed 12 timer
4. Aften:	kl. 19-22	varighed 3 timer
5. Nat:	kl. 22-07	varighed 9 timer

## Beregningsforudsætninger

Beregningerne er foretaget på baggrund af oversigtsfotos over området, trafikanalyse over veje og trafikmængder, samt grundkort og højdekurver fra kortforsyningen. Terrænet beregnes som akustisk blødt (klasse D efter Nord2000 beregningsmetode), og vejbelægningen er af typen AB11t. Der regnes med 9 vejklasser.

For trafikstøjen medregnes et stykke af den eksisterende del af Johannes Jørgensens Vej (øst for Ryttervej) og den planlagte nye vejforlængelse. De andre tværgående veje regnes som ubetydelige i forhold til den forventede trafikmængde på Johannes Jørgensens Vej.

De planlagte støjvolde ved spejderhytten erstattes af absorberende støjskærme, som følge af den begrænsede plads.

Til beregningerne anvendes den forventede årsdøgntrafik i 2035, oplyst af Svendborg Kommune. Trafiktallene er opdelt i tidsintervaller og køretøjskategorier. Trafiktallene pr. time i de tre døgnerperioder fremgår af nedenstående tabel:



Johannes Jørgensens Vej			
Køretøjskategori	Døgnperiode		
	Dag	Aften	Nat
Kategori 1	708	354	118
Kategori 2	41,8	9,8	6,6
Kategori 3	36,9	19,7	9,8

Tabel 2: Trafiktal for Johannes Jørgensens Vej fordelt mellem de tre kategorier, pr. time i de tre døgnperioder.

Køretøjskategorierne er karakteriseret ved følgende opdeling:

6. Kategori 1: Lette køretøjer (person- og varebiler under 5,5 meter)
7. Kategori 2: Medium, to-akslede lastbiler (5,6 – 12,5 meter)
8. Kategori 3: Tunge, fler-akslede lastbiler (over 12,5 meter)

Fordelingen af lastbiler er vurderet af Svendborg kommune til at udgøre 10 % af den samlede trafik på Johannes Jørgensens Vej. Der regnes med en faktisk kørselshastighed på 60 km/t på den eksisterende vej (øst for Ryttervej) og 50 km/t på den planlagte vejforlængelse.

## Resultater

Støjudbredelsen er som anført beregnet 1,5 meter over terræn repræsenterende stueetages højde og udendørs opholdsarealer.

Det generelle støjniveau,  $L_{den}$  er beregnet omkring den uskærmede vej (bilag 1a), og grænseværdien på 58 dB opnås omkring 35-50 m fra vejmidte (bilag 2a). Der er indarbejdet støjvolde og absorberende støjskærme af hhv. 2- og 4 meters højde og resultaterne fremgår af bilag 1b og 1c. Støjgrænsen på 58 dB rykkes til 15-31 meter fra vejmidte med 2 meter høje støjvolde (bilag 2b), mens 4 meter høje støjvolde reducerer afstanden for støjgrænsen på 58 dB til 9-21 meter fra vejmidte (bilag 2c).

## Sammenfatning

Der er foretaget beregninger af trafikstøj fra Johannes Jørgensens Vej i Svendborg i forbindelse med den planlagte vejforlængelse. Efter ønske fra Svendborg Kommune er trafikstøjen redegjort for følgende beregningssituationer:

- Uden afskærmning
- Ved kombineret opførelse af 2 meter høje støjvolde og –skærme.
- Ved kombineret opførelse af 4 meter høje støjvolde og –skærme.

Uden afskærmning er afstanden fra vejmidten til grænseværdien på 58 dB omkring 35-50 meter. Ved opførelse af kombinationen af 2 meter høje støjvolde og –skærme reduceres



afstanden til 15-31 meter. Ved opførelse af kombinationen af 4 meter høje støjvolde og – skærme reduceres afstanden til 9-21 meter.



Bilag 1a – Trafikstøj 1,5 m. o. terræn uden afskærmning



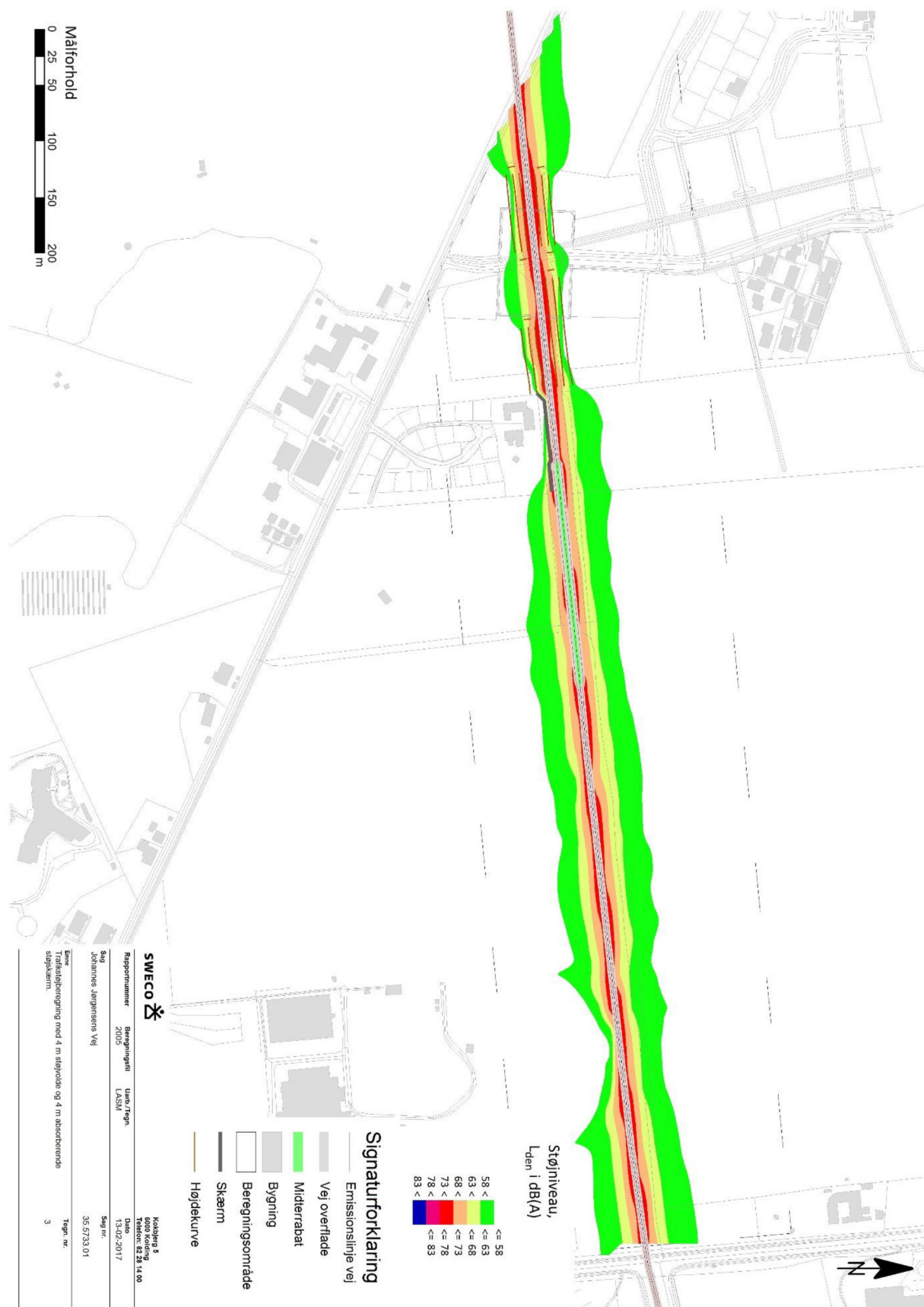


Bilag 1b – Trafikstøj 1,5 m. o. terræn med 2 m støjvolde og –skærm.



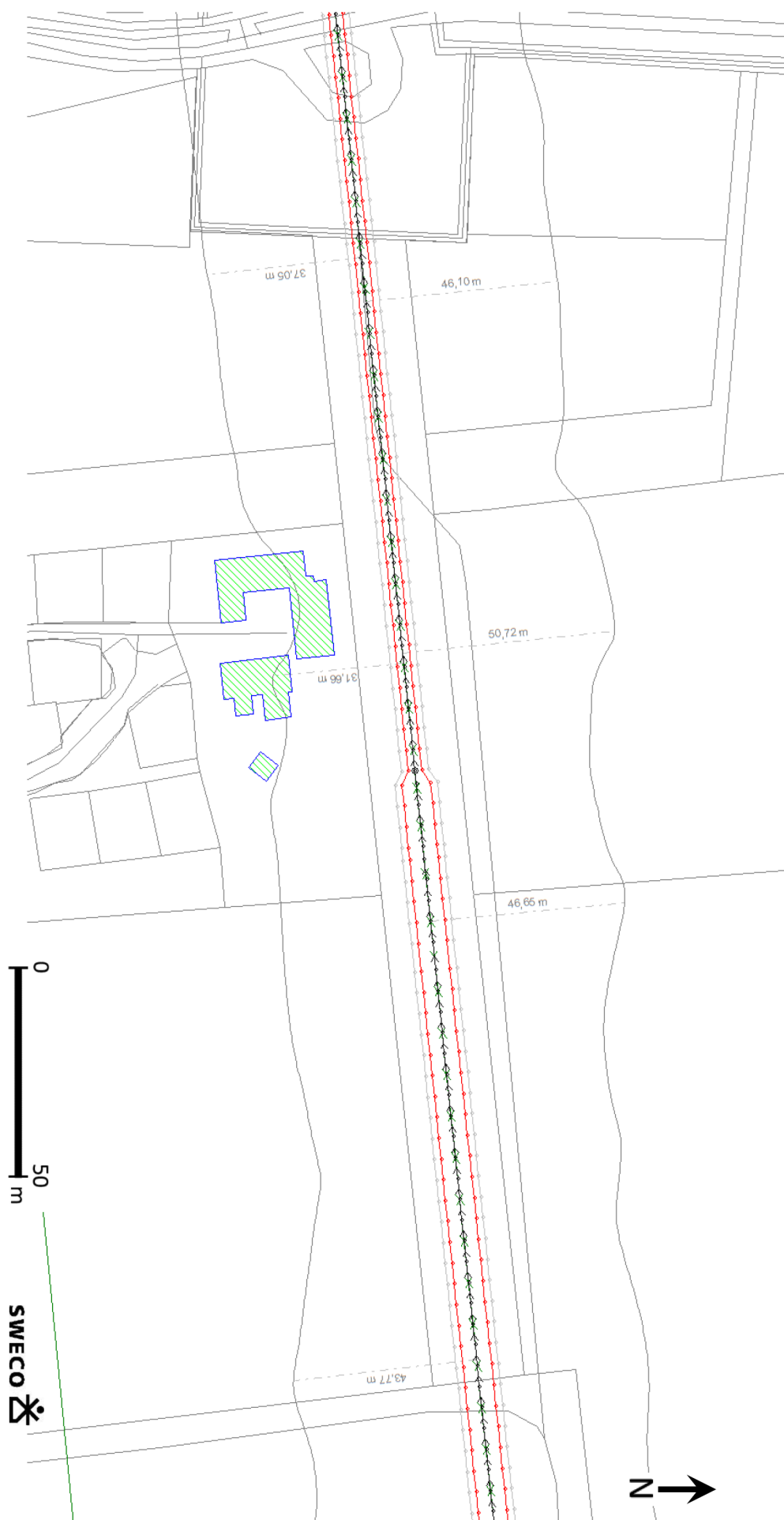


# Bilag 1c – Trafikstøj 1,5 m. o. terræn med 4 m støjvolde og -skærm





**Bilag 2a – Afstande fra vejmidte til grænseværdi på  $L_{den} = 58$  dB (uden afskærmning)**



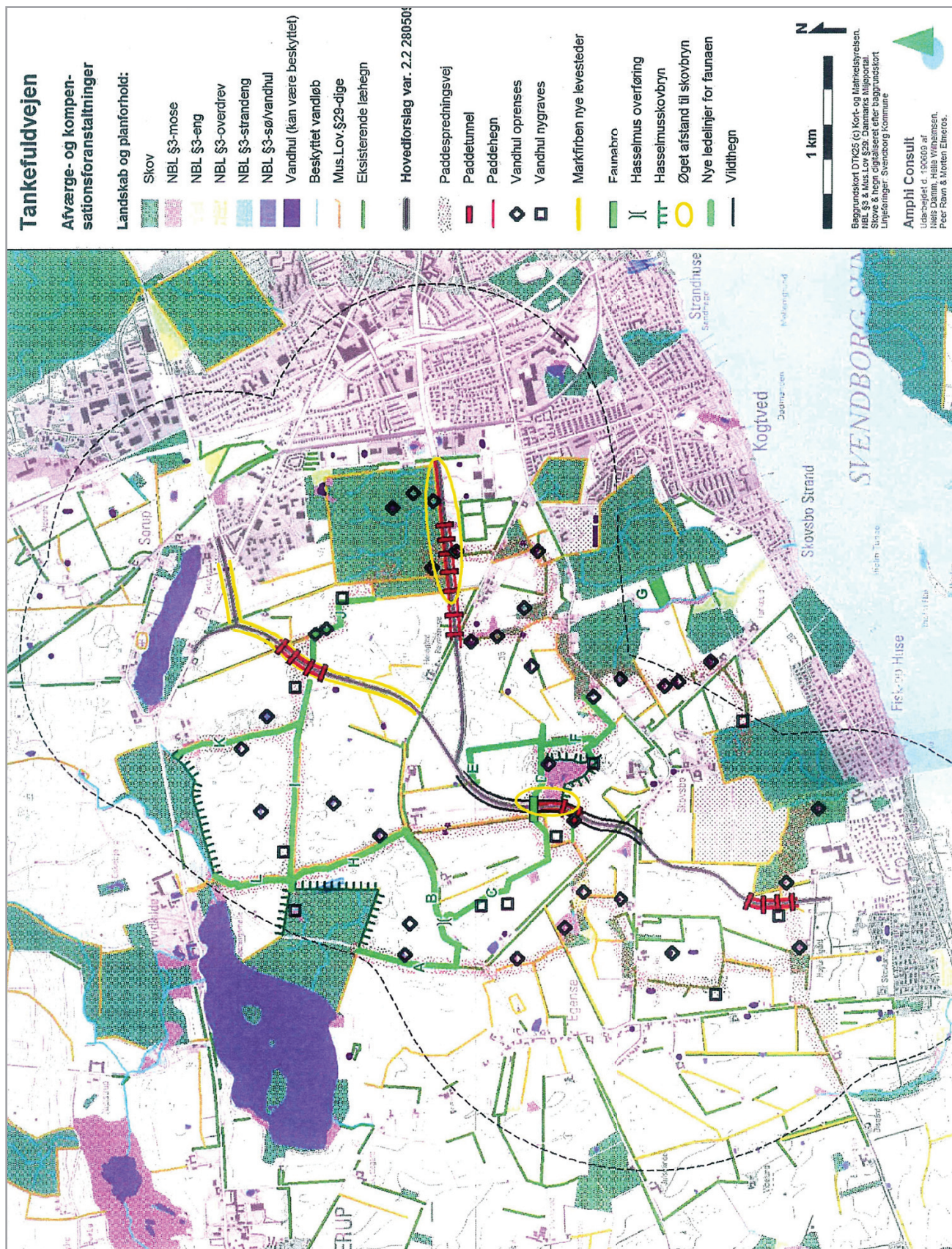


## **Bilag 2 -**

### **Afværgeforanstaltninger i forbindelse med VVM-redegørelse**



# Kortbilag 2 - Afværge- og kompensationsforanstaltninger for Alternativ 1 og ØVHv2.2





## **Kortbilag**

Kort 1 - Matrikelkort , eksisterende forhold

Kort 2 - Delområder

Kort 3 - Veje og stier

Kort 4 - Områdets disponering

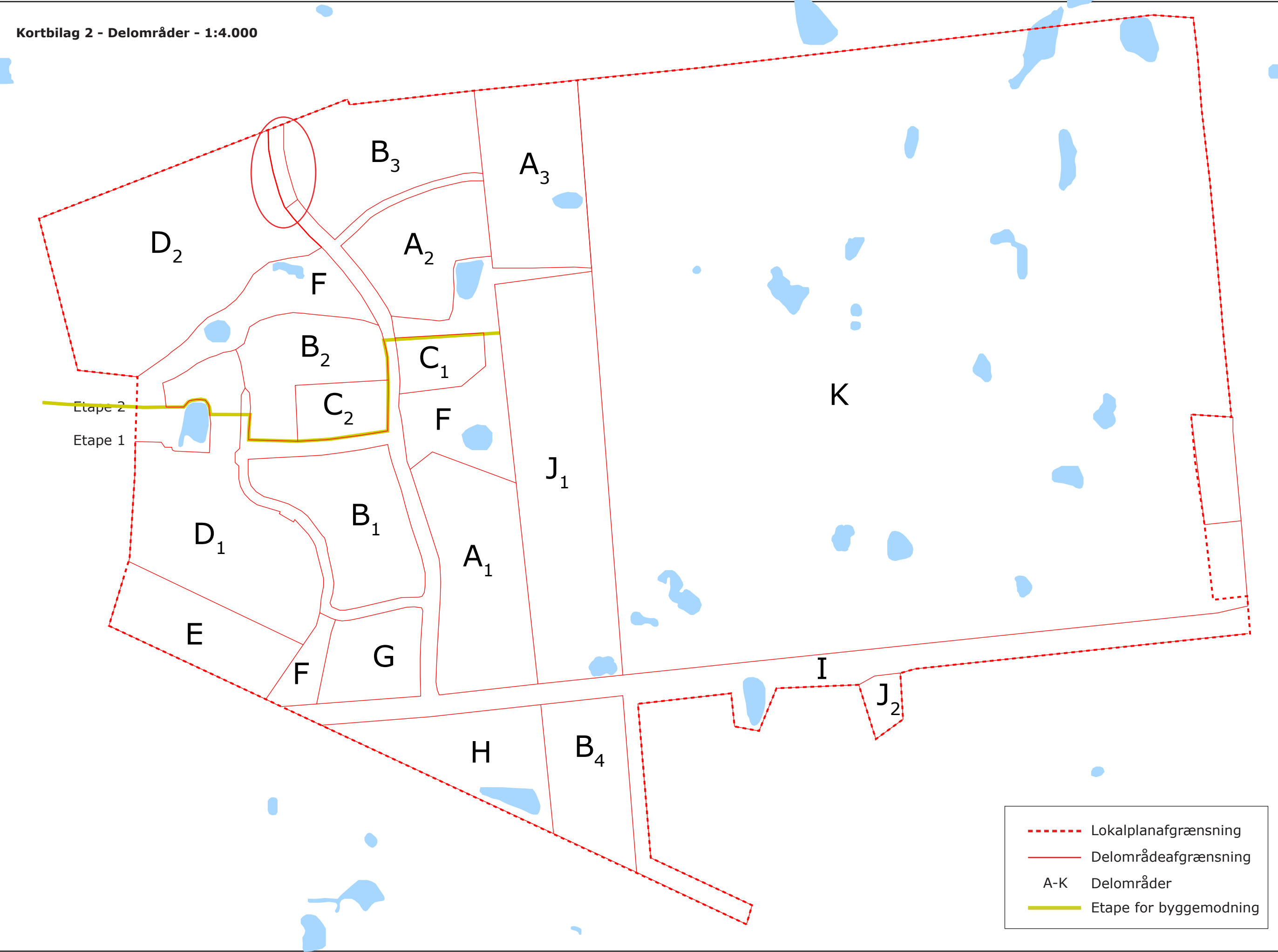
Kort 5 - LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og støjafskærmning

Kort 6 - Grundejerforening, ansvarsområder



- Lokalplanafgrænsning
- Reduceret Skovbyggelinje  
jf. afgørelse 24.5.18

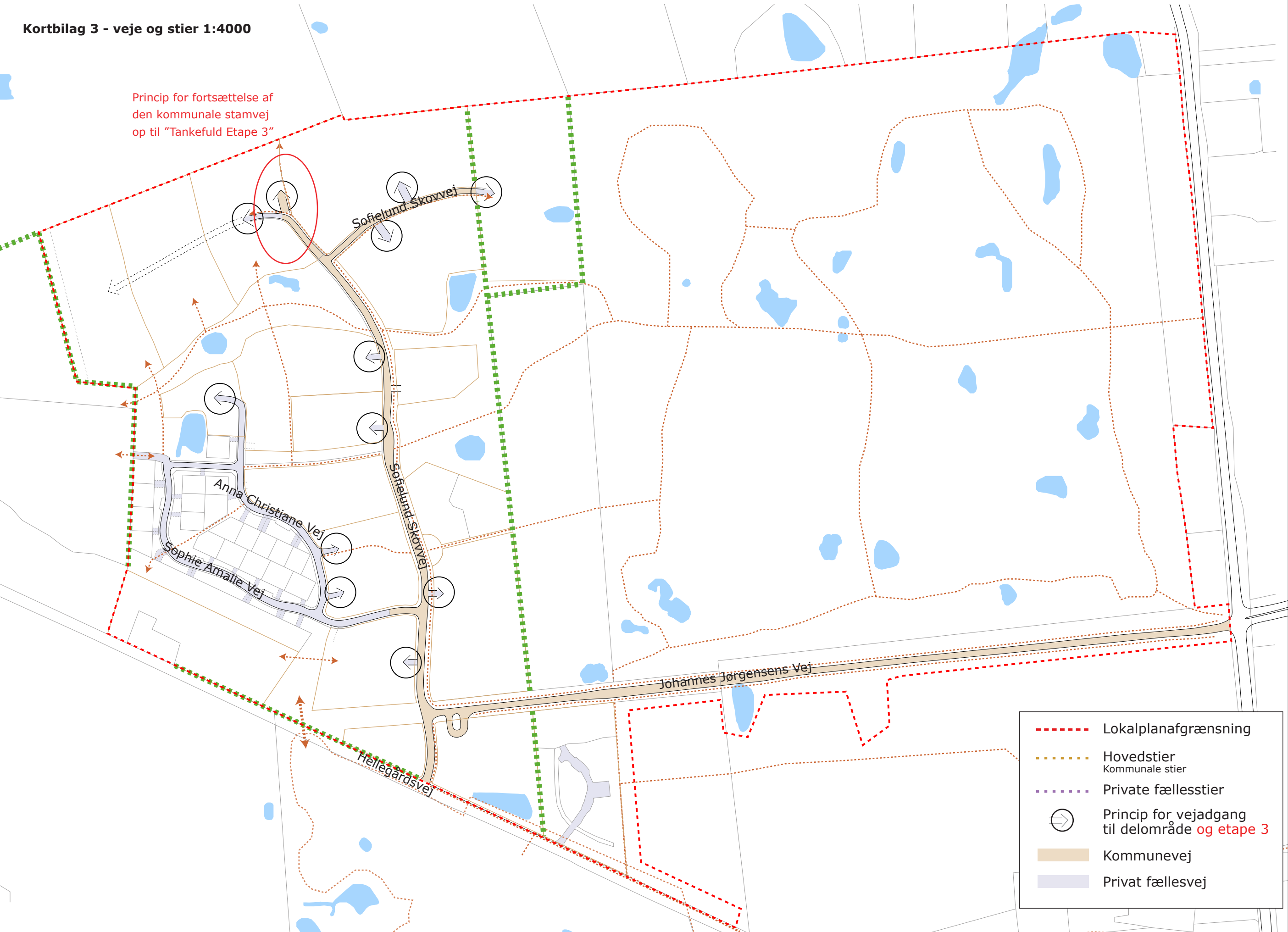






Kortbilag 3 - veje og stier 1:4000

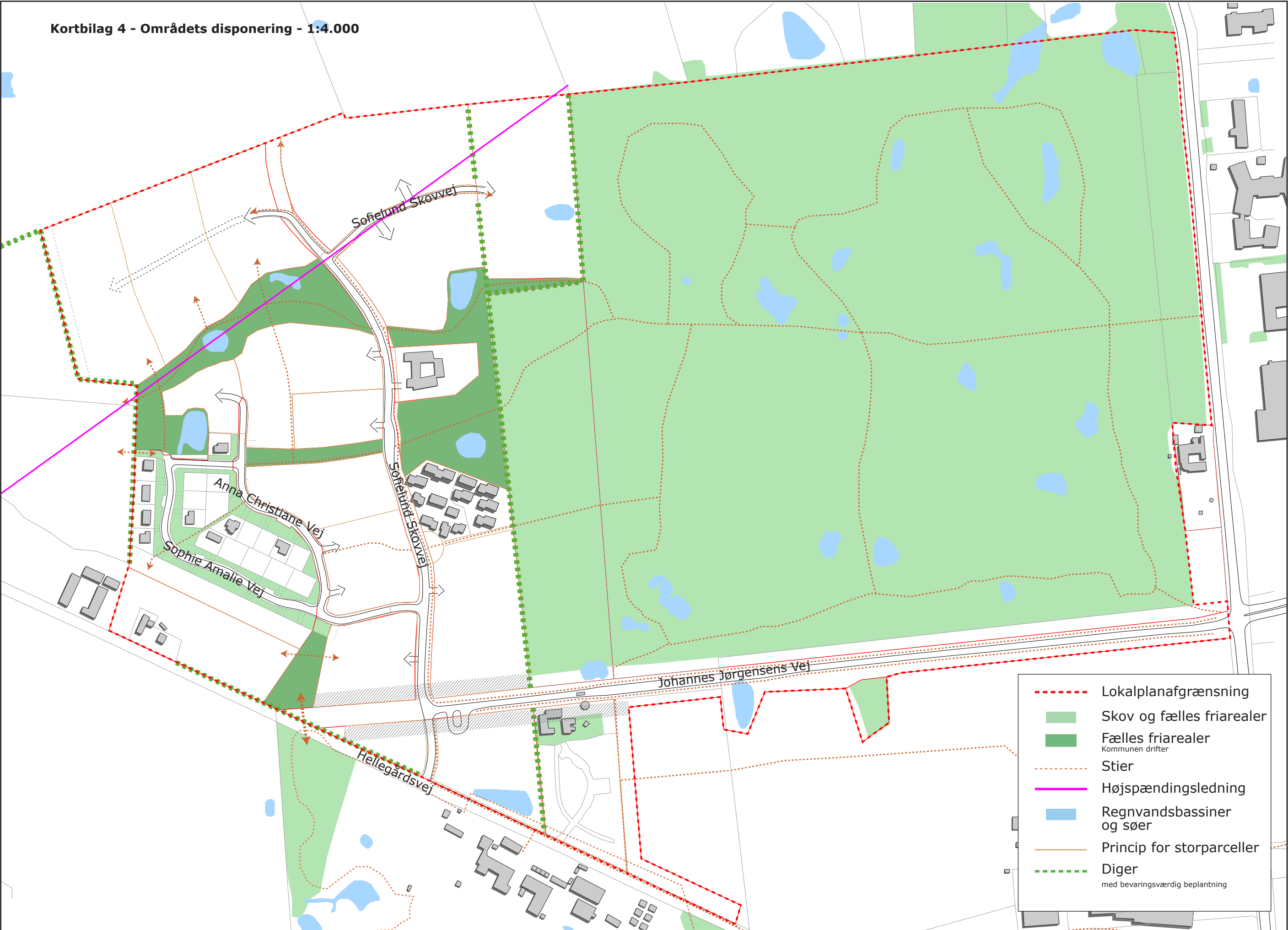
Princip for fortsættelse af  
den kommunale stamvej  
op til "Tankefuld Etape 3"



- Lokalplanafgrensning
- Hovedstier  
Kommunale stier
- Private fællesstier
- ➡ Princip for vejadgang  
til delområde **og etape 3**
- Kommunevej
- Privat fællesvej



Kortbilag 4 - Områdets disponering - 1:4.000



	Lokalplanafgrænsning
	Skov og fælles friarealer
	Fælles friarealer Kommunen driver
	Stier
	Højspændingsledning
	Regnvandsbassiner og søer
	Princip for storparceller
	Diger med bevaringsværdig beplantning







