

# Lokalplan 634



Svendborg  
Kommune

for et etageboligområde ved Søkildevej, Svendborg



Lokalplanlægning for lokal udvikling

### **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**

### **Hvad er en lokalplan**

### **Lokalplanens redegørelse**

Baggrund

Lokalplanområdet

Formål og indhold

### **Forhold til anden planlægning og lovgivning**

### **Teknisk forsyning**

### **Miljøforhold**

### **Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning**

### **Foreløbige retsvirkninger**

### **Lokalplanens bestemmelser**

§1 - Lokalplanens formål

§2 - Område og status

§3 - Anvendelse

§4 - Udstykninger

§5 - Klima

§6 - Vej, sti- og parkeringsforhold

§7 - Bebyggelsens placering og omfang

§8 - Bebyggelsens ydre fremtræden

§9 - Ubebyggede arealer

§10 - Skiltning og belysning

§11 - Grundejerforening

§12 - Forudsætning for ibrugtagning

§13 - Ophævelse af del af lokalplan 210

§14 - Servitutter

§15 - Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen

§16 - Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

### **Kortbilag**

Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold

Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold

## Hvad er en lokalplan ?

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

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

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

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

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

**En lokalplan omfatter to hoveddele, 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 et 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.

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

### Hvad regulerer lokalplanen?

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

### Kan der dispenseres ?

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



## Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet på luftfoto

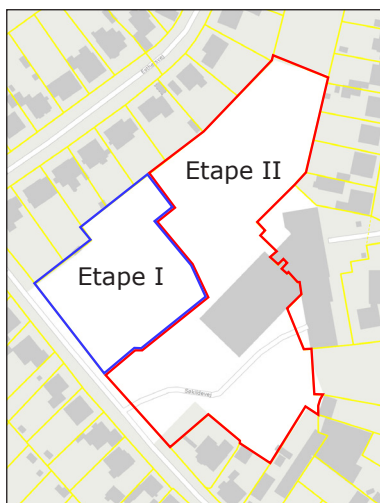


Fig. 1: Etaper i boligbyggeri.  
Etape II indeholdes i nærværende lokalplan 634

### Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ansøgning fra boligselskaberne BSB Svendborg og Domea.dk, som ønsker at opføre et nyt etageboligbyggeri til almene boliger på den tidligere erhvervsgrund, Søkildevvej 14.

Boligselskabet vil således opføre byggeri i to etaper. I første etape opføres 30 små almene familieboliger på baggrund af den gældende lokalplan 210. Byggeriet i etape II vil ske på baggrund af nærværende lokalplanforslag 634 med tilhørende kommuneplantillæg 2017.06. Se figur 1.

Med lokalplanen ønsker Svendborg Kommune at give mulighed for, at der kan opføres attraktive etageboliger og indpasse den nye bebyggelse i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Svendborg by op ad Søkildevvej og bag ved Esthersvej, Vilhelmskildevvej og Sankt Jørgens Vej. Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel 10be, Sankt Jørgens, Svendborg Jorder, i alt et areal på ca. 9.350m<sup>2</sup>.

Oprindeligt har Svendborg Tekstilfabrik ligget her. Fabrikken blev



Fabrikkerne på Søkildevvej.  
Luftfoto fra [svendborghistorie.dk](http://svendborghistorie.dk)

grundlagt i 1904 men flyttede i 1917 til nyopførte bygninger på arealet på Søkildevvej.

I 1978 blev fabriksbygningerne overtaget af et stort industriudlejningsselskab. Fabrikken blev fortsat udlejet til bl.a. Svendborg Tryk og Nordens Gummifabrik, Rubberton.

Rubberton blev ført videre indtil 2008 hvorefter en del af bygningerne blev revet ned.

Det er en forudsætning for det kommende boligbyggeri, at de resterende bygninger og skorsten nedrives, hvilket fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Området har siden ligget hen ubenyttet med en vis tilgroning til følge. Der findes inde på området et mindre befæstet område, som er blevet benyttet som uofficiel parkeringsplads for omkringliggende arbejdspladser.

Lokalplanområdet er beliggende i et klassisk murer mestervillakvarter med gedigne enfamiliehuse i rød tegl fra perioden 1915-1930. Kvarteret fremstår homogent med rød tegl som det dominerende materiale og sadeltag. Den gamle tekstilfabriks hovedbygning, der ligger i lokalplanområdets grænse mod øst, og som i dag huser lokalpsykiatri Svendborg, er ligeledes opført i rød tegl.

## Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i omgivende skala og arkitektur. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der sikrer en facadeløsning, der er tilpasset det eksisterende miljø i murer mestervillakvarteret såvel som det kommende byggeri i etape I.

For eksempel stiller lokalplanen krav til, at facader kun må opføres i murværk som er blank, vandskuret eller malet. Altangange er ikke tilladt og tage skal udføres som sadeltag.

Lokalplanen giver mulighed for etageboligbebyggelse i op til 3 etager. Projektet indeholder et seniorbofællesskab med omkring 55 boliger og to fælleshuse - se kortbilag 3 med illustrationsskitse.

Det overordnede greb er en organisering af boligerne i mindre klynger omkring et fælles uderum, en lokal gade eller et lille torv, der er med til styrke det daglige fællesskab.





*Princip for fremtidig bebyggelse:  
Facader af tegl og saddeltag.*

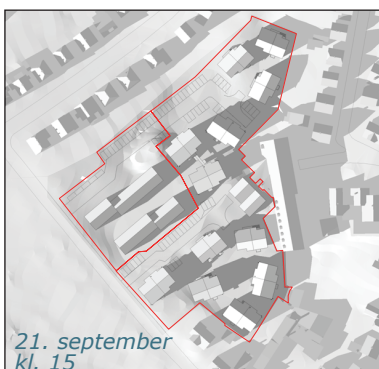
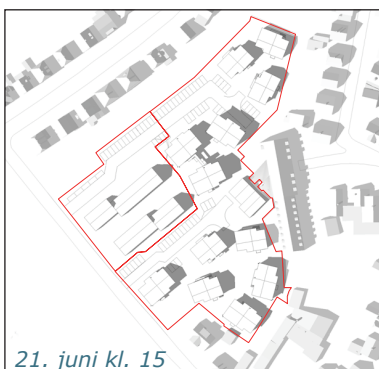
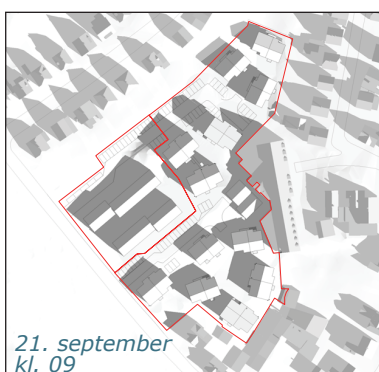
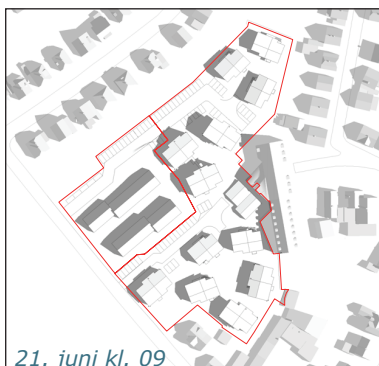
Etagebyggeriet arrangeret i klynger er med til at skabe luft mellem bebyggelserne, og dermed give mulighed for at kigge igennem klyngerne. På den måde sikres det, at bebyggelsen ikke kommer til at fremstå som massive blokbebyggelser, men istedet opleves i et visuelt samspil med omkringliggende villabebyggelse.

I forbindelse med forarbejder til det aktuelle projekt er der udarbejdet skyggediagrammer der viser, at det kommende byggeri grundet placering og terrænforskelle ikke giver skyggegener til eksisterende boliger.

Bebyggelsen skal fremstå således, at der inden for lokalplanområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner. Den illustrerede bebyggelsen er vist opført i en varm rød-brun tegl i overensstemmelse med kvarterets overvejende byggeskik af murer-mestervillaer.

Mellem boligklyngerne udlægges grønne opholdsarealer med interne stiforbindelser. Friarealerne udformes overordnet set med græs og mindre trægrupper bestående af moderat voksende træarter, som for eksempel hvidtjørn, paradisæble etc.

På de fælles torve mellem boligklyngerne plantes større træer, som eg eller ask, der har en luftig krone, hvor lys kan trænge i gennem.



*Skyggediagrammer udarbejdet i forbindelse med skitsering af projektet der danner baggrund for nærværende lokalplan*

Hver bolig har et privat friareal i form af lille have eller altan. Afgrænsningen af privat- og fælles opholdsarealer tænkes åbent, men defineret ved lav beplantning som mindre buske eller højere græsser. Mellem havers terrasser kan der opsættes afskærmning med beplantning eller begrønnende hegn.

Friarealer etableres i overensstemmelse med kommuneplanens friarealnorm, hvor mindst 10% af etagearealet skal udlægges til friareal gældende for udbyggede boligområder.

Bebyggelsen kommer til at give området en bymæssig karakter med punkthuse i klynger omkring flere mindre pladسدannelser. Byggeriet varierer fra 2-3 etager med en maksimal højde på 12 meter gældende for højst 50% af byggeriet.

For hele lokalplanområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 50 for den enkelte ejendom.

Der sikres begrønning af parkeringsarealer og de fælles opholdsarealer skal fremstå som grønne arealer beplantet i kombination med buske og træer. Området skal indrettes til leg, ophold og lignende og der skal sikres gode stiforbindelser.

Området sikres afvanding gennem etablering af regnbede eller forsinkende underjordisk bassinledning. Om muligt skal regnvandet indgå i rekreative løsninger i fællesarealerne.

Området vejbetjenes via to overkørsler til Søkildevej. Begge veje ender blindt med vendeplads inde på grundene.

Parkeringspladser for biler og cykler skal etableres i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringnorm, hvor det gælder for etageboliger at der skal etableres mindst én parkeringsplads pr. bolig og mindst tre cykel stativer pr. 100m<sup>2</sup> etageareal.

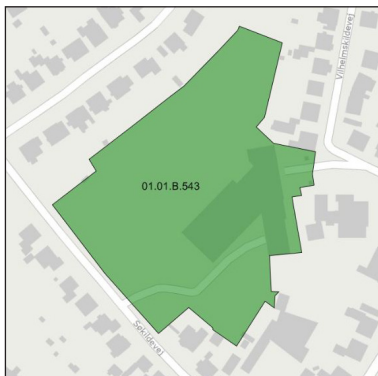
## Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2017-29

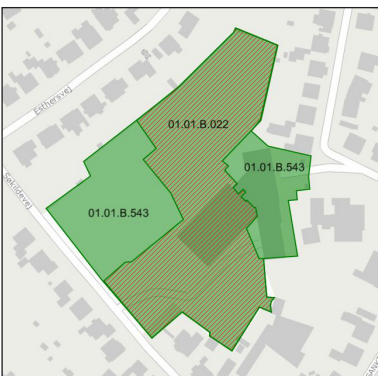
Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

- 01.01.B.543 Boligområde Vilhelmskildevej

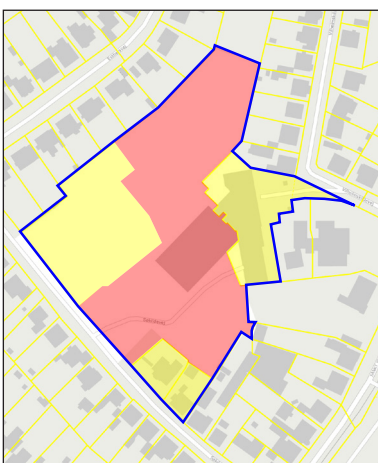
Lokalplanens projektønske er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen ift. maksimal bygningshøjde. Derfor er der udarbejdet et



Kommuneplanramme 01.01.B.543



Ny kommuneplanramme 01.01.B.022 og ny afgrænsning af eksisterende kommuneplanramme 01.01.B.543



Blå afgrænsning: Gældende lokalplan 210  
Rød: Nærværende lokalplan 634  
Gul: Afgrænsning for lokalplan 210 efter vedtagelse af nærværende lokalplan 634

kommuneplantillæg (2017.06), som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget ændrer områdeafgrænsningen af rammeområdet 01.01.B.543 og tilføjer en ny ramme 01.01.B.022 inden for hvilken den maksimale bygningshøjde hæves fra 11,5 m til maks. 12 meter. Der gælder desuden en særlig bestemmelse til ramme 01.01.B.022, at max 50% af byggeriet kan bygges i op til 3 etager mens 50% af byggeriet kan bygges i op til 2 etager. Delområder hvor det tillades at bygge op til 3 etager udpeges i forbindelse med lokalplanlægningen.

### Byudvikling

Nærværende lokalplans anvendelse til boligformål er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om, at en del af byudviklingen skal ske via byomdannelse og byfortætning.

Byomdannelse i de enkelte lokalområder skal ske ud fra et bæredygtigt perspektiv og i relation til den forventede befolkningsudvikling. I lokalområdet Svendborg Bymidte forventer kommunen en befolkningsudvikling på omkring 140 personer frem mod 2029, svarende til ca. 120 lejligheder. Denne bebyggelse med 55 almene boliger kan derfor kun delvist dække bymidtens behov.

I lokalområdet Svendborg Bymidte er der ud over denne lokalplan igangværende planlægning/byggeri for boligbyggeri af forskellig karakter. Det drejer sig om almene boliger på Pjentemøllerstræde, studieboliger ved Lerchesvej og ejerlejligheder på Jessens Mole. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om, at der sikres varieret bosætningsmuligheder i lokalområderne, som er et passende, varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer.

På baggrund heraf er det vurderet, at projektet omkring Søkildevej er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan:

- Lokalplan 210 - for et område mellem Vilhelmskildevej og Søkildevej (tidl. tekstilfabrik)

Med byrådets vedtagelse af lokalplan 634, ophæves den del af lokalplan 210, der omfattes af lokalplan 634.

### Cittaslow

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer. Cittaslow arbejder for at fremme det gode liv og en holdbar udvikling.

Fortætningen af området på Søkildevej er en bæredygtig tilgang til byomdannelse og underbygger dermed de tanker, der ligger bag Cittaslow.

### Bevaringsværdige bygninger (SAVE)

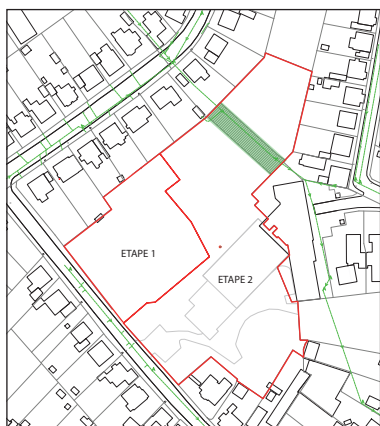
Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område.

Eksisterende bygninger forudsættes nedrevet, se kortbilag 2.

### Regn- og spildevandsforhold - klimaplan

Området er på nuværende tidspunkt fælleskloakeret men ved ny-byggeri stilles der ifølge Spildevandsplan 2008-2012 krav til separat kloakering frem til forsyningsledninger.

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger i dag en gammel kloakledning. Kloakken er i dag belastet så meget, at det ikke kan tillades at lede mere til kloakken. Der reserveres derfor et areal til at etablere en regnvandsledning (bassin) langs sydsiden af kloakledningen. Det reservede areal må ikke bebygges. Der må gerne etableres parkeringspladser.



Grøn skravering viser reserveret areal til etablering af regnvandsledning

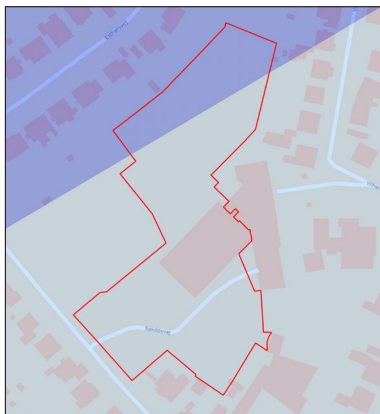
Da området er udlagt som boligområde i kommuneplanen, betyder det med gældende spildevandsplan 2008-2012, at der maksimalt kan afledes regnvand svarende til en befæstelse på 35% pr. ejendom.

Regnvand fra de arealer ud over de 35% skal nedsives på grunden eller forsinkes forud for afledning til regnvandsledningen, jævnfør spildevandsplanen.

Såfremt grundejere overskrider grænsen for maksimalt afledning, skal grundejeren på egen grund etablere regnbæde eller lign. med tilstrækkelig kapacitet.

Ifølge kommuneplanens rammer om klimatilpasning skal overfladevand bruges som et synligt, rekreativt element for eksempel ved etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.





Rød: lokalplanområde  
Mørk blå: særlige drikkevandsinteresser  
Lys blå: drikkevandsinteresser

## Grundvand

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanen udlægger området til boligformål hvilket ikke anses for at udgøre en væsentlig fare for grundvandet. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen.

## Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den i kommuneplanen udpegede kystnærhedszone. Der skal derfor foreligge en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for projektets kystnære placering. Lokalplanområdets sydlige grænse ligger ca. 400 m fra kysten. Området mellem kysten og lokalplanområdet er fuldt udbygget med villaer og sygehusets 4-6 etagers byggeri.

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

## Vej, sti og parkering

Der kan etableres 2 vejadgange fra lokalplanområdet til den offentlige vej, Søkildevvej. Se kortbilag 2. Den ene vejadgang skal placeres i det nordlige område og går via området for etape I, som er omfattet af lokalplan 260 (se afsnittet lokalplanens baggrund s. 5). Den anden vejadgang skal placeres i det sydlige område.

I dag er etape I og II beliggende på samme ejendom. Såfremt der sker udstykning og de to etaper får forskellige ejere, skal boligvejen, som løber over etape I, godkendes som privat fællesvej af kommunen jf. privatvejsloven.

Parkeringspladser for biler og cykler skal etableres i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm, hvor det gælder for etageboliger, at der skal etableres mindst én parkeringsplads pr. bolig og mindst tre cykel stativer pr. 100m<sup>2</sup> etageareal. Bilparkering etableres i det aktuelle projekt langs de to boligveje, så de små pladsdannelser og fællesområder mellem husene friholdes for biler.

For at skabe en overgang mellem skel og parkeringspladser skal der etableres en grøn bræmme. På den måde sikres det, at der ikke kan parkere biler direkte op imod skel til en privat ejendom.

Langs boligvejene skal der etableres fortov således, at der sikres trygge rammer for fodgængere i området.

Parkeringspladser skal placeres centralt langs med boligvejene i området, hvorved der kan skabes små pladser, som er bilfri. Fra parkeringspladserne skal stier og små pladsdannelser lede til den enkelte bolig. Stier skal desuden forbinde selve området samt de to seniorbofællesskaber på tværs for at skabe en sammenhæng mellem de to etaper.

## **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 Vandforsyningsplan og Affaldsplan, regulativer og vedtægter.

### **Elforsyning**

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

### **Varmeforsyning**

Der er kollektiv varmforsyning i området med tilslutningspligt. Der er forbud mod elopvarmning.

### **Kollektiv trafik**

Fra Sankt Jørgens Vej er der adgang til bybusser og regionale busser. Desuden ligger banegården i en afstand af ca. 1km med togforbindelse til Odense.

## **Miljøforhold**

### **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, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Det begrundes med:

- At planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde



- At planen ikke ændrer væsentligt på oplevelsen af kystlandskabet
- At planen omfatter et mindre område idet lokalplan 634 fastlægger anvendelsen af ca. 9.350m<sup>2</sup> til boligområde. Her planlægges for omkring 55 etageboliger.
- At Søkildevej og de omkringliggende veje vurderes at kunne afvikle den ekstra trafikmængden der, foruden trafikken fra etape I, vil blive fra de ca. 55 boliger i etape II.
- At eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder ikke begrænses, da bydelen i øvrigt allerede i dag overvejende er et boligområde.
- At etageboligbebyggelsen med klyngehuse, hverken vil give væsentlig skyggevirkning eller indkigsgener grundet terrænforskelle og afstanden til eksisterende boliger.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet

Screeningen og afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan 634. Afgørelsen kan påklages indenfor en frist på fire uger efter offentliggørelsen.

### **Habitatbekendtgørelsen §6**

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Habitatbekendtgørelsen indeholder i §11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Kommunen har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i lokalplanområdet. Lokalplanen giver ikke anledning til påvirkning af egnede levesteder for bilag IV arter.

Kommunen har besøgt området i juni 2018. Det er registreret at vegetationen er domineret af græsser med islet af havearter (Liguster, Cotoneaster sp., Fladbælg, Guldregn, Æble, Klematis, Japansk Pileurt. Der er også islet af arter, der er typisk for den beskyttede naturtyper overdrev, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Det er dog kommunens vurdering, at der endnu ikke er etableret en sammenhængende overdrevsvegetation og arealet er derfor ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Efter kommunens vurdering er der ikke yngle og rastesteder for arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ved besigtigelse ikke registreret naturbeskyttede lokaliteter eller dyre- og planteliv inden for lokalplanens område.

### Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet 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.

### Støjforhold

#### Trafkstøj

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i planlovens §15a, som fastlægger, at der kun må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (fx boliger), hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det er byherres ansvar så tidligt som muligt i planlægningsprocessen, at sikre sig at miljøstyrelsens anbefalede støjgrænser kan overholdes. Der er ikke ved lokalplanforslagets offentliggørelse fremskaffet dokumentation.

Miljøstyrelsens planlægningsgrænse for vejtrafikstøj udendørs ved boliger er  $L_{den} = 58 \text{ dB(A)}$  og indendørs ved boliger er  $L_{den} = 46 \text{ dB(A)}$ .

Grænseværdien skal være overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer.

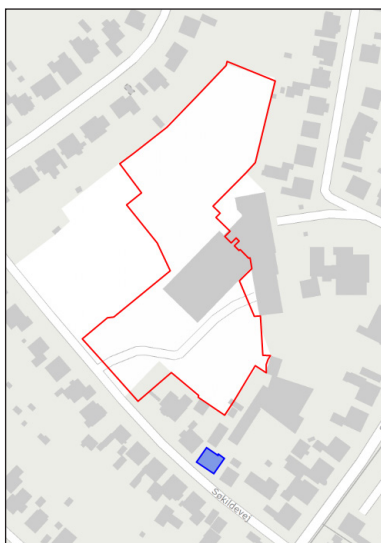
#### Produktionsvirksomheder

Umiddelbart udenfor lokalplanområdet er der registreret et mindre autoværksted beliggende mellem eksisterende boliger. Der er ikke registreret udfordringer i forbindelse med støj fra virksomheden.

#### Bevaringsværdige bygninger

Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område.

Eksisterende bygninger forudsættes nedrevet, se kortbilag 2.



Med blåt er markeret det nærliggende autoværksted.

### **Servitutter**

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

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

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

### **Museumsloven**

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden. I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens §25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

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

Svendborg Museum vurderer at der på den tidligere fabriksgrund ikke er arkæologiske interesser tilbage på grunden.

### **Vejloven**

Etablering af nye vejadgange kræver tilladelse fra vejmyndigheden i Svendborg Kommune med samtykke fra politiet jf. vejlovens § 49.

### **VVM**

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål, at sikrel:

- omfang og placering af ny bebyggelse, indpasses i det omkringliggende udbyggede byområde.
- byggeriets udformning og fremtoning tilpasses det eksisterende miljø i murermestervillakvarteret.
- tilgængelige fælles opholdsarealer med høj rekreativ værdi.

### §2 - Område og status

2.1 Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. 10 be, Svendborg Markjorde.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

### §3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etagebyggeri.

3.2 Delområde A, vist kortbilag 2, må kun bebygges med etagebyggeri i min. 2 og maks 3 etage.

3.3 Delområde B, vist kortbilag 2, må kun bebygges med etagebyggeri i 2 etager.

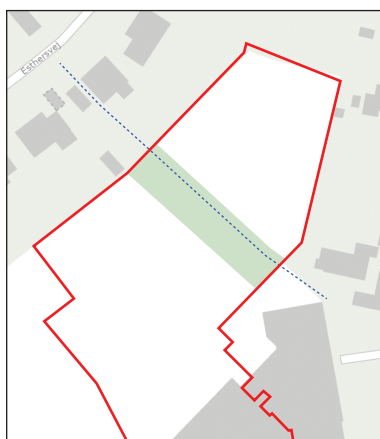
3.4 Delområde C, vist kortbilag 2, må kun bebygges med etageboligbyggeri i 2 etager. Eller fælleshus til brug for områdets beboere i maks. 2 etager.

3.5 Delområde F/P, vist kortbilag 2, må kun anvendes til vej, sti, parkering, sekundære bygninger eller friareal. En del af delområdet er reserveret til en regnvandsledning. Se §5.1.

## §4 - Udstykninger

4.1 Ved udstykning må der ikke etableres synlig afgrænsning i skel mellem de enkelte ejendomme.

4.2 Ved udstykning skal adgang og brug og drift af fælles opholdsarealer, parkeringsarealer og vejadgang sikres ved deklaration.



Rød: Lokalplanområde  
Blå stipling: Eksisterende kloakledning  
Grøn: Reserveret areal til regnvandsledning

## §5 - Klima

5.1 Der skal reserveres et areal på 10 meter i bredden til at etablere en regnvandsledning (bassin) langs sydsiden af eksisterende kloakledning (se kortbilag 2). Det reserverede areal må ikke bebygges. Der må gerne etableres parkeringspladser.

5.2 Den maksimale befæstelse er 35% for den enkelte ejendom.

## §6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske som vist på kortbilag 2.

6.2 Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 8,5 meter med en kørebane på min. 6 m og fortov på min. 1,5 m.

6.3 Boligveje skal anlægges med asfalt eller anden fast belægning.

6.4 Boligveje skal etableres som blinde veje og afsluttes med vendeplads, som skal kunne benyttes af renovationslastbil m.m.

6.5 Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm:

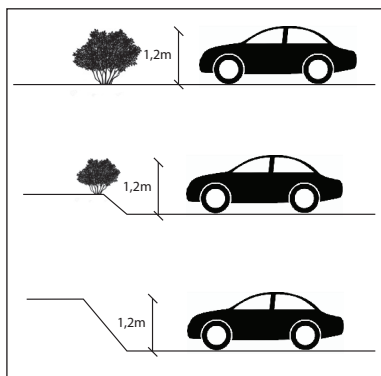
- Etageboliger: 1 plads pr. bolig

6.6 Parkeringspladser skal etableres langs de to boligveje så torve og pladsdannelser mellem husene friholdes for biler. Se illustrationsplan på kortbilag 3.

6.7 Parkeringspladser skal begrønnes. Det skal ske ved:

- beplantning af mindst ét træ pr. 5 parkeringspladser. Træer kan placeres i rækker eller mindre grupper. Plantning sker ved højstammede træer. Træplantning skal ske ved etablering af et rodvenligt bærelag med ilagt vandingsledning.
- eller ved at etablere en grøn bræmme med en minimumsbredde på 1m, der skaber en overgang mellem skel og parkeringsplads.
- eller en kombination af ovenstående.

6.8 Langs lokalplangrænsen mod boligområderne skal der etableres



Eksempler på afskærmning fra bilers lygter ved parkering i skel

afskærmning fra parkerende bilers lygter i minimum 1,2m højde. Det skal ske ved at:

- Etablere en grøn bræmme med en minimumsbredde på 1m.
- De steder hvor der i lokalplangrænsen er et terrænskift kan højdeforskellen anvendes som den nævnte afskærmning. Hvis højdeforskellen er mindre end 1,2m skal der tilføjes yderligere afskærmning for at nå de 1,2m.

6.9 Der skal etableres handicap-parkeringspladser i overensstemmelse med nedenstående:

Antal parkeringspladser	Handicappladser
1-9	
10-25	1
26-50	1
51-75	2

6.10 Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm:

- Etageboliger: 3 stativer pr. 100m<sup>2</sup> etageareal.

6.11 For at sikre sammenhæng i lokalplanområdet skal der etableres stier mellem de enkelte delområder såvel som mellem byggeriet i etape I og II.

6.12 Parkerings- og stiarealer skal etableres med fast belægning af hensyn til at fremme tilgængeligheden i området.

## §7 - Bebyggelsens placering og omfang

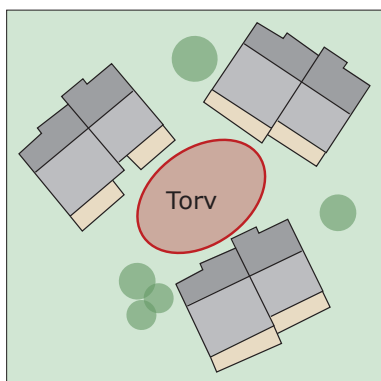
7.1 Bebyggelseprocenten indenfor lokalplanområdet fastlægges til max. 50 for den enkelte ejendom.

7.2 Bebyggelsen skal opføres i klynger af mindst tre huse omkring et fælles torv - se kortbilag 3 med illustrationsplan.

7.3 Torvedannelsen skal friholdes for byggeri. Dog kan der tillades ét mindre skur som er nødvendige for områdets funktion som fælles areal. Skuret må være maks. 10m<sup>2</sup> og højest 3m højt.

7.4 Bebyggelsen i delområde A skal opføres i 2-3 etager og maks. 12m højde.

7.5 Bebyggelsen i delområde B skal opføres i 2 etager og maks. 9m højde.

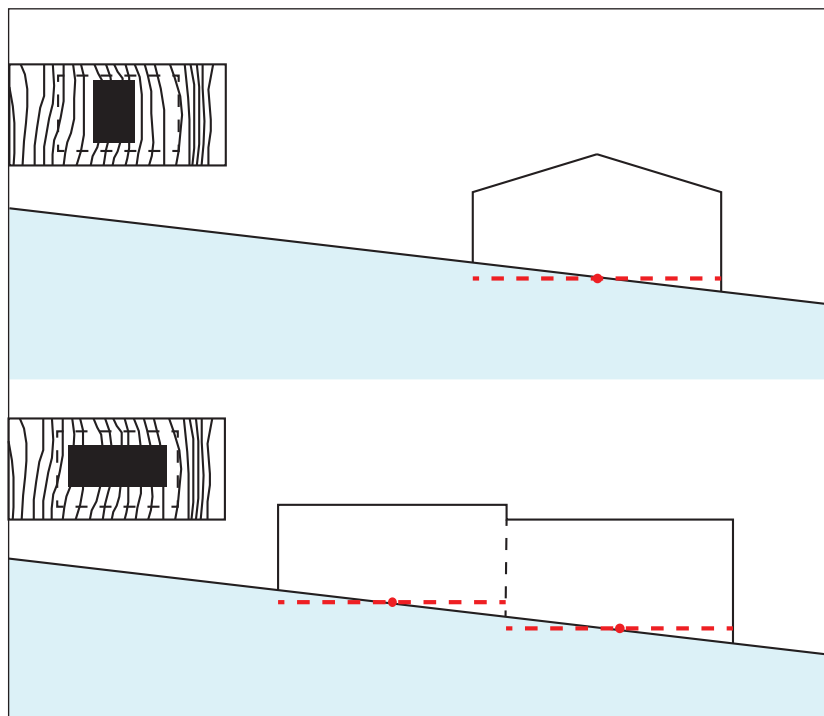


Eksempel tre huse omkring et fælles torv.

Bebyggelsens maksimale højde måles fra et fastsat niveauplan, jf. Bygningsreglementet.

Se principskitserne for brug af niveauplan ved huse placeret på langs og på tværs af højdekurverne.

● Udgangspunkt for fastlæggelse af niveauplan  
----- Niveauplan



7.6 Boligbebyggelsen i delområde C skal opføres i 2 etager og maks. 9m højde. Fælleshuse til brug for områdets beboere skal opføres i op til 2 etager og maks. 9m højde.

7.7 Bygninger skal placeres med en afstand fra skel så de overholder følgende krav:

- I delområde A må der ikke opføres byggeri tættere på skel end 8,5m
- I delområde B må der ikke opføres byggeri tættere på skel end 6,5m
- I delområde C må der ikke opføres byggeri tættere på skel end 6,5m

Undtaget herfra er skellet mod vest i delområde A hvor bygninger skal placeres mindst 2,5m fra skel (se kortbilag 2).

7.8 Sekundære bygninger, som eksempelvis overdækkede cykelstativer og miljøstationer, skal placeres udenfor torvedannelserne mellem klyngerne af bebyggelser.

7.9 Der må for hver tre boligbebyggelser etableres ét skur på højst 25m<sup>2</sup> og højst 3m høj.

7.10 Tekniske anlæg og installationer, skal placeres inden for bygningsvolumen. Såfremt de placeres på tag, må de højst være 1,25m

over den maksimale bygningshøjde.

7.11 Område F/P på kortbilag 2, kan udnyttes til parkering og friareal. Arealet kan ikke dobbeltudnyttes. Dvs. parkeringspladser ikke kan godkendes som friareal.

7.12 For at sikre kig ned gennem bebyggelsen skal der være mindst 6m mellem bygningernes facader.

7.13 Der må ikke etableres altangange.

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	

*Farveeksempler i tryk og på skærmen kan afvige væsentligt fra originalfarven*



*Eksempler på solceller integreret i tagfladen.*

## §8 - Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Som primær facademateriale må kun anvendes røde eller brune tegl.

8.2 Facader skal fremstå blanke.

8.3 Tage må kun udføres som saddeltag med en hældning på mellem 15-45 grader.

8.4 Tage skal udføres i tegl eller tagpap indenfor jordfarveskalaen eller disses farver blanding med hvidt og 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.

8.5 For solceller gælder det, at de skal være integreret i tagfladen. At være integreret i tagfladen betyder f.eks. at solceller ikke må etableres som et selvstændigt anlæg oven på taget, men skal være nedfældet i niveau med 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.

8.6 Solceller på facader skal ligeledes integreres i facaden ved at være nedfældet i niveau med facaden.

8.7 Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlet så der ikke opstår væsentlige refleksionsgener for omkringboende.

8.8 Bebyggelsens vinduer skal fremstå ens i samme materiale/-r og med samme farve indenfor hvert delområde.

8.9 Bebyggelsens vinduer i 1. og 2. sals højde skal placeres minimum



50cm over gulv.

8.10 Bebyggelsens døre skal fremstå ens i samme materiale/-r indenfor hvert delområde.

8.11 Sekundære bygninger, som eksempelvis overdækkede cykelstativer og miljøstationer, skal udføres med facader i træ og/eller stål. Tage skal udføres i pap eller lignende let materiale. Tage skal udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning på højest 10 grader. Tage må desuden udføres som grønne tage – dvs. begrønnede med sedum, græs, mos eller lign.

8.12 Hvis træfacader eller træpartier ønskes malet, skal de fremtræde i farverne sort, hvid, i farver indenfor jordfarveskalaen eller disses farver blanding med hvidt og 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.

8.13 Tagrender og nedløb skal udføres i metal.

8.14 Altaner skal være selvbærende og må ikke understøttes af søjler på terræn. Værn skal udføres i glas eller stål, så de fremstår let og diskret.

8.15 Udvendige trapper skal udføres i glas eller stål, så de fremstår let og diskret.

## **§9 Ubebyggede arealer**

9.1 Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn efter områdets byggemodning og ikke nærmere skel end 1,5 meter.

9.2 Der skal etableres fælles friarealer svarende til mindst 10% af etagearealet. De fælles friarealer skal placeres hensigtsmæssigt så der er gode adgangsforhold, læ, solindfald og fri for støj og anden forurening.

9.3 Alle boliger skal have adgang til nære private opholdsarealer i form af haver og/eller terasser og altaner. Altaner skal have et minimumsareal på mindst 4,5 m<sup>2</sup> for at kunne indgå i områdets friarealberegning.

9.4 Fælles opholdarealerne skal have karakter af park og indrettes



Adskillelse mellem private haver og terrasser kan afskærmes med begrønnede hegn.

Private haver  
Begrønnede hegn

med mulighed for rekreation, leg og bevægelse.

9.5 Opholdsarealer kan indrettes med belagte arealer som torve.

9.6 Hegning af fællesområder må kun ske med levende hæk. Hækken skal være samme art indenfor hvert delområde.

9.7 Hegning af private haver i stueniveau må kun ske med levende hegn og højst 3m ud fra husmur. Hegningen kan bestå af buske eller høje græsser.

9.8 Som adskillelse mellem private haver og terrasser kan afskærmning dog etableres i form af begrønnede hegn.

9.9 Træer mellem boligklyngerne skal bestå af større træer som eg eller ask, der har en llysgennemtrængelig krone (i modsætning til bøg, lind og elm).

9.10 For hele lokalplanområdet gælder, at der skal sikres tilstrækkelig plads til fælles affaldsgårde for de enkelte bebyggelser.

## §10 - Skiltning og belysning

10.1. Al skiltning skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og næromgivelser med hensyn til dimensionering, materialer, farver og design.

10.2. Skiltning for erhverv i forbindelse med egen bolig skal være diskret og må ikke ændre områdets karakter af beboelse. Der må som udgangspunkt kun opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2m<sup>2</sup>.

10.3 Skiltning må kun opsættes i stueetagen.

10.4 Det er kun virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet, der må skilte.

10.5 Der må opsættes henvisningsskilte til eksempelvis parkering og fælleshus. Henvisningsskilte skal stå på terræn og må maksimalt være 1,5m høje.

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

## §11 Grundejerforening

11.1 I tilfælde af udstykning inden for lokalplanens område skal der

oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere. Grundejerforening oprettes af udstykker eller når byrådets kræver det.

11.2 Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelsen af fællesarealer i form af opholdsarealer, parkeringsarealer og fælles anlæg til bortledning af regnvand, og de evt. private fællesveje og -stier, der etableres inden for lokalplanens område.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bygherre har dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj kan overholdes.
- Der er etableret stiarealer og parkeringspladser inkl. beplantning som nævnt i §6.
- De fælles friarealer er etableret.

### **§13 Ophævelse af del af lokalplan 210**

Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 634 ophæves lokalplan 210 inden for nærværende plans område.

### **§14 Servitutter**

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.

### **§15 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.

### **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.

### **§14 Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 634 for et etageboligområde ved Søkildevej.

Således vedtaget af Byrådet, den 18. december 2018.

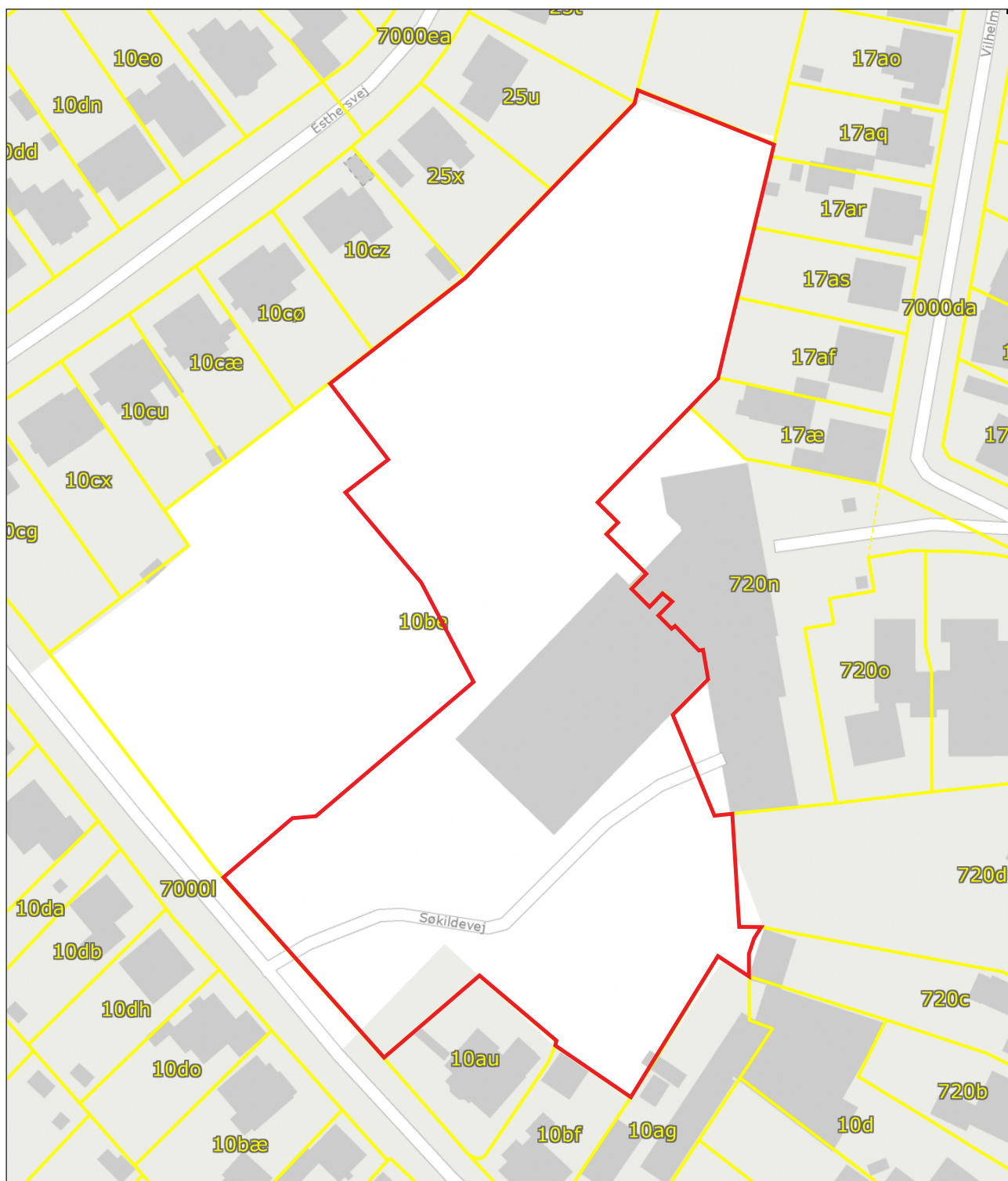
Dato for den offentlige bekendtgørelse, er den 20. december 2018.

## **Kortbilag**

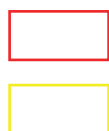
Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Illustrationsskitse



### Kortbilag 1 - Matrikelkort



Lokalplanområde









Matrikelskel



Svendborg  
Kommune



## Kortbilag 2 - Lokalplankort

	Lokalplanområde		Afstand til skel 2,5m		Eksisterende bygninger og skorsten
	Delområder med angivelse af antal etager		Princip for vejadgang		Svendborg Kommune
	Friareal/parkering/adgangsareal		Arealreservation for regnvandsledning		





### Kortbilag 3 - Illustrationsskitse



Lokalplanområde



Svendborg  
Kommune

