

# Lokalplan 566

for boligområde ved  
Grønnedal-Badstuen, Tåsinge



Svendborg  
Kommune





# Indhold

## Lokalplanens redegørelse

Baggrund	5
Lokalplanområdet	5
lokalplanens formål	
Lokalplanens indhold	

## Forhold til anden planlægning og lovgivning 9

Kommuneplan  
Bæredygtighed  
Gældende planer  
Regn og spildevand  
Kystnærhedszone

### Tekniske anlæg

### Miljøforhold

Miljøvurdering  
VVM  
Habitatområde  
Jordforurening  
Vejtrafikstøj/jernbanestøj/virksomhedsstøj  
Vandindvindingsinteresser

## Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning 19

Naturbeskyttelse  
Landbrugsloven  
Jordforurening  
Museumsloven

## Foreløbige retsvirkninger 20

## Lokalplanens bestemmelser

§1 - Lokalplanens formål	23
§2 - Område og status	24
§3 - Anvendelse	24
§4 - Udstykninger	25
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	26
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	26
§7 - Bebyggelsens udseende	27
§9 - Skiltning og belysning	28
§10 - Ubebyggede arealer	29
§11 - Grundejerforening	30
§12 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	30

## Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold  
Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold  
kort 03 - Illustrationplan, retningsgivende udstykningsplan

## 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 planlægningen som helhed.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Lokalplaner indeholder en fysisk 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 Lokalplanens **"Bestemmelser"**.

**Redegørelsen** starter med en præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for - og formålet med selve lokalplanen.

Derefter er der gjort rede for lokalplanens indhold, samt planens forhold til anden planlægning.

**Bestemmelserne** er den juridiske del af lokalplanen. Bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanens bestemmelse understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagerst i planen.

### Offentlig høringsperiode

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

Når offentlighedsperioden er slut vurderer Byrådet i hvilket omfang man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag

### Lokalplan gælder for fremtidige handlinger

En vedtaget Lokalplan regulerer kun fremtidig adfærd, mens den hidtidige (indtil offentliggørelsen af lokalplanforslaget) lovlige anvendelse kan fortsætte uændret.

## Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

### Lokalplanens baggrund

Det er Svendborg Kommunes politik, at de enkelte lokalområder skal have et tilstrækkeligt udbud af attraktive byggegrunde for nye boliger. Prognoserne for nye boliger forudser størst behov for tæt-lav boligbebyggelse. I kommuneplanen er området derfor udlagt til overvejende tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som 1. prioritet for boligudbygning for Vindeby-Troense lokalområde og de private grundejere har fremsat ønske om udarbejdelse af lokalplan.

Når lokalplanområdet er udbygget vil der på baggrund af ny lokalplan være mulighed for en 2. etape mod Gammel Nybyvej.

### Lokalplanområde - eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 4 ha stort (40.000 m<sup>2</sup>) og har gennem de seneste 40-50 års landbrugsdrift været anvendt til frugtavl, almindelige landbrugsafgrøder og græsning. Området ejes af private grundejere og er beliggende i landzone.

Inden for lokalplanområdet findes kun eksisterende byggeri som en

enkelt bolig med vejadgang fra Grønningen.

Lokalplanområdets topografi fremstår markant med et forholdsvis fladt forland til kysten ved Svendborg Sund og en karakteristisk kystskråning, hvor terrænet stiger fra kote 6 til kote 15. Uden for lokalplanområdet forsætter terrænstigningen mod Bregninge Kirke i kote 73.

Inden for området er der læhegn fra den tid, hvor der i området Vindeby-Troense var mange frugtplantager.

## Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre yderligere udbygning med boliger i lokalområdet Vindeby-Troense.

Når der udbygges skal boligbebyggelse og fælles friarealer placeres så landskabets naturlige form tilpasses bedst muligt.

Lokalplanens område skal have et åbent grønt præg, hvor befæstede arealer er minimeret og vejene fremstår med grønne grønne rabatter .

Den nye bebyggelse skal vejbetjenes uden gennemkørende trafik og med trafikløsning der tager hensyn til de svage trafikanter.

Lokalplanen har også til formål at åbne for flere muligheder for energibesparende foranstaltninger for at opfylde kommunens overordnede ønsker i kommuneplanen om bæredygtighed og lavenergi.

Hele området er kendt som tidligere frugtplantage område og denne del af områdets historie skal danne baggrund for lokalplanens bestemmelser om frugtbærende beplantning i de fælles områder.

## Lokalplanens indhold

For at skabe variation i selve bebyggelsen og tilpasning til eksisterende bebyggelse og terræn rummer planen mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Dog skal mindst 2/3 af byggeriet indenfor lokalplanområdet bestå af tæt-lav byggeri.

Landskabets naturlige form udnyttes så det lavest beliggende område område udnyttes til fælles friarealer i forbindelse med regnvandsbassin. Bassinet skal udformes som en naturlig sø med flade brinker og beplantning. De mest skrånende områder er fastlagt til tæt-lav bebyggelse. For bedst mulig indpasning i landskabet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelse på skrånende terræn skal udformes og placeres så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen.

Terrænforskelle skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger,

Lokalplanområdet opdeles i delområder med

- tæt-lav boligbebyggelse i max. 2 etager,



- åben-lav med max. 1½ etager og
- område med mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse dog min 2/3 tæt lav boligbebyggelse
- fælles friarealer med mulighed for etablering af regnvandsbassin udformet med flade brinker for rekreativt brug.

Lokalplanen indeholder en retningsgivende udstykningsplan - kortbilag 3. Udstykning af parceller til bebyggelse skal følge lokalplanens principper med grunde af varierende størrelse:

- Åben-lav grunde på min 800 m<sup>2</sup> og med en bebyggelsesprocent på max. 30 er hovedsageligt placeret i de områder, som er mindst kuperet.
- Tæt-lav med grunde på min. 250/350 m<sup>2</sup> i gennemsnit afhængig af bebyggelsesform og med en bebyggelsesprocent på max. 45 er overvejende placeret i de mest kuperede områder.

Ved en maximal udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder til både åben-lav og tæt-lav vil lokalplanområdet som helhed blive på max. 25 heri er indregnet ubebyggede arealer såsom vejanlæg og de fællesfriarealer med regnvandsbassin og deklaraionsbælter for regn- og spildevandsledninger

For at bygge videre på bygningskvaliten i den eksisterende bebyggelse og opnå ny bebyggelse med en høj arkitektonisk kvalitet indeholder lokalplanen tillige krav til facade- og tagmaterialer, farvevalg.

Lokalplanens bestemmelser åbner mulighed for energibesparende foranstaltninger, såfremt disse er indpasset i samlet bebyggelseplan,



Lavning i området hvor der etableres fælles friareal og regnvandsbassin.  
I baggrunden ses bebyggelsen ved Grønningen.

en samlet beplantnings- og belægningsplan eller integreret i bebyggelsens arkitektur og formgivet sammen med denne.

Lokalplanforslaget udgør 1. etape af den planlagte udbygning med boliger i lokalområdet Vindeby-Troense. Først når denne etape nærmer sig sin fulde udbygning vil der kunne planlægges for 2. etape, som udgør ca. 2 ha beliggende vest for denne lokalplan.

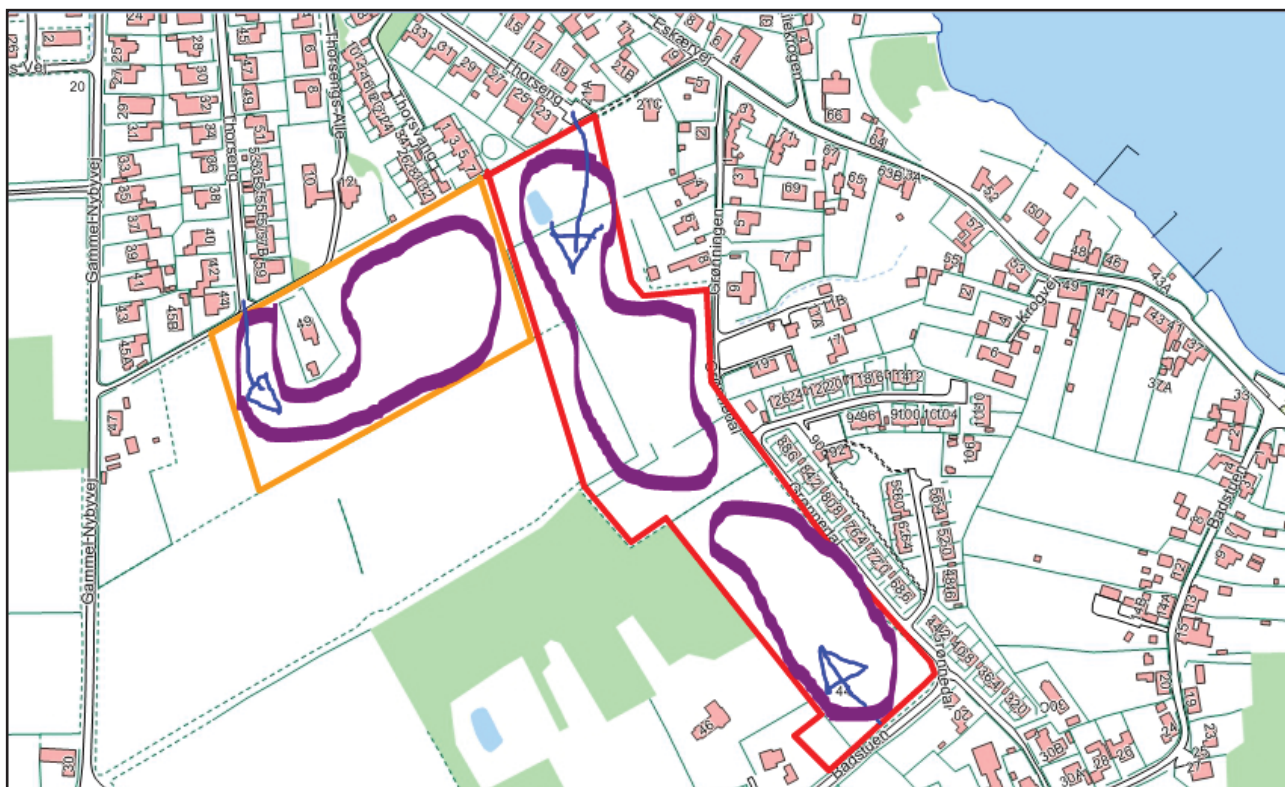
#### Trafik

Lokalplanområdet forsynes trafikalt fra Thorseng og Badstuen udformet som eenstrengede private fællesveje. Alle veje udformes som boligveje, der skal hindre gennemførende trafik uden ærinde i området. Lokalplanområdet udgør 1. etape af det planlagte boligområde, jf. kommunenes boligudbygningsplan. Den 2. etape planlægges vejbetjent fra Gammel Nyby Vej via Thorseng, som vist på nedenstående skitse

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der godkendes et vejprojekt, hvor der tages stilling til hvilken trafikløsning enten som lege- og opholdsvej med max 15. km/t eller stilleveje med max. 30 km/t.

#### Stier

Der skal etableres nye rekreative stier gennem lokalplanområdets friarealer med forbindelse til eksisterende stier i området.



Fremtidige vejadgange fra Thorseng øst og vest samt Badstuen.

Rød ramme viser 1. etape og orange ramme 2. etaper, som først påbegyndes når 1. etape er udbygget



Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen for fremtidigt byggeri blive stillet krav om handicapvenlige adgangsforhold, jf bygningsreglementet.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

### Kommuneplanen

#### Generelle bestemmelser for lokalplanlægningen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres.

I kommuneplanen er lokalplanens område udlagt med følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

En mindre del af lokalplanens område mod nordøst ved eksisterende bebyggelse ligger i kommuneplanramme 06.02.B2.435 som er udlagt til overvejende fritliggende enbolighuse med en bebyggelsesprocent på max. 30, max. 2etager og max. bygningshøjde 8,5 m.

Den overvejende del af lokalplanens område ligger i 06.02.B3.717 , hvis anvendelse er boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med en max. bebyggelsesprocent på 45, max. 1½ etage og max. højde på 8,5 m.

#### Tillæg til kommuneplanen

Der er udarbejdet et tillæg 2009/08 til kommuneplanen for den del af lokalplanens område der ligger indenfor rammeområde 06.02.B3.717. Den nye ramme for dette boligområde bliver 06.02.B3.915 og udlægger området til overvejende tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for at skabe variation ved mulighed for åben-lav byggeri, dog skal andelen af tæt-lav bebyggelse udgøre mindst 2/3.

#### Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der i mindre omfang tillades kollektive anlæg, institutioner og serviceerhverv, som er forenelige med anvendelsen som boliger. I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres. Der tillades ikke butikker i området.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed i miljøklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår højst virksomhed i miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende). For erhverv og institutioner gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt, og at behovet for parkering skal rummes indenfor pågældende ejendom. Derudover skal området tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold således, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

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

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

I følge kommuneplanens friarealnormer skal der i planensikres opholdsarealer for tæt-lavboligbebyggelse på min 15% og for åben-lav boligbebyggelse på min 10%.

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse sikres parkeringsareal svarende – 2 p-pladser på egen grund og for tæt-lav er det 1½ på egen grund.

### **Kommuneplanens hovedstruktur**

Svendborg har Cittaslow status med fokus på at optimere rammerne om "det gode liv".

Kvalitet i tilværelsen forudsætter, at der via moderne, teknologiske løsninger tages afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historie. Endvidere spiller en række faktorer ind i bestræbelserne for at skabe mangfoldige, attraktive bomiljøer.

Et godt kvarter betyder friluftsliv, god infrastruktur, attraktive rekreative uderum, der virker befordrende for sociale relationer og udfoldelse, samt nærhed til privat og offentlig service og indtænkt bæredygtighed i bred forstand.

Med kommuneplanen og lokalplaner kan Svendborg Kommune medvirke til at skabe gode rammer for hverdagslivet. En visionær planlægning er derfor et godt instrument til at udtrykke intentioner og til at sikre kvalitet i både planer, byrum, arkitektur og materialer.

### **Bæredygtighed og energieffektivitet**

Svendborg Byråd ønsker at minimere energiforbruget i nybyggeri, ved at stille krav til lavenergirammer, så det som minimum kan klassificeres som energiklasse 2015, jf. bygningsreglementet.

Disse krav stilles i Kommuneplan 2009 - 2021 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, som gælder fremtidige lokalplaner. Derudover stilles der gennem spildevandsplanen krav om begrænsning af overfladevand til kloaksystemet.

### **Strategi og indsats**

Byrådet ønsker, at Svendborg Kommune ved en mangesidet indsats skal øge bosætningen i byen og i lokalområderne ved til stadighed, at kunne tilbyde attraktive boligområder og bymiljøer.

I kommuneplanen sikres der mulighed for tilvækst af nye boliger både i Svendborg by og i lokalområderne.

Det tilstræbes at mange af kommunens nye tilflyttere er unge familier, der kan bidrage til vækst i de erhvervsaktive aldersgrupper og bidrage til vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv og den lokale kultur. En anden stor målgruppe er de aktive seniorer, der ønsker at

skifte til en attraktiv bolig i det sydfynske område. Derfor er der valgt en bebyggelse med en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelser.

### **Befolkningsudvikling**

Lokalområdet Vindeby- Troense er i dag tæt på at være fuldt udbygget og for størstedelens vedkommende med åben-lav boligbebyggelse.

Det fremgår af kommuneplanens boligudbygningsplaner, at der vurderes at være et behov for 58 boliger over en 12 år periode i Vindeby-Troense lokalområde.

### **Arkitekturpolitik**

Arkitekturen er med til at give lokalsamfundet identitet og spiller en vigtig rolle for hvordan de fysiske omgivelser opleves. Uanset om der er bevidsthed om det eller ej, spiller omgivelserne en vigtig rolle for opvækstvilkår og livskvalitet.

Byrådet vedtog i 2008 Arkitekturpolitik for Svendborg Kommune som et overordnet redskab til at fremme gode rammer for liv og udvikling af arkitektonisk kvalitet. Målet er at skærpe interessen og kendskabet til god arkitektur hos såvel borgerne som byggeriets parter.

Målene i arkitekturpolitikken er, at:

- synliggøre arkitektur som et vigtigt tema og indbygge krav til arkitektonisk kvalitet i lokalplanlægningen
- udvide brugen af lokalplanbestemmelser til at fremme bæredygtighed og minimere energiforbruget i nye bebyggelser
- give overgangen mellem by og land særlig opmærksomhed, ved at sikre visuelle og rumlige kvaliteter.

### **Kulturmiljø og landskabskarakter (LKM område 21, Bregninge bakke):**

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

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

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

LKM – landskabskarakterområde 21, Bregninge Bakke:

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

I området er der endnu reminiscenser af et helt århundredes tradition med frugtavl i form af æbleplantager og omgivelserne er næsten uforstyret af tekniske anlæg

Det er en målsætning i kommuneplanens retningslinjer for særlige værdifulde landskaber, at kystforland skal behandles med varsomhed.

Topografi:

Lokalplanområdet er en del af en gammel kystskråning stigende terræn fra kote 8 til kote 19.

### Kystnærhedszone

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er en planlægningszone, hvor der i henhold til planlovens § 16, stk. 3 i lokalplanforslaget skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved planens realisering. Bebyggelse over 8,5 m kræver særlig begrundelse for den større højde. Herudover skal der redegøres for andre forhold der er væsentlige for varetagelsen af natur – og friluftsmæssige interesser.

Efter planlovens § 5a, stk.1 skal landets kystområder søges holdt fri-



*Her i området ved Badstuen opleves kystforlandets grænse tydeligst med en markant stigende terræn fra boligbebyggelsen langs Grønnedal.*

holdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed med mindre der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Planlægningsmæssig begrundelse:

Lokalplanen skal være med til at sikre tilstrækkelige udviklingsmuligheder enkelte lokalområder – her Vindeby-Troense.

Vindeby og Troense lokalområde er fuldt udbygget og den langt overvejende del som åben-lav parcelhusbyggeri.

Lokalområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Der er ingen andre byområder omkring Vindeby Troense, som ligger uden for strandbeskyttelseslinje. Områder til byformål er alle lokalplanlagte og fuldt udnyttede.

Lokalplanens område er ligger i " 2. række" bag eksisterende kystbebyggelse. Der er taget hensyn til de kulturmæssige interesser ved en placering, der er en fortsættelse af bebyggelse fra 1970-1980erne frem for nærhed til den gamle bevaringsværdige del af Troense by. Den nye bebyggelse vil blive vejbetjent af 2 eksisterende boligveje i området.

I forbindelse med kommuneplanens boligudbygningsstrategi er området udpeget i boligrækkefølgeplanen som kategori 1 og kategori 2. Lokalplanforslaget omfatter alene kategori 1, men omtaler i redegørelsen de overordnede planlægningsmæssige sammenhænge med kategori 2 området op mod Gammel Nybyvej.

### Visualisering:

Området er beliggende inden for kystnærhedszone, hvor der i forbindelse med lokalplanlægning for ny bebyggelse og anlæg er visualiseringskrav, jf. planlovens § 16, stk. 3 og 4.

Visualiseringskravet gælder lokalplanforslaget af hensyn til offentlighedens muligheder for at deltage i debatten om kystlandskabets anvendelse.

I tilknytning til lokalplanforslaget er der udarbejdet visualiseringer der gengiver det planlagte byggeri - som modelkasser - som det vil tage sig ud både set som fugleperspektiv og som det opleves i øjenhøjde.

På baggrund af visualiseringen vurderes påvirkningen af kystlandskabet, at være meget beskeden, som følge

- af en placering i 2. række bag eksisterende bebyggelse og
- at bebyggelsen tager hensyn til indpasning i terræn, maksimale bygningshøjder på max. 8,5 m.

Visualiseringen udgår af redegørelsen i forbindelse med endelig vedtagelse



## **Tekniske anlæg**

### **Renovation**

Området varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til selskabets gældende regulativer og vedtægter.

### **Vandforsyningen**

Varetages af Vindeby Vandforsyning.

### **Renovation og kloak**

Varetages af Vand og Affald

### **EI**

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S

### **Varmeforsyning**

Området ligger uden for distrikter med fælles varmforsyning af naturgas eller fjernvarme. Området grænser imidlertid op til Naturgas-Fyns forsyningsområde Vindeby-Troense, hvor det må forventes at der kan ske forsyning/tilslutning af lokalplanområdet. Bygherre kan (opfordres) til at fremsende projektet til NaturgasFyn.

Der henvises iverigt til individuel og bæredygtigt byggeri, se afsnit bæredygtighed.

### **Kollektiv trafik**

Der er mulighed for at benytte kollektiv bustransport fra stoppesteder på Gammel Nybyvej og Eskærsvvej.

## **Miljøforhold**

### **Miljøvurdering**

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i en screening vurderet, at planerne ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdring. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse på Svendborg Kommunes, Plan og Gis.

### **Klagevejledning**

Svendborg Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggø-

relsen af lokalplanforslaget. I henhold til Planovens § 58, stk 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De kan f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborgsgade 15, 1360 København F. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden fire uger efter annonceringen af denne afgørelse. Det er en betingelse for, at Naturklagenævnet behandler Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenavnets hjemmeside [www. Nkn.dk](http://www.Nkn.dk). Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Resumé af screening

- Lokalplanens område er i kommuneplanen udlagt til byzoneformål i form af boliger, der er angivet som kat. 1 og 2 i boligudbygningsplanen. Planerne omfatter i denne lokalplan alene kategori 1 i boligudbygningsplanen.
- Området udlægges fortrinsvis til tæt-lav, mens en mindre del kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse – der er i den forbindelse udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for at tilføre området denne variation.
- Området vil i den igangværende revision af spildevandsplanen blive medtaget, således der er overensstemmelse mellem planerne. Området vil blive separatkloakeret og der vil blive afsat areal til evt. etablering af forsinkelsesbassin.
- Området er beliggende inden for Kystzonen, som er en planlægningszone, som stiller særlige krav til den planlægningsmæssige begrundelse for den kystnær placering ved Troense. Af kommuneplanen fremgår at boligudbygningen sker efter en vurdering af behovet i de lokalområder – i dette tilfælde for Vindeby-Troense. Kommuneplanen har lagt hovedvægten på den kommende byudvikling i Tankefuld og byerne Gudbjerg-Gudme-Hesselager, Vester Skerninge-Ollerup-Ulbølle, Stenstrup, Skårup. Vindeby-Troense er så godt som fuldt udbygget og største-

delen udgøres af parcelhuse. Med dette som udgangspunkt for befolkningsprognosen vurderes der, at blive behov for nye boligområdet med overvejende tæt-lav bebyggelse. Da hele lokalområdet Vindeby- Troense er beliggende inden for kystnærhedszonen er den planlægningsmæssige begrundelse for denne placering, at udviklingen skal ske i 2. række bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten, ligesom der er sket en afvejning af landskabelige interesser og beskyttede naturlokaliteter. Den valgte placering af ny bebyggelse sker i sammenhæng med den nyere del af Troense i tilstrækkelig afstand til den bevaringsværdige del.



Beskyttet dige med levende hegn.



Naturbeskyttet vandhul

- I lov om planlægning er der i kystzone krav om at planforslagene skal indeholde en visualisering der viser påvirkningen af de kystnære omgivelser, jf. § 16, stk 3 og 4. Der er foretaget en visualisering i forhold til påvirkningen af kystlandskabet og påvirkningen af den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet- se bilag 1 og 2 Visualisering.

- Der udarbejdes sideløbende et tillæg 2009/08 til kommuneplanen som giver mulighed for en udnyttelse til både åben-lav og tæt-lav boligudbygning samt at etageantallet øges til 2 etager for tæt-lav boligbebyggelse.

- Lokalplanen sikrer at nybyggeriet sker under varetagelse af de landskabelige kvaliteter inden for kystzonen. Der er bestemmelser for udlæg af byggefelter/ områder der friholdes for byggeri og max. højder til sikring af udsigten til kysten. Omvendt vil bebyggelsen set fra kysten kun påvirke omgivelserne i ringe grad..

- registreret § 3 beskyttet vandhul med ynglende padder bevarer(grøn frø) og planen respekterer beskyttede sten- og jorddiger.

- Der gives mulighed for fældning af markant hegn bestående af 50-70 årigt navrhogn, som formodes at være plantet som læhegn omkring tidligere frugtplantager. Fjernelsen af navrhognet skønnes - set i forhold til at de beskyttede diger med hegn bevarer - ikke at have væsentlig betydning for dyrelivet i området.

- Der er ikke konstateret raste- og ynglesteder for bilag IV arter i området, dog formodes områdets bevarede hegn med enkelte større træer at kunne tjene som fourageringsområde og ledelinjer for flagermus

- Lokalplanen tager hensyn til områdets karakteristiske

skrånende terræn gennem krav til bebyggelsens placering og byggeformer, således terrænregulering minimeres

- Trafik og trafiksikkerhed – planerne sikrer at de nye boligområder trafikbetjenes med 3 forskellige vejadgange via énstregende vejadgange. Interne boligveje vil blive udformet enten som lege- og opholdsgader med max 15 km/t eller som stilleveje med max 30 km/t begge løsninger hvor de bløde trafikanter prioriteres højt og hvor støjpåvirkningen minimeres.
- Drikkevandsinteresser – lokalplanen indeholder ikke bymæssige formål der vil være i strid med de særlige drikkevandsinteresser i området.
- Friluftsliv og grønne områder sikres ved udlæg af fælles friarealer ligesom der skabes nye stiforbindelser gennem området med forbindelse til stier i de tilgrænsende boligområder.

### **Habitatbekendtgørelsen §6**

Der er ikke registreret dyr eller planter optaget på liste over bilag IV arter.

Habitatdirektivet er fra 1992 og har til formål at beskytte sjældne og truede dyre- og plantearter, samt særlige naturtype.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er et gammelt landbrugsområde. Der er ikke kendskab til forurening inden for området.

På den baggrund omfattes området ikke af kommunens Jordstyrerelevativ, jf. Jordforureningslovens §50a.

Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig flytning fra området ikke er omfattet af den anmeldepligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningslovens §72 b stiller krav om, at ved følsom anvendelse, fx boliger, skal grundejer sikre, at de øverste 50 cm jord er ren, før ejendommen tages i brug til følsom anvendelse. Der må kun tilføres ren jord til området.

### **Vejstøj**

Det valgte vejsystem bestående af 2 énstrengede vejadgange for-deler den øgede trafik i området således at påvirkningen fra de henholdsvis 34 og 38 nye boliger vurderes umiddelbart at være så begrænset, at der ikke forventes at opstå behov for støjafskærmende foranstaltninger. Der skønnes på samme vis ikke at opstå problemer for tilgrænsende boligområder.

### **Virksomhedsstøj**

Der er ikke registreret støjpåvirkning fra virksomheder i eller uden for lokalplanområdet.

### Vandindvindingsinteresser

Lokalplanens område er i sin helhed beliggende inden for et område, som i kommuneplanen er udpeget, som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

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

### Regn og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Der er etableret en ny spildevands- og regnvandsledning gennem området med forventet kapacitet til afledning for den nye bebyggelse samt en senere og etape 2 (som kræver udarbejdelse af ny lokalplan).

I tilknytning til denne ledning - som forløber gennem områdets fælles friarealer - skal der etableres et regnvandsbassin og vejadgang for lastbil til bassin for vedligeholdelse af dette.

Ny ledning fra boligbebyggelse ved Badstuen skal føres til forsinkelsesbassinet. Der skal tages hensyn til tilstrækkeligt fald på ledningen som bør anlægges vest for Grønnedal oppe i det skrånende terræn. Der sikres i planen et 6 m deklaraionsbælte om ledningen.

I Spildevandsplan 2008 - 2012 er der fastsat en befæstelsesgrad på 0,30 for boligområder med åben-lav / tæt-lav bebyggelse, det svarer til at max 30% af regnvandet på matriklens samlede areal må afledes uden forsinkelse. Hvis der er mere end 30% af grunden der er bebygget eller belagt med fliser eller lignende skal overfladevand fra forsinkes yderligere fx i form af forsinkelse på de enkelte grunde. Der kan også tillades nedsivning, hvis nedsivning ønskes skal grundejer sikre at jorden er egnet dertil. En kloakmester er behjælpelig med undersøgelser og beregning.

Bemærk at lokalplanområdet medtages i ny spildevandsplan som er under udarbejdelse/revision og som forventes godkendt i 2013.

Det fremgår af spildevandsplanen, at der er flere muligheder for hvordan overfladevand behandles:

- Overfladevand kan f. eks nedsives på egen grund - omtales som LAR løsninger ( Lokal Afledning af Regnvand ).



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

### **Naturbeskyttelse**

Inden for lokalplanens område findes vandhul omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Planens bestemmelser respekterer beskyttelsesinteresserne idet vandhullet indgår som en del af bebyggelsens fælles grønne områder. Oprensning eller forandringer i vandhullets tilstand kræver forudgående dispensation. Svendborg Kommune er myndighed.

Digegennembrud af beskyttet dige for en rekreativ stiforbindelse kræver forudgående dispensation. Svendborg Kommune er myndighed.

### **Landbrugsloven**

Lokalplanområdet består af ca. 4 ha landbrugsjord med 3 forskellige grundejere. Jordene er pålagt landbrugspligt og derfor forudsætter en anvendelse efter lokalplanen, at landbrugspligten ophæves. Ophævelse af landbrugspligten, ændret anvendelse, samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler. Bygherre skal i forbindelse med udstykning søge om ophævelse af landbrugspligten. Ophævelsen sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykninger.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er ikke bebygget ud over en enkelt bolig ved Grønningen og har været anvendt som landbrugsområde. Der er ikke kendskab til forurening inden for området.

På den baggrund omfattes området ikke af kommunens Jordstyreregulativ, jf. Jordforureningslovens §50a.

Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig flytning fra området ikke er omfattet af den anmeldepligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningslovens §72 b stiller krav om, at ved følsom anvendelse, fx boliger, skal grundejer sikre, at de øverste 50 cm jord er ren, før ejendommen tages i brug til følsom anvendelse.

Der må kun tilføres ren jord til området.

### **Museumsloven**

Øhavsmuseet, oplyser at lokalplanområdet er topografisk interessant da det er gammelt kystområde. Arkæologi Sydfyn har et ønske om at foretage en forundersøgelse forud for påbegyndelse af anlægsarbejder. Musset foreslår bygherre kontakter Arkæologi Sydfyn i god tid inden jordarbejder sættes i gang:

www.ohavsmuseet.dk eller Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg, tlf. +4562210261

Bygherre skal være opmærksom på at hvis der under anlægsarbejde påtræffes jordfaste fortidsminder eller anden kulturhistoriske anlæg- jf. museumslovens §27 nr 473 af 7.juni- skal anlægsarbejdet omgå- ende indstilles i det omfang det berører fortidsminder og Øhavsmu- seet adviseres.

Inden for lokalplanens område forefindes sten- og jorddiger, som er beskyttet i henhold til Museumslovens § 29. Planen respekterer be- skyttelsesinteresserne, som er indarbejdet i planens bestemmelser. Ved lokalplanens vedtagelse og områdets overførsel til byzone er det kun diger i skel mod det åbne land, som er beskyttede efter muse- umsloven.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må inden bygge- og anlægsaktiviteter igangsæt- tes selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Af tingbogen fremgår det, at der inden for lokalplanens område er tinglyst en række nedgravede forsynings- ledninger, vejrettigheder og andre rettigheder, som kan have betyd- ning for byggeri i området. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante for- syningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommu- nen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der gøres opmærksom på, at der i lokalplanområdets F1 er gravet en regn- og spildevandsledning ned. Ledningen vedrører følgende ma- trikelnumre inden for lokalplanens område: matr.nr.: 109 og 110f alle Nyby By, Bregninge.

De nye kloakledninger der etableres på privat grund vil blive deklare- ret på almindeligvis med et 5 m bredt deklarationsbælte. Påtaleretten har Svendborg Spildevand A/S.





## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for en mindre del, 1/3-del som åben-lav boligbebyggelse
- at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter overordnede retningslinjer og principper, hvor bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn.
- at fastlægge krav til områdets arkitektoniske udtryk og indpasning i eksisterende terræn.
- at fastlægge struktur for vejadgange og fælles stier
- at sikre udlæg til områdets fælles friarealer og tilpasning til landskabelige karakter
- at sikre at beplantning i skel og fælles friarealer, er med til at give området karakter og fælles præg.
- at sikre rammer der åbner for bæredygtig byggeri og lavenergihuse
- at overføre området fra landzone til byzone

### §2 - Område og status

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af



matr. nr: 91a, 109, 135a og 135 g alle tilhørende ejerlav Nyby By, Bregninge samt alle parceller der efter d. 26. juni. 2013 udstykkes indenfor lokalplanens område.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

2.3 Ejendommene nævnt i § 2.1 er pålagt landbrugspligt. Når lokalplanens bestemmelser ønskes effektueret skal bygherre søge om ophør af landbrugspligten med ansøgning til jordbrugskommissionen i henhold til landbrugslovens regler. Indtil dette sker skal området fortsat drives landbrugsmæssigt.

### §3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanens område opdeles i områderne

A1-A4 : åben-lav bebyggelse

B1-B3 : tæt-lav bebyggelse

F1-F2 : fælles friarealer

som kun må anvendes til boligformål med tilhørende fælles friarealer og vejanlæg. Den overvejende del af boligerne skal udlægges som tæt-lav (min 2/3 dele) med mulighed for at skabe variation med dele udlagt som åben-lav boligbebyggelse i form af åben-lav parcelhusbebyggelse ( max 1/3 del).

3.2 Delområderne A1- A2- A3 og A4 skal anvendes til parcelhuse opføres som åben-lav bebyggelse, efter en udstykning i princippet som vist på retningsgivende udstykningsskitse.

Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

3.3 Delområderne B skal anvendes til boliger opført som tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse. Mindst 2/3 dele skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde B 3 må kun anvendes til boligbebyggelse opført som tæt-lav bebyggelse.

3.5 I områderne A og B er der tilladt liberalt erhverv, som naturligt kan indpasses i et boligområde, når der opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen.

3.6 Delområderne F1-F2 må kun anvendes som bebyggelsens fælles friarealer, dog må der placeres forsinkelsesbassiner for regnvand.

3.7 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 5 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når

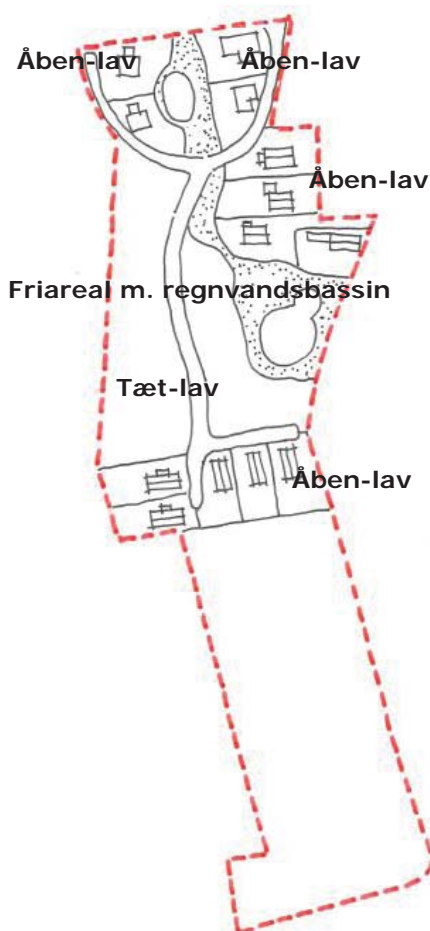


Fig. 1 Retningsgivende udstykningsplan for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

de udføres i materialesammenhæng med den øvrige bebyggelse. - eller indpasset som (begrønnet) element i friarealet.

3.8 Eksisterende lovlig bebyggelse indenfor lokalplanens område må i tilfælde af brand genopføres i samme omfang som tidligere.

#### **§ 4 Udstykninger**

4.1 Områderne A1, A2, A3 og A4 må ingen grund udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup>

Åben-lav boligbebyggelse indenfor lokalplanens område skal følge principperne i retningsgivende udstykningsplan for A1, A2, A3, A4 som vist på kortbilag 2.

4.2 I område B må parcelhuse ikke udstykkes med mindre grund end 800 m<sup>2</sup>.

Til tæt-lav boligbebyggelse opført som dobbelthuse må den enkelte boliggrund ikke være mindre end 350 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse opført som tæt-lavbebyggelse, kæde, klynge og rækkehuse etc. må ikke opføres med mindre grund til den enkelte bolig end 250 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Andel af fælles friareal kan ikke indregnes til den enkelte grund. Der skal godkendes en samlet udstykningsplan for område B og en samlet bebyggelsesplan for tæt-lav bebyggelse

4.3 I område C må der til tæt-lav boligbebyggelse opført som dobbelthuse ikke være mindre end 350 m<sup>2</sup> grund til den enkelte bolig. Bebyggelse opført som tæt-lav bebyggelse, kæde, klynge og rækkehuse etc. må ikke opføres med mindre grund til den enkelte bolig end 250 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Andel af fælles friareal kan ikke indregnes til den enkelte grund. Der skal godkendes en samlet udstykningsplan for område C og en samlet bebyggelsesplan for tæt-lavbebyggelse.

4.4 Område F, der er udlagt til fælles friarealer, som vist på kortbilaget, må ikke udstykkes til bebyggelse.

#### **§ 5 Klima**

5.1 Overskydende regnvand fra boligområderne samt regnvand fra veje afledes til anlæg efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer (tag og belagte arealer) overstiger spildevandsplanens afløbskoefficienter, skal der ske en forsinkelse inden udledning fra ejendommen.

#### **§ 6 Vej -. sti - og parkeringsforhold**

6.1 Område A1 og B har begge hver een vejadgang fra Badstuen, i princippet som vist på kortbilaget.

Område A2, A3, A4 og område C skal alle betjenes fra den samme adgang fra Thorseng (øst), i princippet som vist på kortbilaget.

Der må ikke etableres forbindelse for kørende trafik fra den ene adgangs vej til den anden, begge anlægges som private fællesveje og skal fungere som enstrengede adgangsveje.

6.2 Boligveje udlægges i en bredde på 12 m med en kørebane på 5,5 m.

6.3 Et vigtigt princip i lokalplanen er at etablere vejforløb hvis forløb udformes overvejende med buede forløb. Vejforløbene skal give variation på boligvejene og samtidig understøtte de landskabsmæssige kvaliteter i området.

6.4 Langs boligveje i rabatterne må der plantes enkelte træer i begge sider i asymetrisk mønster - ikke allé beplantning. Der må kun plantes frugtbærende træer.

6.5 Der skal etableres stiforbindelse fra boligbebyggelsen til de fælles friarealer i lokalplanområdet .

6.6 Interne cykel- og gangstier udlægges i en bredde af 2 m og befæstes med grus.

6.7 Der skal udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bestemmelser (2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ p-plads ved tæt-lav).

## **§7 - Bebyggelsens placering og omfang**

7.1 Indenfor område A1-A4 og B1-B3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav og 45 for tæt-lav. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes i grundens areal.

7.2 Indenfor boligområderne må opføres bebyggelse i max. antal etager / max. højde.

Område A1 - 2 etager / 7 m

Område A2 - 1½ etage/7 m

Område A3 - 1½ etage/ 7½ m

Område A4 - 1½ etage/ 7½ m

Område B1 - 1 etage / 5 m

Område B2 - 2 etager/ 7 m

Område B3 - 2 etager/7½ m

7.3 Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund. Niveauplanet fastsættes af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

På grunde med terrænstigning på mellem 0 og 1,25 meter inden for

sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveuplan.

På grunde med en terrænstigning på mellem 1,25 og 2,5 meter inden for bygningens sokkelfeltet fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer).

På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/partereetage.

7.4 Gulvplan i boliger må højest ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.

7.5 Indenfor alle områder gælder, såfremt den enkelte grund befæstes - omfang af bebyggelse plus befæstede arealer med afledning af overfladevand til forsyningsselskabets kloak- med mere end 30% skal grundejer forsinke eller nedsive overskydende overflade vand. Procenten er den som fremgår af den til enhver tid gældende spildevandsplan

7.6 For alle områder gælder, at på skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres således, at parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn.

7.7. Der må ikke bebygges inden for byggelinjen 8 meter fra skråningskant mod Grønnedal/grønningen, idet der i området skal nyetableres regn- og spildevandsledning - deklarationsbælte på minimum 2,5 m til hver side af ledning.

## **§8- Bebyggelsens udseende**

8.1 Ny bebyggelse skal opføres i nutidig stil.

Ny bebyggelse må ikke opføres som kopi af tidligere tidstypiske træhuse, der ikke er hjemmehørende i området, ligesom der ikke må opføres træhuse med et udseende og karakter som »sommerhus« og bjælkehustype.

8.2 Indenfor områderne B skal der foreligge en samlet materialebeskrivelse og farvesætning for boligbebyggelse, der opføres som tæt-lavt byggeri i sammenhæng.

8.3 I område B3 må der etableres altaner og tagterrasser.

8.4 Tagmaterialer, solfangere og solceller skal højest have en glans der svarer til malebehandlet overflade med glanstal 30. Ovenlysvinduer undtaget.

8.5 Tage skal opføres med en taghældning på mellem 15 og 47 grader målt fra vandret. Tage med ensidig hældning skal følge det skrånende terræn. Saddeltage skal have en hældning på min 35 grader.

8.6 Solfangere/solceller skal indgå som bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen.

Synlige fritstående konstruktioner på bebyggelser er ikke tilladt.

8.7 Ydervægge på boligbebyggelse, der udføres i blank mur skal være i blødstøgne eller håndstøgne sten. Facader må kun opføres i almindelig kendte, gedigne og anvendte byggematerialer. Udvendige bygningsider, herunder sokler, må kun gives farver dannet af hvidt, gråt, sort eller jordfarverne okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop, eller disse farvers blanding med sort og hvidt.

8.8 Garager, carporte og mindre udhuse skal i udformning og materialevalg tilpasses boligbebyggelsens materialer og arkitektur med et eller flere fællestræk /materialer. Der skal således være mindst en bygningsdetalje eller form, tagvinkel eller andet, som på selve boligbebyggelsen og mindst et materiale, som også er brugt i boligbebyggelsens facade eller tag.

8.9 Transformatorstationer og øvrige tekniske anlæg skal gives en arkitektonisk bearbejdning så de passer til områdets bebyggelse, eller afskærmes med beplantning.

8.10 Hegn der ikke etableres som beplantning, må kun opsættes indenfor en afstand af 4 m fra bygningerne. Hegn opsættes vinkelret på bygning i max 1,80 m højde i samme materiale som en af hovedbestanddelene i facade til boligbebyggelse eller i vandretklinkebeklædning i træ med stolpe afstand på max 1,2 m.

Tæt lav boligbebyggelse, der opføres i sammenhæng etableres med ens type hegn.

8.11 Parabolantenne kan kun opsættes med en placering, så parabolen ikke er umiddelbart synlig fra offentlige og private veje

## **§9 - Skiltning og belysning**

9.1 Belysning langs områdets veje, stier og på parkeringsarealer skal etableres med samme type parkarmatur og med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m.

9.2 Skiltning må kun finde sted med baggrund i person eller beboers liberale erhvervs fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom.

Skiltning på bygninger skal i størrelse, form og udstrækning tilpasses bygningens karakter og ikke overstige 0,5 m<sup>2</sup>.



## §10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der skal udlægges fælles grønne friarealer - F-områder, til lokalplanområdets boligbebyggelse. De fælles friarealer skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2

De fælles friarealer skal anlægges, så de indbyder til ophold for alle aldersgrupper af beboere i området og udformes, så de harmonerer med områdets karakter af grønninger og beplantning.

10.2 Fælles grønne friarealer skal beplantes med løvfældende træer hvoraf størstedelen er frugtbærende træer. Det samme gælder træbeplantning, der plantes langs veje og stier i området.

Der skal udarbejdes og godkendes en samlet beplantnings- og belysningsplan for område udlagt til fælles friareal. Der skal vælges blandt egnede arter af lave træer ( max 7 m):

Almindelig røn, Sorbus aucuparia

Kirsebær, Prunus

Paradisæbler og æbletræer

Hvidtjørn, Crataegus monogyna

Rødtjørn Crataegus laevigata

Hanesporetjørn, Crataegus crus-gallii,

Navr, Acer campestre

Kirsebær, Prunus

10.3 I områder med tæt-lav bebyggelse skal hegning- såfremt der ønskes hegning i skel - ske ved hækplantning bestående af samme art. Hensigten er at skabe karakter og sammenhæng inden for de enkelte bebyggelser af samme karakter. Der kan vælges mellem arter der er egnede til klipping som fx alm. bøg eller uklippede men lavtvoksende af fx. spirea- snedrivebuske.

10.4 Regnvandsbassiner skal anlægges med en placering, som vist på kortbilag 2. Bassinerne skal udformes med flade skrænter 1:10 og så vidt muligt med permanent vandspejl. Bassinerne skal indgå som en naturlig del af de fælles grønne friarealer og kan medregnes med 50% i friarealudlægget. I forbindelse med bassinet kan der etableres anlæg, der er nødvendige for anlæggets drift og sikkerhed.

10.5 I område F mod nord skal der etableres et forsinkelsesbassin som vist - Kapacitet 1000 m<sup>3</sup> .

Der skal sikres fast vejadgang for lastbil til vedligeholdelse

10.6 Kloak- og regnvandsledning fra tæt-lav område (B) ved Badstuen skal føres frem til forsinkelsesbassinet. Der skal tages hensyn til at der opnås tilstrækkeligt fald på ledningen som placeres vest for Grønnedal oppe i det skrånende terræn. Der sikres i planen et min. 5 m deklarationsbælte om ledningerne

Generelt skønnes der ud fra erfaringerne med eksisterende ledninger i området ikke at være egnede jordtyper til nedsivning af regnvand.

Der bør arbejdes med løsningen på det skrånende terræn som kan optage og forsinke vand under regnskyl.

10.7 Grundenes ubebyggede arealer skal fremstå som almindelige haver eller gårdspladser. Der må ikke ske skæmmende oplag af nogen art eller henstilling af uindregistrerede køretøjer og campingvogne.

10.8 Der må ikke terrænreguleres med mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m uden byrådets tilladelse. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger uden brug af støtemure og stensætninger.

10.9 Beplantning på beskyttede diger må vedligeholdes ved almindelig beskæring og fældning af udgåede træer, dog er det ikke tilladt at trække stød og rødder op.

10.10 Større træer i levende hegn (Navr) på det beskyttede dige mellem område B og A2 skal så vidt muligt bevares bl.a. for at sikre fourageringsmuligheder for flagermus i området.

10.11 Evt. gennembrud for etablering af stiforbindelse kræver forudgående dispensation. Svendborg Kommune er myndighed.

## **§11 - Grundejerforening**

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når det første delområde er taget i brug, eller når Svendborg Byråd kræver det.

11.3 Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fastsatte fælles grønne friarealer, private fællesveje og stier, belysning og øvrige fælles anliggender. I øvrigt skal vedtægterne varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, som hører under foreningens område.

10.4 Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

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

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang og private fællesvej til boligen, samt før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak, samt el-, vand og varmforsyning, og der er etableret regnvandsbassin.

12.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse at de i

punkt 9.1 beskrevne fælles grønne friarealer er etableret. Alternativt kan bygherre stille fornøden garanti som sikkerhed for færdiggørelse af friarealer.

12.4 Inden ibrugtagning skal det dokumenteres, at de til enhver tid gældende grænseværdier for støj kan overholdes i området.

### **§ 13- 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.

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.

### **Dispensation fra lokalplanloven**

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.

### **§14 - Vedtagelsespåtegning**

Svendborg byråd har mulighed for at ekspropriere, hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre planen.

Lokalplan 566 for et boligområde ved Grønnedal-Badstuen, Tåsinge. Således vedtaget af Svendborg Byråd, d. 25. juni 2013

P.b.v  
E.  
Jan Carlsson  
Planchef

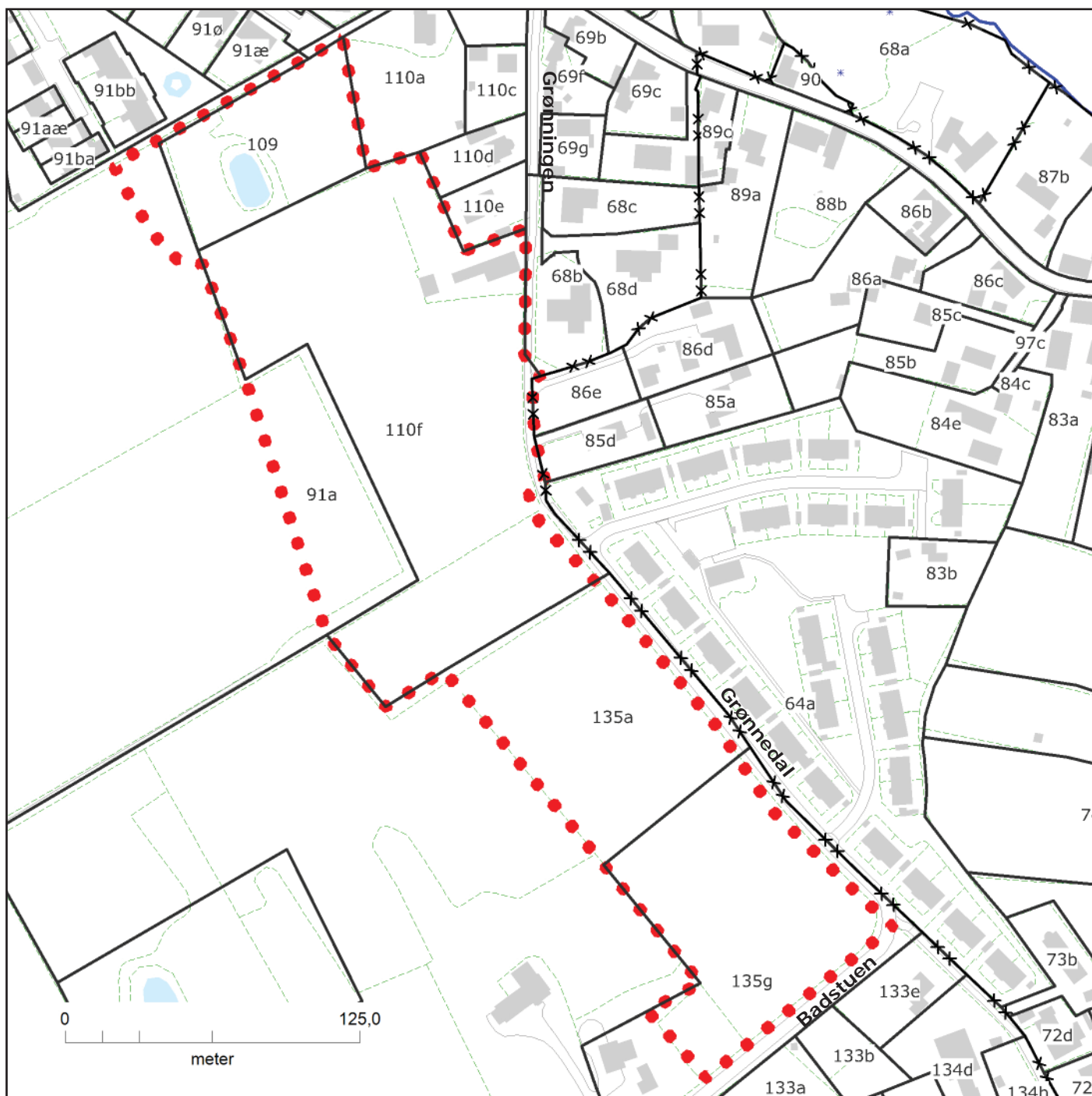
### **Kortbilag**


Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold


Kort 02 - Lokalplankort med fremtidige forhold

# Kortbilag 01

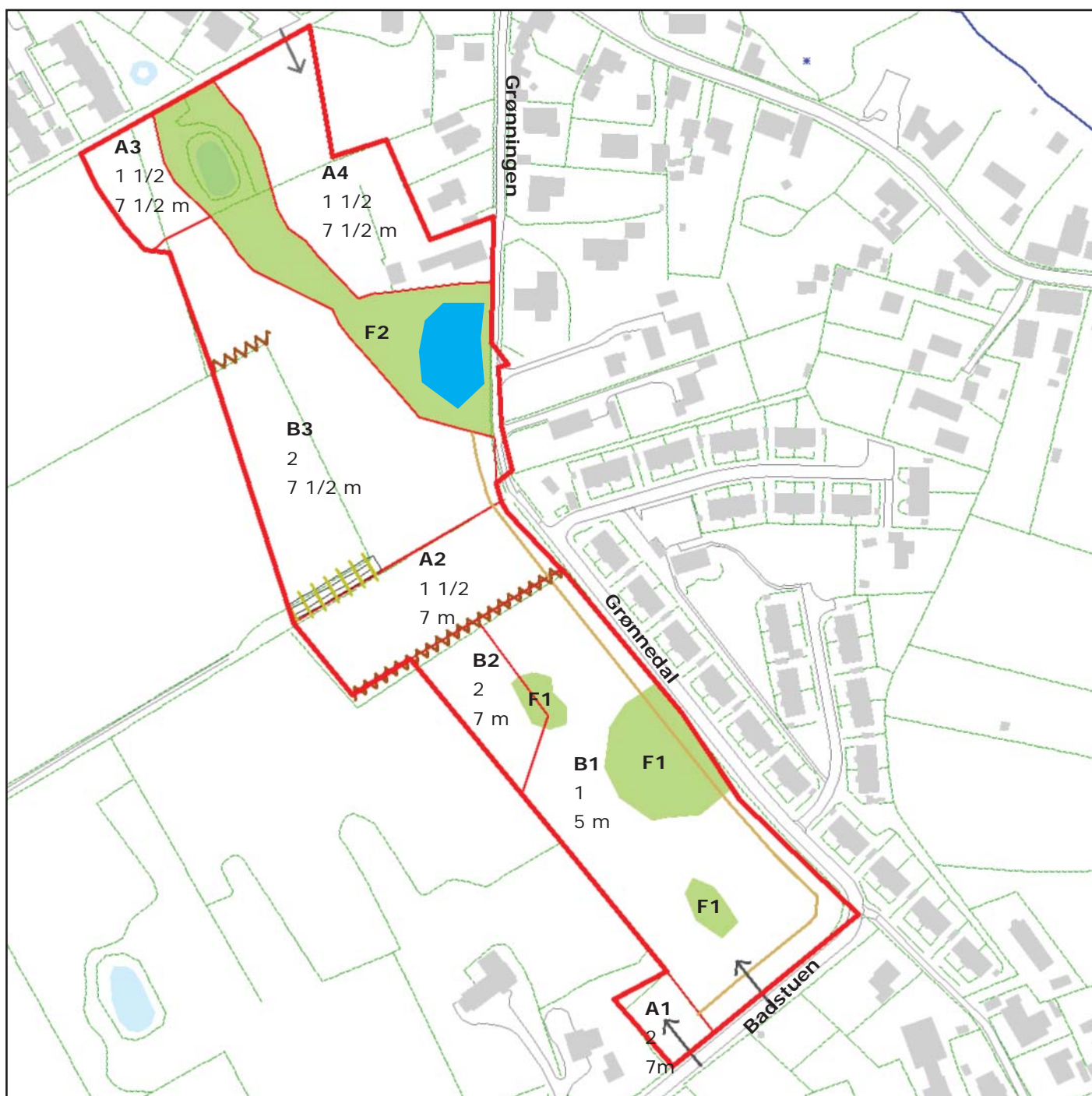
## Matrikelkort




 Lokalplanafrænsning

 Matrikelskel

 Ejerlavsgrens



	Lokalplanafgrensning		Byggelinie mod regn- og spildevandsledning	<b>A</b>	Åben/lav max etager max højde
	Delområder		Vejadgang	<b>B</b>	Tæt/lav max etager max højde
	Fælles friarealer		Beskyttede diger	<b>F1</b>	Princip for friarealer
	Regnvandsbassin		Hulvej med bevaringsværdig beplantning	<b>F2</b>	Friarealer med regnvandsbassin

