

Lokalplan

665

for et boligområde ved Højensvej, Svendborg



Svendborg
Kommune



Forslag

Offentlig høring: dd. mmmm - dd. mmm åååå



cittaslow

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.



FORSLAG TIL LOKALPLAN 665

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til bolig ved Højensvej i Ejense By, Svendborg.

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd har den XXX vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i minimum XXX uger.

INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den **XXX** og mærket "lokalplan-forslag 665".

Du kan kontakte os via mail: **plan@svendborg.dk**.

Eller pr. brev:

Svendborg Kommune, Planafdelingen
Frederiksbø 4A
5700 Svendborg

KONTAKT

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte Plan og Udvikling på tlf. 62 23 30 00 eller planlægger Rodney Cottrell: plan@svendborg.dk

Indhold

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens redegørelse

- Lokalplanens baggrund og formål
- Lokalplanområdet
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Natur og Miljø
- Kulturarv og Landskab
- Infrastruktur og Teknisk forsyning
- Tilladelse og dispensation i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål
- §2 Område og zonestatus
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykning
- §5 Vej, sti- og parkeringsforhold
- §6 Bebyggelsens omfang og placering
- §7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- §8 Skiltning og belysning
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Terræn regulering
- §11 Miljø/klima
- §12 Tekniske anlæg
- §13 Grundejerforening
- §14 Forudsætning for ibrugtagning
- §15 Ophævelse af lokalplan og servitutter
- §16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger
- §17 Lokalplanens varige retsvirkninger

Kortbilag

- Kortbilag 01 Matrikelkort
- Kortbilag 02 Delområder
- Kortbilag 03 Lokalplan kort
- Kortbilag 04 Illustrationsplan
- Kortbilag 05 Beplantningsplan

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser.

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

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

Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 4 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 og ændringer, som strider mod lokalplanens formål kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens baggrund og formål

Forslag til lokalplan for et nyt boligområde i Egense By er udarbejdet efter ønske fra grundejere af matrikel nummer 1b, Egense by, Egense, beliggende med adressen Højensvej 159, 5700 Svendborg.

Lokalplanen skaber rammer for et boligområde med mulighed for åben-lav bebyggelse i form af énfamilieshus. Desuden skaber lokalplanen fleksible rammer for matrikulering, hvorfor den konkrete udmatrikulering fastlægges i tilknytning til byggemodning af området.

Kommunen oplever, at der er en stor efterspørgsel efter boligbebyggelse i de mindre landsbymiljøer beliggende i nærhed til natur og Svendborg By. Området omkring landsbyen Egense har et aktivt fællesskab i tilknytning til Egense forsamlingshus og nærliggende skoler og institutioner. Det resulterer i et øget bosætningspotentiale.

Området har været udlagt i Svendborg Kommunes kommuneplan til fremtidig boligformål igennem flere planperioder. Tidligere ejere har dog ikke ønsket at udvikle ejendommen, som et boligområde. Ejendommen er for nyligt solgt, og de nye ejere ønsker at udvikle området i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdets centrale placering i landsbyen Egense medfører,

at lokalplanområdet realisering kan have en forholdsvis stor virkning på landsbyens karakter. For at lokalplanområdet indpasses bedst muligt i det eksisterende landsbymiljø afholdes et borgermøde med lokale deltagere i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område omfatter matrikel 1b, Egense By, Egense. Lokalplanområdet ligger med en central placering i landsbyen. Området ligger i byzone med et areal på cirka 22.000 m².

Lokalplanområdet omgives af både bebyggede og ubebyggede områder, herunder store landbrugsområder. Syd for lokalplanområdet ligger både åben mark og boliger langs Toftevænget. Nord for lokalplanområdet ligger både et åbent græsset areal og en blanding af erhvervs- og boligejendomme. Øst og vest for lokalplanområdet ligger åben mark i forbindelse med landbrug.

Lokalplanområdet består af 2 delområder, der knytter sig sammen ved et mindre jordstykke midt på ejendommen, hvor den tidligere banetrækning har skåret sig igennem matriklen. Opdelingen af matriklen forårsages af 2 eksisterende naboejendomme, som kiler ind til lokalplanområdet fra både nord og syd, jf. kortbilag 1 - Matrikelkort.

Det resulterer i et forholdsvis stort vestlige område, der orienteres mod den offentlige vej Toftevænget og et mindre østlige område, der orienteres mod de offentlige veje Egense Stationsvej og Højensvej.

Kommuneplan 2021 - 33 giver mulighed for etablering af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, eller en kombination af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse i lokalplanområdet. Kommuneplanen fastsætter samtidigt en bebyggelsesprocent på 30 for hele ejendom. Det begrænser væsentligt ejendommens potentiale for tæt-lav bebyggelse.

Til gengæld kan matriklen udvikles som åben-lav boligområde, som vil resultere i en mere konsekvent og forudsigelig udbygning af området, samt en mindre øget trafikbelastning på omgivende offentlige veje. Bygherre har ønsket at udvikle hele matriklen, som åben-lav boligområde.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger matriklen til anvendelse som boligområde

med tilhørende fælles fri- og opholdsarealer. Hele lokalplanområdet kan udvikles til åben-lav bebyggelse i form af énfamiliehuse.

Bebyggelse

Grunde til åben-lav bebyggelse kan udstykkes i grundstørrelser på 700 - 1399 m² eksklusive adgangsvej. For at værne om områdets landskabelige udtryk og tilbyde generøse ejendomme i landsbyen ønsker byherren udstykning af boliggrunde, som er så store, som muligt.

Lokalplanen udlægger 2 delområder. Delområde A omfatter den vestlige del af matriklen, der vejbetjenes fra Toftevænget. Delområde B omfatter matriklens mindre østlige del, der vejbetjenes fra Egense Stationsvej og Højensvej.

Lokalplanen giver mulighed i Delområde A for etablering af cirka 11 - 17 grunde til åben-lav. Dertil giver lokalplanen mulighed i Delområde B for cirka 5 - 7 store grunde til åben-lav. I alt giver lokalplanen mulighed for cirka 16 - 24 boliggrunde, alt afhængig af hvor store grunde der efterfølgende udstykkes.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre en sammenhængende arkitektoniske fremtræden både internt i området og mellem området og landsbyens omgivende boligejendomme. Bestemmelserne er lavet med inddragelse af Svendborg Museum, og tager udgangspunkt i landsbyens karakter som "slynget vejby," hvor den ældre gård- og husbebyggelse har ligget langs et slynget og terrænbestemt vejforløb.

Landsbyens oprindelige boliger og længer ligger som regel i en synlig række med kort afstand fra vejen. Desuden ligger landsbyens karakteristiske bebyggelser langs Højensvej orienteret mod vejen, med bebyggelsens længste facade og tagryg parallelt med vejen.

Det er særligt vigtigt langs Højensvej, at landsbyens karakter som slynget landsby respekteres. For at værne om den særlige kulturhistoriske fortælling får områdets bebyggelse i skel med Højensvej særlige bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning, orientering og synlighed.

Lokalplanen fastlægger for hele lokalplanområdet, at boligbebyggelse opføres med hældningstage på mindst 35 grader. Bestemmelsen tager afsæt i landsbyens traditionelle tagformer på både boliger og længer.

Lokalplanens bestemmelser om hældingstage langs Højensvej er særlig vigtigt i forhold til områdets kulturhistoriske fortælling. Fastlæggelse af hældingstage på matriklens øvrige dele medvirker til et konsekvent og identificerbart arkitektonisk udtryk i planområdet. Matriklens udformning opdeler lokalplanområdet i 2 stykker. Derfor bliver en ammenhængende arkitektonisk fremtræden vigtig i henhold til oplevelsen af området, som en helhed.

Til gengæld giver lokalplanen mulighed for at tage på boliger etableres med enten symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag. Selvstændige sekundære bygninger som f.eks. skure skaber et mindre synsindtryk og må derfor opføres med andre tagformer.

Derudover giver lokalplanen stor frihed i forhold til valg af tagmaterialer. Herunder kan der etableres både grønne tage og stråtage, som både kan henvise til traditionelle tage, og bidrage til en natur- og klimavenlig bydel. Ved at åbne op for forskellige tagudformninger og tagmaterialer giver lokalplanen mulighed for et individuelt arkitektonisk præg i tilknytning til de enkelte boliger.

Boligbebyggelse skal opføres med facader af mursten. Formålet er både at søge at skabe en overordnet arkitektonisk sammenhæng og en robusthed i det nye boligområde.

Fri- og opholdsarealer

Lokalplanen giver mulighed for anlæg af grønne arealer til fælles rekreativ anvendelse, fælles ophold og regnvandshåndtering.

For at styrke fællesskabet mellem de 2 delområder etableres der et opholdsareal som bindeled herimellem.

Lokalplanen muliggør etablering af regnvandsbassiner inden for områdets fri- og opholdsarealer. Bassiner fremstår, som klimavenlige landskabselementer og kan designes, således at en del af arealet kan anvendes til ophold, når bassinet er tilstrækkeligt tørlagt.

Trafik og veje

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boligveje i både delområde A og delområde B. Boligvejene har til formål at betjene den nærliggende del af planområdet og må ikke forbindes som en gennemgående vej mellem delområderne. Det opfordrer til minimale vejanlæg i områderne samt muliggør udlæg af det grønne opholdsareal midt på matriklen.

For at medvirke til et varieret landskabeligt udtryk i delområde A

udlægges boligvejen i delområdet med et snoet forløb. Det medfører en mere dynamisk rummelig fornemmelse langs vejen og kan være med til at binde boliggrunde og grønne opholdsarealer sammen.

Lokalplanen fastlægger en minimumsafstand mellem bebyggelse og boligveje. Det skaber en konsekvent rummelig fornemmelse langs vejen. Derudover giver det bedre mulighed for beplantning langs vejen samt god oversigt over vejen for trafikanter.

Realiseringen af lokalplanen vil medføre øget trafik på de tilstødende veje. Svendborg Kommune har foretaget en trafikal vurdering som påpeger, at etablering af det nye boligområde vil medføre en utilstrækkelig vejkapacitet langs en del af Toftevænget. Det berørte stykke langs Toftevænget løber fra krydset ved Højensvej og ned til den nye overkørsel til lokalplanområdets sydlige boligvej. For at sikre den nødvendige trafikale kapacitet vurderer Svendborg Kommune, at der skal sikres mulighed for, at en del af Toftevænget udvides.

Området der skal arealreserveres er privat areal frem til, at det lokalplanlagte boligområde skal realiseres. I den forbindelse vil Toftevænget kræves udvidet. Hermed skal kommunen købe arealet til vejjord og udskille Toftevænget i fuld bredde.

Lokalplanen fastlægger, at der inden for arealreservationsområdet ikke må etableres bebyggelse, anlæg eller beplantning til hindring for udvidelse af Toftevænget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur for landsbyen Egense virkeliggøres.

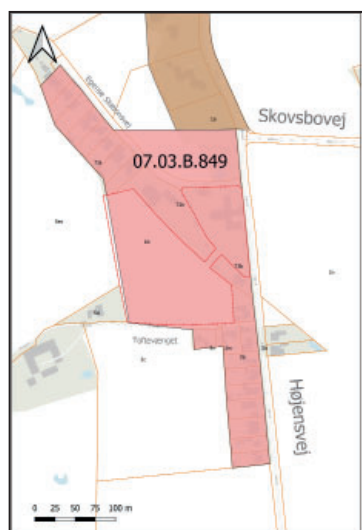
Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

07.03.B.849 Boligområde Egense Stationsvej

Bestemmelser:

- Anvendelse generelt: Boligområde
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Udstykningsforhold: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



Kommuneplan ramme

- Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra den enkelte grund
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m
- Specifik anvendelse: Åben-lav bebyggelse
- Områdets anvendelse: Boligformål i form af overvejende fritliggende énfamiliehuse

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet tinglyste servitutter. Der er ikke konstateret servitutter i strid med lokalplanens indhold.

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at 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.

Cittaslow

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer. Tilgængeligheden og nærheden til natur og naturoplevelser har stor betydning for bosætning og sundhed. Nærværende lokalplan er med til at understøtte dette.

Desuden understøtter lokalplanen Cittaslow-bevægelsen ved at fastlægge udviklingsrammer for et nyt boligområde, som respekterer Egense bys særlige skala og karakter. Boligområdet vil udgøre en udvidelse af den eksisterende by, som medvirker til det lokale byliv og bykvalitet og samtidigt indpasser byens arkitektoniske og kulturhistoriske helhedsbillede.

Natur og Miljø

Grundvand/vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område der er udpeget med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vurderes ikke at være i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området fremadrettet skal anvendes til boligformål og parkering.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020 - 31. Lokalplanområdet er spildevandskloakeret. Grundejeren skal selv forestå al håndtering af regnvand.

Ved lokalplanens igangsætning fremstår største delen af matriklen som barmark. Lokalplanen giver mulighed for oprettelse af et nyt boligområde. Derfor forventer kommunen en stigning i spildevandsbidrag fra ejendommen ved etablering af det nye område.

Klimatilpasning: Regn- og spildevandsforhold

I henhold til retningslinjerne for vand- og klimatilpasning i gældende kommuneplan 2021 - 2033 er området ikke udpeget som fokusområde for hverken havvand eller regnvand.

Oversvømmelseskort viser, at der lokalt vil kunne forekomme mindre oversvømmelser ved boligbebyggelsen i dele af lokalplanområdet ved en 20 års hændelse. Lokalplanen sikrer, at regnvandet ledes væk fra kørebaner, bebyggelser og opholdsarealer til nedsivningsanlæg eller lignende lokal anledning af regnvand (LAR) tiltage.

I forbindelse med lokalplanens realisering og principper for afledning kan der etableres regnvandsbassiner. Bassiner tjener som anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvandet.

Lokalplanen fastlægger etablering af et regnvandsbassin i delområde A. Regnvandsbassinet anlægges, hvor der forekommer en naturlig lavning i delområdet. Lokalplanen giver mulighed for, at regnvandsbassinet designs således, at maksimalt 50% af bassinets areal kan anvendes til fælles ophold, når bassinet er tilstrækkeligt tørlagt.

Ved etableringen af de angivet foranstaltninger forebygger lokalplanen mod alvorlige følger fra oversvømmelser på grund af regnvand i lokalplanområdet.

Terrænet i delområde B er overordnet fladt. I delområde A falder terrænet svagt mod nord. En del af naboejendommene i kilen mellem delområde A og delområde B ligger lavt i forhold til lokalplanområdet. Det kan medvirke til en risiko for overførsel af regnvand fra lokalplanområdet til naboejendomme.

Regnvand skal håndteres på egen grund. Det er først og fremmest grund- og anlægsejernes eget ansvar at sikre, at regnvand, der falder på egen ejendom ledes forsvarligt væk uden gene for naboer.

Største delen af lokalplanområdet drænes til internt vandanlæg ved en terrænregulering på +/- 0,5 m målt fra naturlig terræn. Der afgrænses dog i delområde A et mindre område, hvor der må terrænreguleres målt fra en konkret kote. Formålet er at muliggøre nivellering af en naturlig lavning, der ellers kan være vanskelig at dræne.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Der er derfor ikke anmeldelsespligt ved bortskaffelse af jord jf. jordforureningslovens § 50a.

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

Støj

Lokalplanområdet omgives af både bolig- og erhvervsejendomme og åben mark ifm. landbrug. Ved planlægning for støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af et støjniveau på mere end 58 dB. Der er ikke registreret virksomheder i lokalplanområdets nærmeste omgivelser, som påvirker området i en grad, som kræver nærmere vurdering.

Både Højensvej, Egense Stationsvej og Toftevænget klassificeres som lokale boligvej. Den trafikale påvirkning på Egense Stationsvej og Toftevænget er beskeden og forventes også i fremtiden at være det. Ligeledes vurderes den trafikale påvirkning fra Højensvej ikke at påvirke området i en grad, som kræver en nærmere vurdering.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25.06.2020), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

På baggrund af miljøscreeningen er det Svendborg Kommunes vurdering, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da

planen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkning på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Det er begrundet med:

- At planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planen omfatter et område på lokalt plan som fastlægger anvendelse til boligformål, på et cirka 22.000 m² stort areal.
- At planen ikke antages at få væsentlige virkninger på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan 665. Afgørelsen kan påklages fire uger efter offentliggørelsen. Klagevejledningen offentliggøres sammen med afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

Kulturarv og Landskab

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen, og vil ikke have en visuel påvirkning på kystlandskabet.

Naturbeskyttelsesloven, beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke berørt af interesser iht. naturbeskyttelsesloven eller berørt af bygge- eller beskyttelseslinjer fra sådanne naturområder.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er N241 – Rødme Svinehaver og N111 – Sydfynske Øhav, som befinder sig ca. 5,5 og 4,0 km fra lokalplanområdet. Det vurderes, at ingen internationale naturbeskyttelsesområder vil blive påvirket af projektet grundet afstanden til Natura 2000-områder og projektets karakter.

Bilag IV-arter

Ifølge Bilag IV-håndbogen kan følgende arter forekomme indenfor de 10 x 10 km kvadrater, hvor det ansøgte areal befinder sig:

Hasselmus, vandflagermus, brunflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, dværgflagermus, markfirben, stor vandsalamander, spidsnudet frø og springfrø.

Svendborg Kommune har ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at

have en negativ effekt på Bilag IV-arter.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Nærmeste beskyttede naturtype er en beskyttet sø beliggende ca. 10 m væk fra lokalplanområdet og en beskyttede eng beliggende ca. 150 m væk fra lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen giver anledning til påvirkning af hverken søens eller engens tilstand.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet ligger uden for Grønt Danmarkskort.

Landskab

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen 2021-33 udpeget som en del af Egense Moræneflade (7.M1). I området gælder, at ny bebyggelse skal tilpasse og respektere landskabets karakteristiske bebyggelse. Dertil skal området friholdes fra spredt byudvikling.

Beplantning

Landskabsbyen Egense karakteriseres med både udsigt til omgivende grønne landskabsområder, levende hegn langs en del af vejene samt vejtræer, som medvirker til et grønt præg langs hovedvejen Højensvej. En række store træer langs Egense Stationsvej giver vejen karakteren af en allé.

Lokalplanen fastlægger, at enkelte store træer med særlig landskabelig betydning for området skal bevares. Samtidigt angiver lokalplanen rammer for dispensation til fældning og erstatning af træerne. Det er vigtigt at nye træer fremstår med en markant fremtoning ved udplantning. Derfor fastlægger lokalplanen en minimumstammekreds for etablering af nye, solitære træer, som erstatningstræer.

Lokalplanens bestemmelser om etablering af hegn, og bevaring eller genetablering af træer langs Højensvej og Egense Stationsvej er med til at sikre matriklens og byområdets særlige landskabelige kvaliteter og identitet.

Der fastlægges for både delområde A og delområde B, at ved etablering af hæk, skal hegn etableres som bøgehæk. Formålet er at skabe et sammenhængende landskabeligt udtryk og en konsekvent visuel fremtræden i hele lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for bevaring og beplantning af fritvoksende buske langs det åbne land. Formålet er for at understøtte det

eksisterende landskabskarakter samt skabe levesteder for insekter, dyre o.l.

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra de to nye lokale boligveje som skal forbindes med Egense Stationsvej og Toftevænget. Dog giver lokalplanen også i begrænset omfang mulighed for overkørsel fra Højensvej.

Udformning og tilpasning af beplantning langs vejen kan være afgørende for at opnå et sikkert og vedfunderende vejforhold. Derfor angiver lokalplanen, at ved vejtilslutning fra lokalplanområdets interne boligvej til omgivende veje skal beplantning placeres og tilpasses således, at der sikres fri oversigt ved vejen.

Ved udmatrikulering af boliggrunde i lokalplanområdet skal interne veje som betjener flere boliggrunde udlægges, som private fællesveje.

Delområderne forbindes via vej- og stisystemerne, hvor den primære færdsel for alle trafikanter sker via de interne veje, med supplement af stier.

Kommuneplanen fastlægger en reservation til en sti, der løber i en nord-sydlig retning tværs over midten af lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger etablering af en privat fælles sti, som kan forbindes med og forstærke byens stinetværk.

Lokalplanen stiller krav om parkering på egen grund. I lokalplanområdet skal der etableres 2 p-pladser per åben-lav bolig i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnormer.

Indenfor lokalplanområdet er det bygherre/grundejerforening, der selv skal sørge for etablering af vej- og stibelysning, strømforsyning til dette samt den fremtidige drift og vedligeholdelse af belysningsanlægget.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet grænser op mod Højensvej, hvor der er adgang til bus mod Svendborg. Nærmeste busstoppested ligger cirka 60 m fra lokalplanområdets matrikel.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger indenfor Rantzausminde Skole skoledistrikt. Afdelingen Rantzausminde Skole ligger tættest på.

Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Der yderligere henvises til Vand- og Affalds vejledninger om adgangsveje mm., som er uddybende i forhold til regulativet.

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i den gældende varmeplan.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

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

Museumsloven

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.

Landbrugsloven

Ejendommen er omfattet af landbrugspligt. Når en ejendom er no-

teret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme, f.eks. ved køb og salg.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62.

Regnvandsbassiner

Afledning af vand fra regnvandsbassiner kræver tilladelse fra vandløbsmyndigheden efter Vandløbsloven.

Såfremt regnvandsbassinet anlægges med vandspejl over 100 m² forventes dette med tiden at rumme et dyre og planteliv, der betyder at bassinet betragtes som en beskyttet sø, jf. Naturbeskyttelsesloven. Såfremt regnvandsbassinet kræver oprensning, skal der søges om tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål.
- at skabe mulighed for åben-lav bebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles grønne arealer.
- at sikre en tilpasning til det eksisterende bymiljø.
- at sikre vejbetjening af området fra hhv. Toftevænget, Egense Stationsvej og Højensvej.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 - Matrikelkort og omfatter matrikel 1b, Egense By, Egense, samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål.

3.2 Lokalplanområdet inddeles i hhv. Delområde A og Delområde B, jf. kortbilag 2 - Delområder.

3.3 Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse samt fælles rekreative-, fri- og opholdsarealer.

3.4 I lokalplanområdet må der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom, virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres,
- virksomheden medfører ikke ulempe for områdets øvrige beboere,
- virksomheden kræver ikke parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom,
- reklameskilte, reklameflag og lignende ikke opsættes på ejen-

dommen. Skiltning skal foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.4 I lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

3.5 I lokalplanområdet må der udlægges areal til brug for lokal afvikling af regnvand (LAR) i form af f.eks. regnvandsbassin, regnbede, forsinkelsesbassin, opstuvningsarealer, mv.

§ 4 Udstykning

4.1 Grundstørrelse for åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og maksimalt 1399 m².

4.2 Arealer til adgangsvej og fælles rekreative-, fri- og opholdsarealer må ikke medregnes til grundstørrelsen.

4.3 Der skal langs Toftevænget reserveres et areal langs lokalplanområdet. Arealet reserveret til vejudvidelse af offentlig vej Toftevænget må ikke medregnes til grundstørrelsen.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Delområde A vejbetjenes fra Toftevænget efter princippet vist på kortbilag 3 - Lokalplan kort.

5.2 Delområde B må vejbetjenes fra både Egense Stationsvej og Højensvej.

5.3 Der må etableres overkørsler til lokalplanområde som følgende, efter princippet vist på kortbilag 3 - Lokalplan kort:

- Maksimalt 1 overkørsel fra Toftevænget.
- Maksimalt 3 overkørsler fra Egense Stationsvej.
- Maksimalt 2 overkørsler fra Højensvej, hvor én af overkørslerne svarer til ejendommens eksisterende overkørsel fra vejen.

5.4 Placering af vejadgang må ikke være ud for vejbump eller lignende hastighedsbegrænsningsanlæg på offentlig vej.

5.5 Lokalplanområdets boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 7 m med en kørebanebredde på minimum 5 m.

5.6 Der skal langs Toftevænget reserveres et areal langs lokalplanområdet på 1 m i bredden fra den kommende boligvej og mod øst, som vist på kortbilag 3 - Lokalplan kort.

5.7 Der må ikke inden for området for reservation til udvidelse af offentlig vej i delområde A etableres bebyggelse, anlæg, beplantning m.v. til hindring for udvidelsen af Toftevænget.

5.8 Der skal etableres minimum 1 sti, der forbinder delområde A og delområde B efter princippet vist på kortbilag 3 - Lokalplan kort. Dele af stien kan følge, eller integreres med lokalplanområdets boligveje. Stien anlægges som privat fælles sti.

5.10 Adgangsveje, boligveje og vendepladser skal etableres med fast belægning som fliser, betonsten, asfaltbelægning eller lignende. Derudover må der anvendes grus, dog ikke nærmere end 5 m fra offentlige veje.

5.11 For åben-lav bebyggelse skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2,0 parkeringsplads per bolig.

5.12 Parkering skal ske på egen grund.

5.13 Beplantning i lokalplanområdet må ikke hindre den frie oversigt ved vejkryds, vejtilslutninger eller vejsving eller være til ulempe for færdslen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må højst være 30 for den enkelte grund.

6.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 1/2 etage, med en maksimal højde på 8,5 m målt fra naturligt terræn.

6.3 Sekundær bebyggelse (garager, skure, carporte og lignende) nærmere skel end 2,5 m må opføres med en maksimal højde på 2,5 m målt fra naturligt terræn.

6.4 Énfamiliehuse skal placeres mindst 5,0 m fra vejskel.

6.5 Bebyggelse må ikke etableres nærmere skel mod fællesarealer end 5 m.

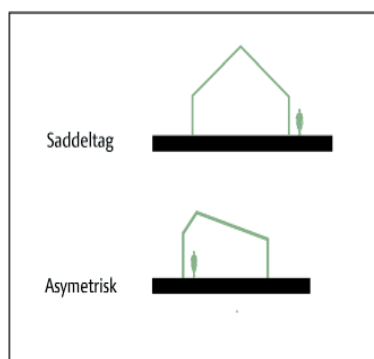
6.6 Sekundær bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra vejskel.

6.7 Énfamiliehuse på grunde i skel med Højensvej skal opføres med boligens længste facade og tagryg parallelt med Højensvej.

6.8 Énfamiliehuse på grunde i skel med Højensvej skal placeres med en afstand på 5-7 m mellem boligens nærmeste facade og vejskel mod Højensvej.

Farvebetegnelse	NCS farve-kode	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	

Natural Color System (NCS)



Tagformer

6.9 For boliggrunde i skel med Højensvej må der ikke oprettes fritliggende sekundær bebyggelse med en placering mellem boligens facade mod Højensvej og vejskel mod Højensvej.

6.10 Øvrig sekundær bebyggelse mellem bolig og vejskel mod Højensvej skal etableres som en integreret del af énfamiliehuset.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader på boligbebyggelse skal udføres i tegl og fremstå med enten blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre facadeelementer (op til 25 % af facadens areal) kan udføres med træ beklædning.

7.2 Fritliggende sekundær bebyggelse (garager, skure, carporte og lignende) kan opføres i træ.

7.3 Udvendige facader må kun fremtræde i hvid, sort og i farver indenfor jordfarveskalaens 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) eller en blanding af de ovenstående farver.

7.4 Tage på enfamiliehuse må udføres i enten tegl i sorte, grå eller røde nuancer; natur-/eternitskifer i sorte, grå eller røde nuancer; listet tagpap i sort; grønne tage af græsser, sedum etc.; eller som stråtag.

7.5 Sekundær bebyggelse (garager, skure, carporte og lignende) kan opføres med andre tagmaterialer.

7.6 Tagmaterialer skal udføres i ikke reflekterende materialer og der må ikke bruges glaserede eller engoberede teglsten.

7.7 Tage på énfamiliehuse skal opføres med symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag. Saddeltage skal opføres med en hældning på minimum 35 grader.

7.8 Sekundær bebyggelse (garager, skure, carporte og lignende) skal opføres med farvevalg, som er anvendt på enfamiliehuset.

7.9 Sekundær bebyggelse (garager, skure, carporte og lignende) kan opføres med andre tagformer, som f.eks. hældningstag eller fladt tag.

7.10 Solfangere, solceller og andre energiproducerende anlæg må kun etableres i tage eller på facader og skal indarbejdes som en integreret del af facaden eller tagfladen og ikke som selvstændige elementer.

§ 8 Skiltning og belysning

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig.

8.2 Ved erhverv, der drives fra egen bolig, må der på facaden ved indgangsdøren opsættes et skilt på maks. 30 x 30 cm. Skilte må ikke være bevægelige eller gennemlyst.

8.3 Belysning af vej- og stiarealer i lokalplanområdet skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Lyset må ikke være til gene for omkringboende og fælles friarealer.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Fælles rekreative-, fri- og opholdsarealer skal etableres som sammenhængende arealer svarende til mindst 80 m² per bolig.

9.2 Der skal placeres fælles opholdsareal centralt inden for lokalplanområdet med tilknytning til både Delområde A og Delområde B, i princippet, som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

9.3 Der skal yderligere placeres et fælles grønt opholdsareal i tilknytning til regnvandsbassin i princippet, som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan.

9.4 Lokalplanens fælles opholdsarealer skal placeres hensigtsmæssigt så der er gode adgangsforhold, læ, solindfald og fri for støj og anden forurening.

9.5 Hæk mod veje, stier og fælles friarealer samt hæk i skel skal etableres som bøgehæk i hele lokalplanområdet. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimalt samme højde, som det levende hegn, når det er ud-

vokset.

9.6 Hæk mellem boliggrunde skal plantes som fælleshæk i skel.

9.7 Hækkenes højde skal følge Hegnsloven og må ikke være højere end 2 m højt.

9.8 Levende hegn mod veje, stier og fællesarealer skal placeres på egen grund, mindst 40 cm fra skel.

9.9 Hegn mod det åbne land kan fremstå i bøg eller fritvoksende buske med hjemmehørende arter, jf. kortbilag 5 - Beplantningsplan.

9.10 Ledninger til el, telefon og lignende skal fremføres under terræn.

9.11 Bevaringsværdig beplantning bestående af 1 lindetræ langs Egense Stationsvej, 5 lindetræer langs Højensvej, og 1 egetræ langs Højensvej, som angivet på kortbilag 5 - Beplantningsplan, må ikke fjernes uden tilladelse fra Svendborg Kommune.

Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring og/eller fældning må kun ske med dispensation fra Svendborg Kommune.

Dispensation til fældning kan alene ske med baggrund i dokumenteret dårlig sundhedstilstand for det enkelte træ. Hvis der meddeles dispensation til fældning, skal der plantes nye træer som erstatning for hvert træ som fældes.

9.12 Erstatningstræer skal være samme art, som det enkelte træ, der erstattes. Ved plantning skal erstatningstræer have en stammeomkreds på min 18-20 cm, målt 1 m over jordoverfladen.

9.13 Der må ikke plantes plantearter, som jævnfør myndighederne anses som invasive eller som uønskede i den danske natur, herunder: Bjergfyr, glansbladet hæg, japansk pileurt, hårfrugtet bjørneklo, robinie, rynket rose, sitkagran, og skyrækker.

§ 10 Terrænregulering

10.1 Der udlægges et området inden for delområde A til terrænregulering på maks. +/- 0,5 m målt fra kote 27,0, jf. kortbilag 3 - Lokalplan kort.

I lokalplanens øvrige områder må der terrænreguleres maks. +/- 0,5 m målt fra naturligt terræn.

10.2 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod vej eller skel med naboejendomme.

10.3 Etablering af regnvandsbassin/sø er ikke omfattet af bestemmelser om terrænregulering, hvormed der må foretages det fornødne anlægsarbejde. Regnvandsbassiner, som anvendes til fælles opholdsareal bør designes for sikkert ophold og aktiviteter ved vand.

10.4 Der må i forbindelse med landskabelige bearbejdning i lokalplanområdet fælles friarealer etableres bakker og lignende med en maksimal højde på 1,0 m målt fra naturlig terræn. Bakkerne må ikke etableres nærmere skel til boliggrunde end 1,5 m.

§11 Miljø/klima

11.1 Overskydende regnvand fra boligområder samt regnvand fra indkørsler og parkeringsarealer skal nedsives eller ledes til anlæg efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer (tage, indkørsel- og parkeringsarealer, mv.) overstiger spildevandsplanens afløbskoefficienter skal der ske en forsinkelse inden udledning fra lokalplanens område.

11.2 Håndteringen af regnvand inden for lokalplanområdet kan bl.a. ske ved:

- etablering af rørbassin,
- et naturtilpasset regnvandsbassin eller regnvands sø,
- etablering af regnbede inden for grunden,
- etablering af faskine,
- eller en kombination af ovenstående.

§12 Tekniske anlæg

12.1 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres i sammenhæng med øvrig bebyggelse eller afskærmes med beplantning.

12.2 Regnvandsbassiner kan etableres indenfor lokalplanområdet. Regnvandsbassiner og øvrige LAR-anlæg må etableres, som del af fælles fri- og opholdsarealer. Regnvandsbassinet skal udformes som naturlig sø og indgå i områdets landskabelige bearbejdning.

§13 Grundejerforening

13.1 I tilfælde af udstykning ifm. salg af boliggrunde inden for lokalplanområdet, skal der oprettes en samlet grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

13.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, fælles anlæg til bortledning af regnvand, herunder rørledninger, evt. gadebelysning, private fællesveje og stier samt øvrige fælles anlæg indenfor lokalplanområdet.

13.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 10 boligbebyggelser er taget i brug, eller når Svendborg Kommune kræver det.

§14 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse før:

14.1 De i §§ 9.1 og 9.2 nævnt skal fælles fri- og opholdsarealer, som tilknytter den nye bebyggelse, er etableret;

14.2 De i §§ 11.1 og 11.2 nævnte anlæg til opsamling af regnvand, som tilknytter den nye bebyggelse, er installeret;

14.3 Der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, at den konkrete bebyggelse skal forsynes. Tilslutning kan ske i tilknytning til etapevis udstykning.

§15 Ophævelse af lokalplan og servitutter

15.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen.

§16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

§17 Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter Svendborg Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

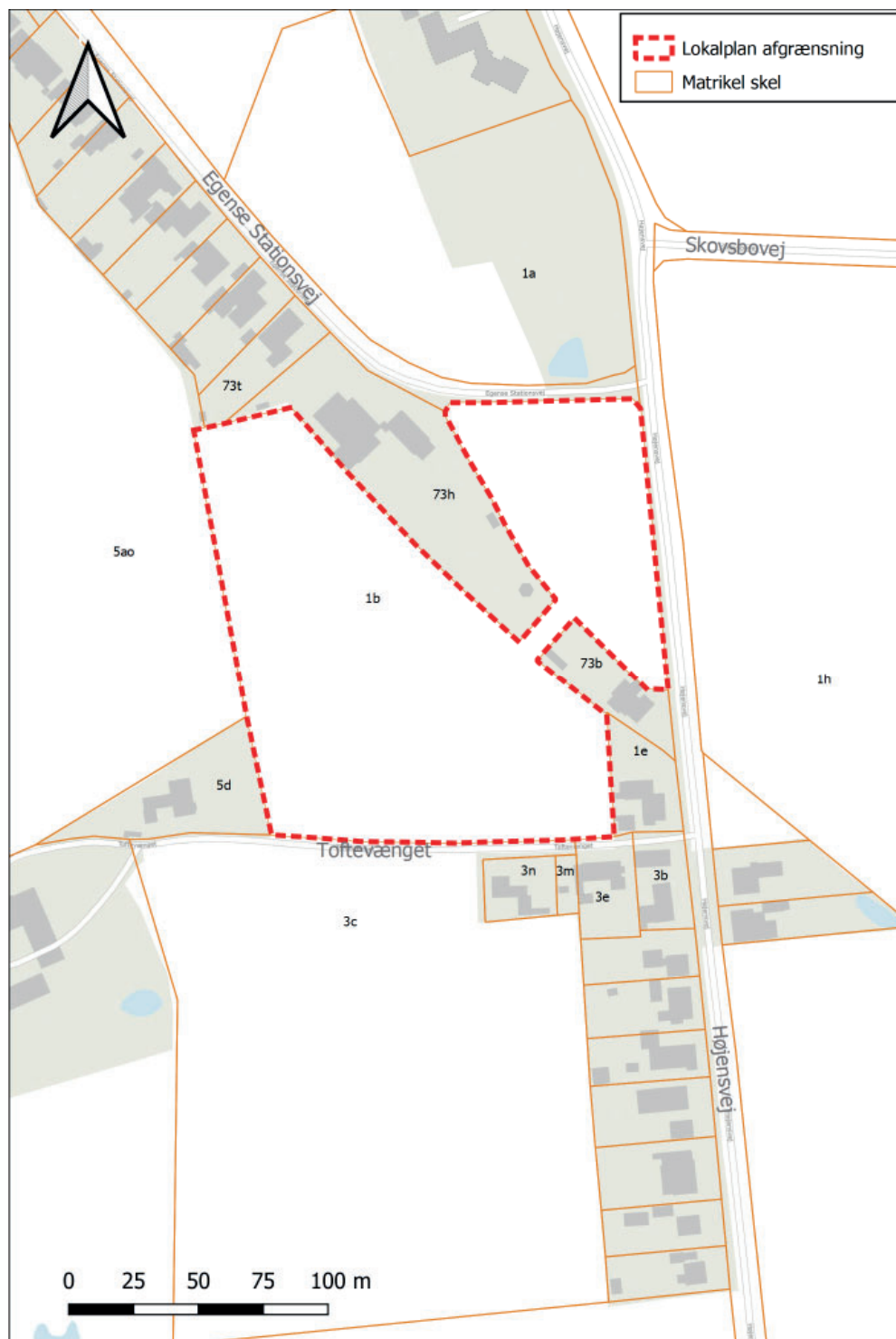
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Dispensation

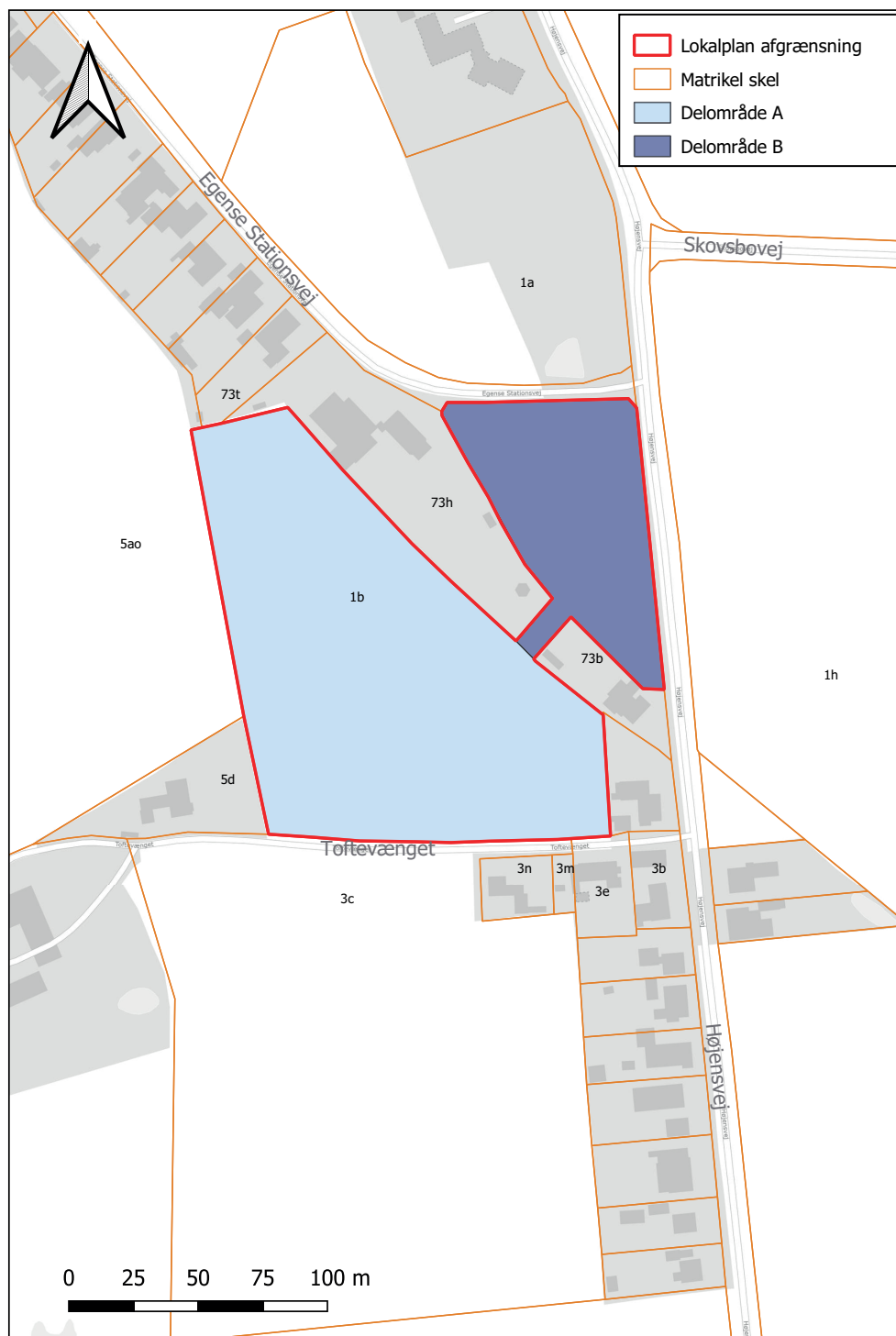
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Kortbilag

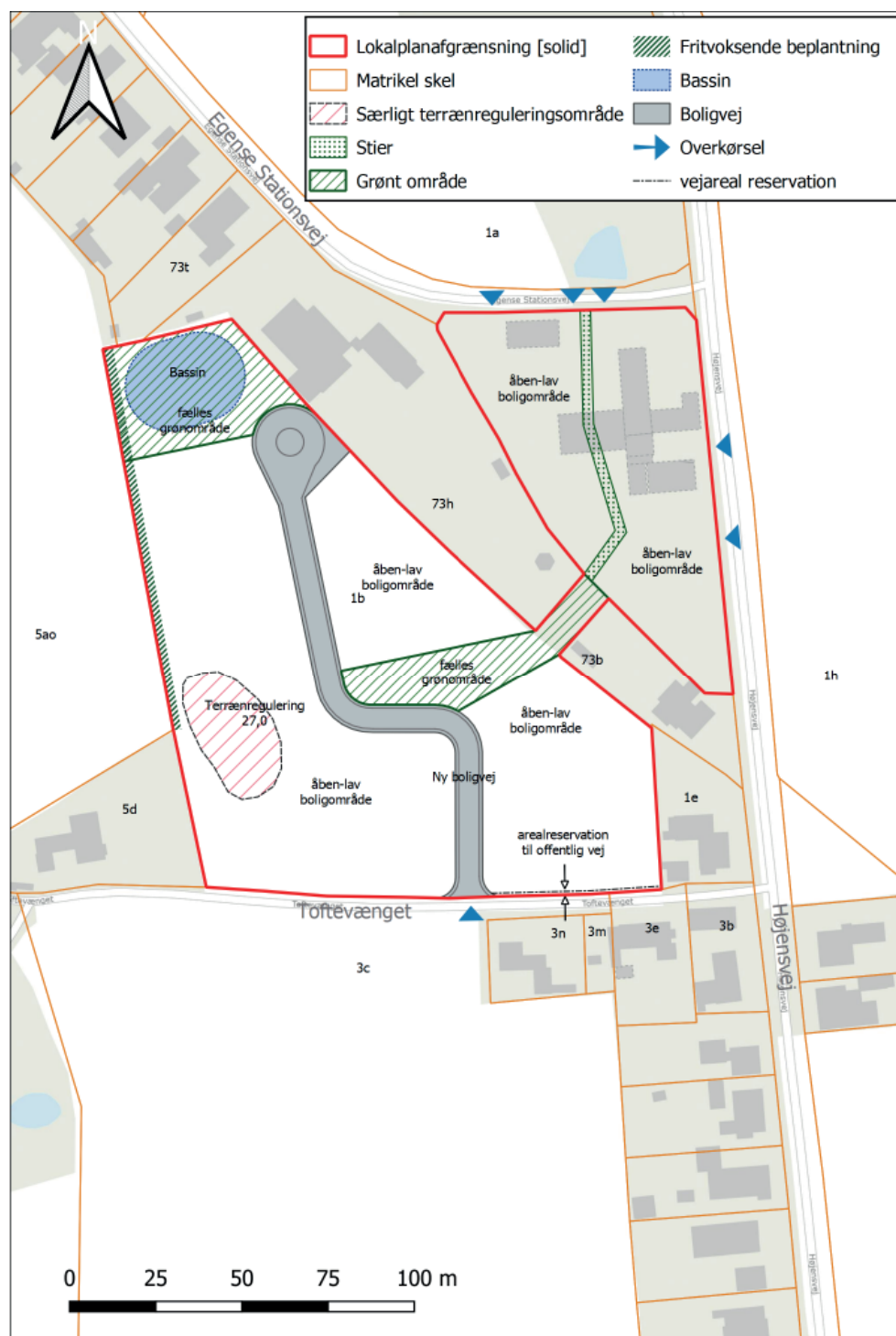
Kortbilag 01	Matrikelkort
Kortbilag 02	Delområder
Kortbilag 03	Lokalplan kort
Kortbilag 04	Illustrationsplan
Kortbilag 05	Beplantningsplan



Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Lokalplan kort



Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Svendborg
Kommune

