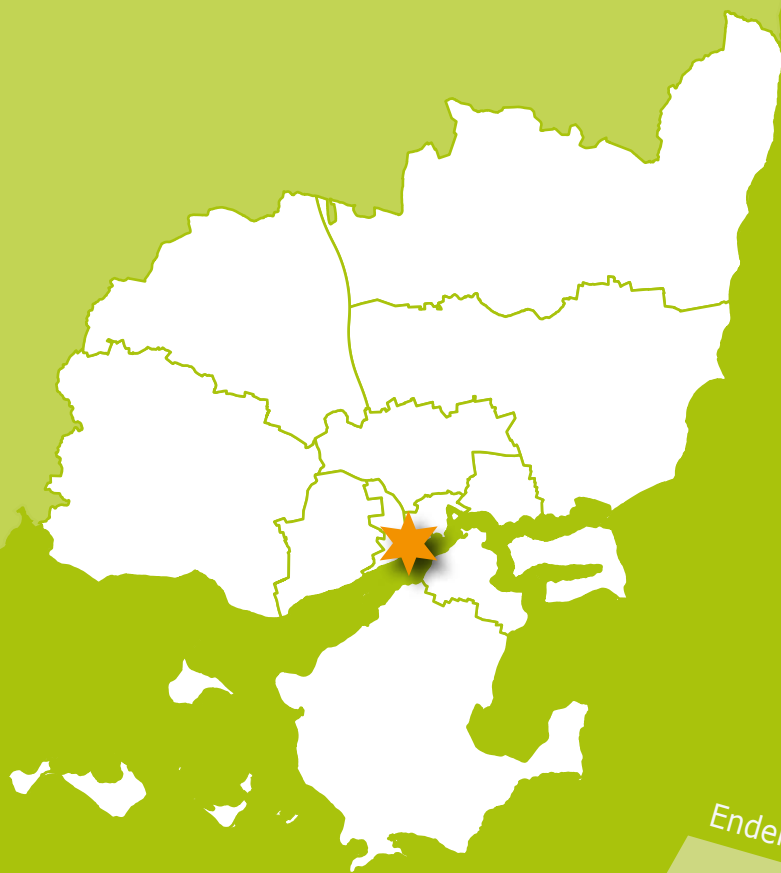
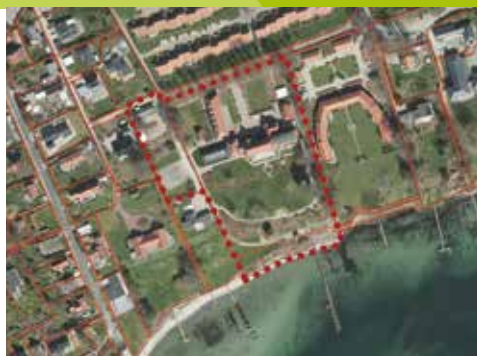


Lokalplan 660



Svendborg
Kommune

Etageboliger ved den tidligere Kogtved Søfartsskole



Endelig vedtaget 29. juni 2021



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.



SKITSEPROJEKT/ILLUSTRATIONER

Lokalplanen gengiver en række illustrationer mv. fra det skitseprojekt, som er udgangspunkt for lokalplanenudarbejdelsen.

Skitseprojektet er udformet af C&W Arkitekter og viset ét forslag til hvordan en kommende bebyggelse kan se ud. Lokalplanens bestemmelser rummer dog mulighed for variationer af bebyggelsens endelige udtryk og arkitektur.

Indhold

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Vækst og Erhverv	18
Natur og Miljø	18
Kulturarv og Landskab	22
Infrastruktur og Teknisk forsyning	29
Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning	30
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	31
§ 1 Lokalplanens formål	31
§ 2 Område og zonestatus	31
§ 3 Anvendelse	32
§ 4 Udstykning	32
§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold	32
§ 6 Terrænregulering	34
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 8 Bebyggelsens udseende	37
§ 10 Ubebyggede arealer	41
§ 11 Tekniske anlæg	42
§ 12 Ophævelse af lokalplan	42
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning	42
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	43
Vedtagelsespåtegning og offentliggørelse	43
Bilag	
Kortbilag 1 Matrikelkort	44
Kortbilag 2 Lokalplankort	45
Kortbilag 3 Illustrationsplan	46
Kortbilag 4 Illustration af facadeændringer på hovedbygning	47
Diagram over bevaringsværdig bebyggelse	
Skyggediagrammer	48-50

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 8 uger.

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

Hvad regulerer lokalplanen?

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

Kan der dispenseres ?

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

Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens baggrund

Kogtved Søfartsskole blev grundlagt af Rederiet J. Lauritzen i 1943. Her overtog man ejendommen med rødstensvilla og gartnerbolig opført i 1920 for en grosserer fra Odense.

I sin funktion af søfartsskole er i 1950'erne og 1960'erne og senest i 1984 på ejendommen opført udvidelser og tilbygninger i form af bl.a. værelsesfløj og gymnastiksal.

I 2000 overtog Rederiet A.P. Møller søfartsskolen, som lukkede i 2008, hvorefter ejendommen blev solgt til et konsortium med skibsreder Niels Højlund i spidsen.

Bygningerne har siden da stået uden fast anvendelse.

En privat bygherre har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for den tidligere søfartsskole med henblik på at omdanne og udvikle ejendommen til boligformål i form af et senior-bofællesskab med ca. 50 boliger.

Det nye plangrundlag skal give mulighed for, at der i samspil med de centrale dele af den oprindelige bebyggelse kan opføres nye etageboliger, og at den bevarede bebyggelse kan nyindrettes til boliger og fællesrum for det samlede boligkompleks.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at bevare områdets eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt sikre, at ny bebyggelses omfang og placering tilpasses omgivelserne, terrænet og underordner sig hovedbygningens højde og volumen. Samtidig skal ny bebyggelses udformning og materialevalg medvirke til, at den samlede bebyggelse fremstår harmonisk med respekt for områdets særlige kvaliteter og områdets kulturhistoriske betydnings.

Lokalplanen har derudover til formål at sikre, at udviklingen af området sker med respekt for den særlige beliggenhed ved kysten og friholder området nærmest Svendborgsund for ny bebyggelse og anlæg, mens den eksisterende parklignende karakter og eksisterende stiforbindelser fastholdes.

Bebyggelsesplanen har været drøftet og bearbejdet indgående med bygherre, bygherrerådgiver, administration og politikere for at opnå den rette balance og udtryk. Lokalplanen er således udarbejdet på baggrund af det skitseprojekt, som er illustreret i lokalplanen. Ligeledes har projektet for ombygning af områdets eksisterende bebyggelse været drøftet, dog med fokus på udvendige ændringer.



Visualisering af skitseprojektet til grund for lokalplanen



Hovedbygningen for den tidligere Kogtved Sjøfartsskole.



Indgangsparti i tilbygget fløj fra 1952



Indgangsparti i den oprindelige hovedbygning fra 1920



Området set fra den eksisterende bådebro.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Svendborg Kommune mellem Svendborgsund og Rantzausmindevej for enden af den private fællesvej Kogtvedvænget.

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen for den tidligere Kogtved Sjøfartsskole bestående af matr.nr. 4q, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder med selve bebyggelsen og tilhørende parkanlæg samt størstedelen af nabomatriklen 4aæ, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder, som har været anvendt til parkering.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 18.000 m² og grænser mod syd ud til Svendborgsund og mod nord til Kogtvedvej og boligområdet Kogtvedhøj, mod øst boligbebyggelsen "Hillside" og mod vest til et boligområde omkring Strandløkken med fritliggende énfamiliehuse.

Området har et sydvendt skrånende terræn med en terrænfald på omtrent 20 m fra Kogtvedvænget ned mod Svendborgsund. Der er fra hovedbygningen en fremragende udsigt over vandet mod Tåsinge, lige som bebyggelsen også fra kysten opleves som et markant byggeri.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Hertil kom et tilskyldt strandareal til matr.nr. 4q nærmest kysten, som ved lokalplanen konverteres fra landzone til byzone.

Den eksisterende bebyggelse fremstår i røde mursten med rødt tegltag og er mellem 1-2½ etage.

Den centrale hovedbygning, som blev opført som en villa i 1920, er registreret som bevaringsværdig i klasse 4, mens gartnerboligen beliggende nordøst for villaen fra samme periode er registreret med en bevaringsværdi på 5.

Det parklignende grønne område mod kysten har flere markante træer samt rekreative stiforbindelser, der leder til kysten og bådebro.



Principskitse for placering af ny bebyggelse. Ny bebyggelse indrammer den eksisterende hovedbygning og åbner sig mod sundet.

Lokalplanens indhold

Områdets delområder og anvendelse

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder, som begge fastlægges med en anvendelse til boligformål. Delområde I i form af etageboliger og delområde II i form af åben-lav enfamiliehuse

I delområde I kan der således etableres etageboliger i form af nybyggeri samt genanvendelse og ombygning af gartnerbolig og hovedbygning.

I delområde II kan der indrettes fælles parkering samt etableres et enkelt enfamiliehus.

Disponering af området

Den bevaringsværdige hovedbygning beliggende centralt i området er kernen i udvikling af området. Lokalplanen stiller krav om, at den oprindelige villa og gartnerboligen skal bevares og ikke må nedrives.

I det konkrete skitseprojekt, som ligger til grund for lokalplanen, bevares også en nyere tilbygning til hovedbygningen opført i 1952, der i formgivning og materialer fremstår som en naturlig forlængelse af den oprindelige bebyggelse.

Områdets øvrige eksisterende bebyggelse må nedrives med henblik på at skabe mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse med den oprindelige hovedbygning i centrum.

Bygninger der planlægges nedrevet er:

1. Undervisnings- og værelsesfløj mod nordvest opført 1984
2. Værksted mod vest, opført 1956
3. Gymnastiksalen længst mod vest er opført 1952
4. Fløj mod øst, opført i 1960
5. Overdækning, opførelsesår ukendt
6. Overdækning, opførelsesår ukendt



Luftfoto visende bygninger som tillades nedrevet

*Området set fra Kogtvedvænget*

I disponeringen af området er der i øvrigt lagt vægt på at bevare allébepantningen på sydsiden af Kogtvedvænget, bevare den nuværende adgangsvej fra alléen samt holde bebyggelsen samlet med afstand til det kystnære område, som fortsat skal bevares som ubebygget haveareal. Som følge heraf fastlægger lokalplanen to byggegrænser til henholdsvis beskyttelse af allétræerne og som grænse for placering af ny bebyggelse mod kysten, som intet punkt af ny bebyggelse må overskride. Byggegrænser kan ses på kortbilag 2.

Lokalplanen udlægger fire byggegrænser, som fastlægger placering af ny bebyggelse til etageboliger. Byggegrænserne er disponeret som vinke- og længebygninger friholdt fra områdets oprindelige bebyggelse med udgangspunkt i adkomst fra den eksisterende adgangsvej.

For hvert byggefelt er fastlagt maksimale højdekoter, som skal sikre at bebyggelsen tilpasses terrænet og underlægger sig hovedbygningens volumen og højde. Således overstiger topkoten for ny bebyggelse ingen steder topkoten på den oprindelige hovedbygning. Byggegrænserne er vist på kortbilag 2.

Der må i delområde I ikke opsættes solceller/solenergianlæg af hensyn til at bevare områdets særlige kvaliteter og historiske karakter.

Delområde II må anvendes til parkering for bebyggelsen i delområde I. Der kan inden for delområde II desuden udstykkes en parcel til et fritliggende enfamiliehus.

Ny etageboligbebyggelse

De nye bebyggelser er tænkt som en indramning af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. De fire nye længe- og vinkelbygninger skal fremstå med ensartet arkitektur og facadeudtryk, der medvirker til at understrege den oprindelige bebyggelse som områdets hovedbygning og særlige attraktion.

I farveholdning og materialevalg skal den nye bebyggelse ligeledes underordne sig områdets eksisterende bebyggelse. Arkitektonisk vil bebyggelsen have et moderne udtryk tro mod sin egen tid.

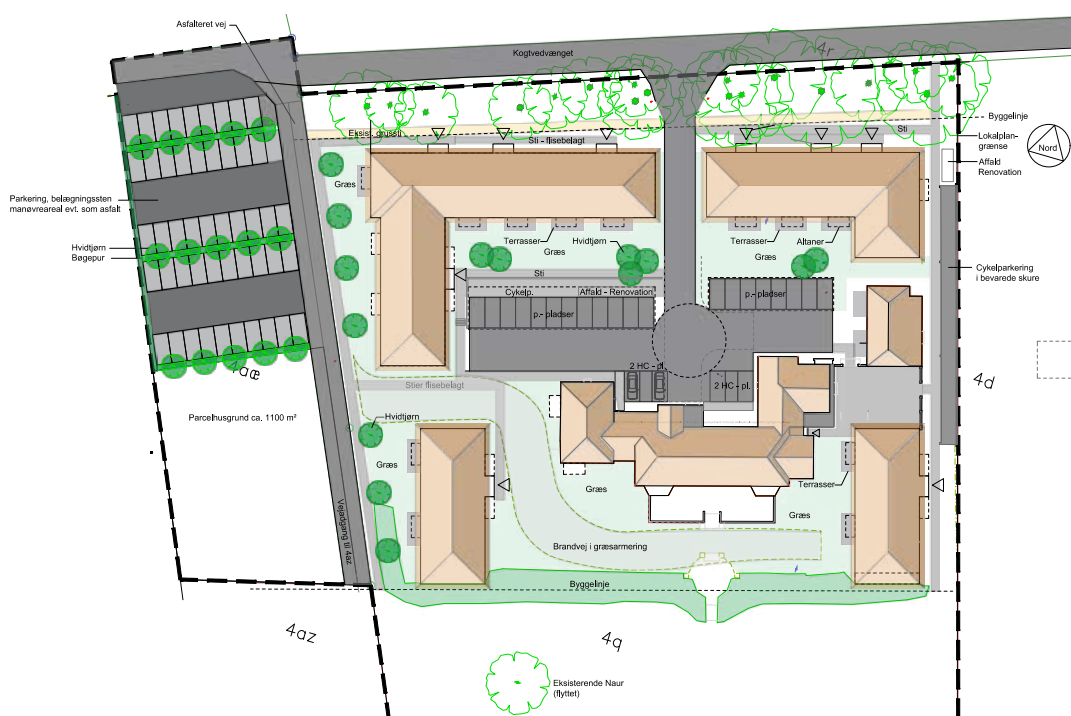
Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse til etageboliger må opføres i 2 etager med saddeltage med en hældning på 25-30 grader. Bygningsdybden for ny bebyggelse må ikke overstige 10,5 m. Bygningsdybden må dog brydes af indgangspartier/trappetårne og udhængte altaner.

Nye etageboliger skal opføres med røde tegl som primært facademateriale mens tage skal opføres som saddeltage med røde teglsten. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer og farver der harmonerer med det samlede udtryk. Altaner på ny bebyggelse skal have et let udtryk - eksempelvis med værn i glas.

Tekniske installationer skal være skjult i bygningen eller indarbejdes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.



Referencefotos der viser eksempler på fletmurværk, der fungerer som afkast for indvendigt ventilationsanlæg.



Illustrationsplan fra skitseprojekt - et eksempel på en realisering af udviklingen muliggjort med lokalplanen

Ombygning af eksisterende bebyggelse

Hovedbygningen

Den oprindelige del af hovedbygningen er registreret med en bevaringsværdi på 4.



Referencefotos der viser eksempel på ventilationsanlæg med afkast gennem muret skorstensattrap med udseende som eksisterende murede skorstene..

Skitseprojektet for anvendelse af hovedbygningen tager udgangspunkt i en anvendelse af bebyggelsen dels med fællesfaciliteter for den samlede bebyggelse og dels ombygget og indrettet med lejligheder.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser, der sikrer, at den oprindelige bevaringsværdige del af hovedbygningen ikke må nedrives, og at istandsættelse og renovering skal ske med respekt for bygningens oprindelige arkitektur, materiale- og farveholdning.

Lokalplanen giver mulighed, for at der kan opføres nyt indgangsparti og trappetårn med elevator øst for hovedbygningen. Tilbygning må have et fodaftryk på maks. 35 m².

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der på en den nyere fløj mod vest, som ikke er registreret som bevaringsværdig, kan etableres altaner og at med udgangspunkt i eksisterende vinduesfag kan etableres altandøre.

Altandøre skal have en udformning og opsprokning, der harmonerer med de eksisterende vinduers proportioner og udtryk. Altaner skal have et let udtryk med et tyndt dæk og spinkle balustre af metal.

Tekniske installationer skal være skjult i bygningen eller indarbejdes i eksisterende bygningsdetaljer og fremstår som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.



Forslag til facadeændringer ved ombygning af hovedbygningen herunder nyt indgangsparti/ trappetårn og altaner.

Ændringer ift. nuværende facade er markeret med farve.

Gartnerboligen

Den fritliggende gartnerbolig, er registreret med en bevaringsværdi på 5.

Gartnerboligen er indrettet som bolig. I skitseprojektet til grund for lokalplanen anvendes gartnerboligen forsat som selvstændig bolig uden videre behov udvendige bygningsændringer.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser, der sikrer at gartnerboligen ikke må nedrives og at istandsættelse og renovering skal ske med respekt for gartnerboligens oprindelige arkitektur, materiale- og farveholdning.

Ubebyggede arealer

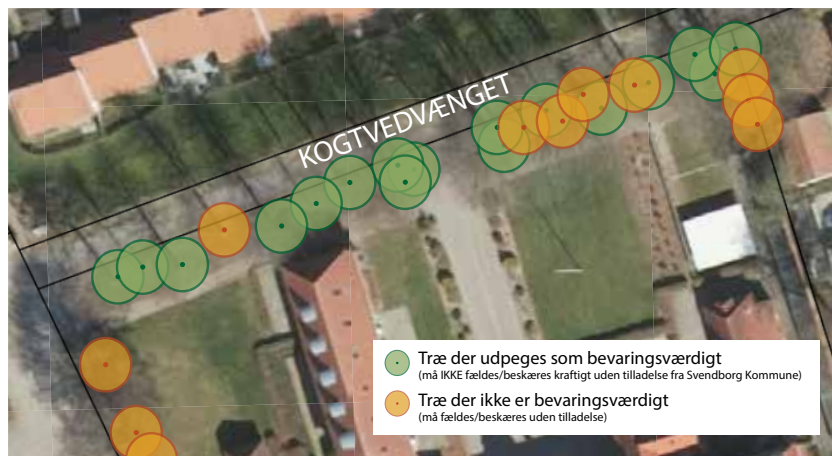
De ubebyggede arealer omkring bebyggelsen, terrasseanlægget syd for hovedbygningen og det grønne haveareal mod kysten vil i fremtiden fungere som fælles grønne friarealer for de kommende boliger. Arealerne i direkte tilknytning til de nye etageboliger kan desuden indrettes med terrasse og haver som har en mere privat karakter.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og belægninger gives et udseende, der understøtter en anvendelse af området som fri- og opholdsareal for områdets beboere.

Delområde I indeholder en række store træer langs Kogtvedvænget, omkring den eksisterende bebyggelse og på havearealet mod kysten, som giver området en særlig grøn karakter.



Kortudsnit med registrering af eksisterende træer på havearealet mod kysten - heraf flere eksotiske arter



*Kortudsnit med registrering af eksisterende træer mod Kogtvedvænget
- heraf hvilke der er bevaringsværdige*

Allétræerne mod Kogtvedvænget er et værdifuldt og markant beplantningselement for området bestående af fortrinsvis bøgetræer. På baggrund af en konkret vurdering af allébeplantningens tilstand tillades fældning af 5 træer (1 elm, 1 bøgetræ og 2 ahorn), som indgår i allébeplantningen, samt 3 mindre bøgetræer mod skel til boligbebyggelsen mod øst.

De resterende 17 bøgetræer, der indgår i allébeplantningen, udpeges som bevaringsværdige som vist på kortbilag 2.

På næste side er indsat fotos af træerne langs Kogtvedvænget med markering af hvilke træer, der er bevaringsværdige - og hvilke der ikke er bevaringsværdige.

Tre eksisterende bøgetræer og en navr beliggende langs delområde I's afgræsning mod vest tillades fældet med henblik på at muliggøre opførelse af ny bebyggelse. Som erstatning for disse karaktergivende træer skal der i området etableres ny beplantning bestående af mindre løvfældende træer med lette kroner som eksempelvis hvidtjørn i princippet som vist på illustrationsplanen.

Området nærmest kysten, som er udlagt til fælles haveareal jf. kortbilag 2, har en parklignende karakter med større markante træer, græsflader, stiforbindelser og adgang til bådebro. Områdets skal fastholde sin nuværende karakter.

Den nærmere regulering af området – eks. beplantning, terrænregulering, hegn, små huse stier mv. – vil fortsat ske efter bestemmelserne i den gældende lokalplan 533, Landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten. Se også afsnit om gældende lokalplaner på side 15-16.

Fotos af eksisterende træer langs sydsiden af Kogtvedvænget.

Bøgetræerne markeret med grønne prikker er vurderet som bevaringsværdige og må ikke fældes/beskæres kraftigt uden særlig tilladelse fra Svendborg Kommune.

Træerne markeret med røde prikker må fældes og beskæres uden tilladelse.



Terrænregulering

Idet den del af delområde I som ønskes anvendt til nye etageboligbebyggelse har et skrånende terræn, gives der i området mellem de 2 byggelinjer mod henholdsvis allétræer og mod kysten særlige muligheder for terrænregulering på +/- 1 m. Dette af hensyn til niveaufri adgang til bebyggelsen samt overholdelse af tilgængelighedskrav.

For delområde II tillader lokalplanen sædvanlig terrænregulering på +/- 0,5 m.

Veje, parkering og stier

Adgang til delområde I skal ske af den eksisterende vejadgang fra Kogtvedvænget som vist på kortbilag 2. Intern vej skal anlægges i minimum 5 m bredde. Fra Kogtvedvænget er der desuden adgang til delområde II via de nuværende adgangsforhold.

Matr.nr. 4az, Skt. Jørgens Jorder beliggende uden for lokalplanområdet har vejadgang fra Strandløkken gennem delområde II til Strandløkken som vist på kortbilag 2.

Ved etablering af etageboliger skal sikres nødvendige manøvrearealer for renovation, brand og redning.

Der skal til nye etageboliger etableres parkering svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering må etableres dels i gårdrum i delområde I og dels inden for delområde II. Der må i gårdrummet etableres maks. 36 bilparkeringspladser. Fælles parkering inden for delområde II skal opdeles og afskærmes med beplantning i form af lave buske/hække samt overstandere af mindre løvfældende træer i princippet som vist på illustrationsplanen.

Der skal herudover etableres cykelparkering svarende til 2 stativer pr. 100 m² etageareal i delområde I.

Adgangsstier til ny bebyggelse i delområde I skal anlægges i minimum 1,5 m bredde og anlægges under størst mulig hensyntagen til eksisterende terræn.



Eksisterende skure langs skel mod øst forventes anvendt til cykelparkering



Terrænsnit der viser ny bebyggelses forhold til landskab og til omkringliggende omgivelser



Kortudsnit der viser kommuneplanrammer i området. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med prikker.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanens understøtter kommunens overordnede planer for byudvikling, hvor det er en prioritet, at byvækst sker ved omdannelse og fortætning.

Kommuneplanen beskriver samtidig, at byomdannelse skal ske med hensyn til kulturarv og den omgivende by, samt at udviklingen skal ske med respekt for de grønne områder og kystlandskabet.

Lokalplanen omfatter rammeområderne 02.01.B.575 og 02.01.B.046 i kommuneplanen som vist på kortudsnit med følgende rammebestemmelser:

02.01.B.046

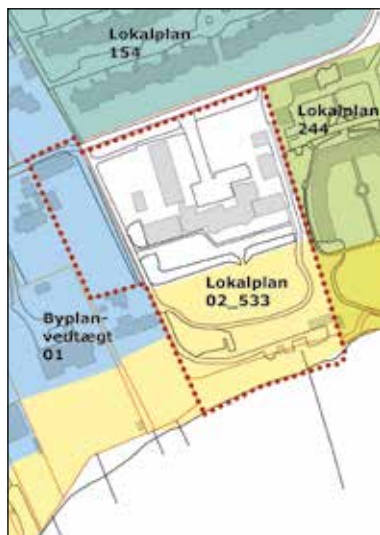
Anvendelse generelt:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager:	2,5 etage
Udstykning:	Udstykning er tilladt i rammeområdet

Særlige bestemmelser:

Indkørsel skal ske fra alléen. Der holdes størst mulig afstand til allétræerne. Den nye bebyggelse må ikke placeres sydligere end 11 meter fra terrassemuren på havesiden af hovedbygningen. Den nye bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen. Højden på nyt byggeri må ikke overstige topkoten på hovedbygningen. Bygningsdybden må ikke overstige 10,5 m. Materialerne i ny bebyggelse skal primært være tegl på facader og tage. Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der skal sikres en sammenhængende stiforbindelse langs kysten. Udstykning og/eller bebyggelse af kystnære ejendomme skal vurderes nærmere.

02.01.B.575

Anvendelse generelt:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Åben-lav boligbebyggelse, fritliggende énbolighuse
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager:	1,5 etage
Max. bygningshøjde:	8,5 m
Udstykning:	Udstykning er tilladt i rammeområdet



Kortudsnit der viser gældende lokalplaner i området. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med prikker.



Kortbilag 3 : Kogtvedvænget - Skovsbo Strand



Udsnit af lokalplan 533, Kortbilag 3

Særlige bestemmelser:

Der skal sikres en sammenhængende stiforbindelse langs kysten. Udstykning og/eller bebyggelse af kystnære ejendomme skal vurderes nærmere.

Forud for lokalplanudarbejdelsen er pågået en proces med udarbejdelse af et kommuneplantillæg vedr. 02.01.B.046 herunder fastlæggelse af særlige bestemmelser for områdets udvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende lokalplaner

Som vist på kortudsnit er dele af lokalplanområdet er omfattet af den gældende byplanvedtægt nr. 1 fra 1957, mens en anden del er omfattet af den gældende lokalplan nr. 533, Landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten fra 2011.

Med byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 1, for den del af området, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 533 opretholdes for den del lokalplanområdet, som er omfattet heraf. Nærværende lokalplan indeholder anvendelsesbestemmelser for området, som er i overensstemmelse med lokalplan nr. 533, mens nærmere regulering af området eks. beplantning, terrænregulering, stier, småhuse mv. fortsat vil ske efter bestemmelserne i lokalplan nr. 533.

Servitutter

Ejer og bygherre er selv ansvarlig for at sikre 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 tidspunkt for udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

På matr. nr. 4q, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder:

- 06.07.1899 Dok om vejudlæg og forpligtigelse hertil.
- 11.01. 1912 Dok om vej mv.
- 01.11. 1957 Dok om anlægsbro mv.
- 13.04. 1984 Dok kloakanlæg
- 03.07. 1986 Dok om naturgasanlæg

På matr. nr. 4aæ, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder:

- 17.12.1903 Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv.
- 08.02. 1941 Dok om byggelinier.
- 13.04. 1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 13.04. 1951 Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv.
- 13.04. 1984 Dok om kloakanlæg
- 03.11. 2015 Deklaration om vandledning

Cittaslow

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer.

Lokalplanen skal være med til at sikre, at udviklingen af området omkring den tidligere Kogtved Søfartsskole med afsæt i områdets kvaliteter og lokale identitet, samt at ny bebyggelse respekterer og underordner sig områdets bevaringsværdige bebyggelse.

Vækst og Erhverv

Produktionsvirksomheder

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af den ændrede anvendelse af området fra offentlige formål i form af institutioner og offentlig administration til fremtidig anvendelse til boligformål. Området ligger i dag omgivet af boliger til flere sider.

Natur og Miljø

Natura 2000

Planområdet er beliggende ca. 5 km nordøst for Natura 2000 område nr. 127, Sydfynske Øhav. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Habitatbekendtgørelsen

Kommunen har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i planområdet.

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er i området ikke registreret fredede område eller områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.



Kortudsnit der viser skovbyggelinje fra Engene Skov

Skovbyggelinje

Et areal i den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen er afkastet af Engene Skov beliggende nord for Kogtvedvej og kan ses på kortudsnit.

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

Da lokalplanområdet er beliggende i et allerede udbygget område, er det Svendborg Kommunes vurdering, at ny bebyggelse vil være omfattet af undtagelsesbestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens §17 stk. 3.

Grundvand/vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige eller almindelige drikkevandsinteresser eller inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), og der er således ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser i området.

I øvrigt anses den planlagte anvendelse af området til boligformål ikke at udgøre en fare for grundvandet og ændrer ikke på, at området som udgangspunkt vurderes med lav risiko for forurening af grundvandet.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2020-2031. Området er separatkloakeret, hvilket vil sige at spildevand og regnvand afledes i særskilte systemer.

Befæstelsesgraden for området er fastlagt til maks. 25% for hver enkelt matrikel. Befæstelsesgraden er udtryk for, hvor meget overfladevand, der må ledes til forsyningens kloak. Hvis Befæstelsesgraden overstiger 25%, skal ejer tilbageholde/håndtere overskydende overfladevand på egen matrikel.

Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægninger på eksempelvis veje, stier og parkeringspladser. Regulering kan også ske via forsinkelsesbassiner, regnbede, vandrender og lignende.

Klimatilpasning

Beliggenheden ved kysten medfører, at området vil blive påvirket af havvandsstigninger. De terrænmæssige forhold i området gør dog, at kyststrækningen ikke er udsat og kun et meget begrænset areal risikerer oversvømmelse, hvorfor der ikke vurderes behov for etablering af afværgeforanstaltninger.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening på området, men området er omfattet af områdeklassificeringen. Det 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.

Støj

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af et støjniveau på mere end 58 dB(Lden). Der er ikke registreret virksomheder i lokalplanområdets nærmeste omgivelser, som påvirker området i en grad, som kræver nærmere vurdering. Ligeledes er den trafikale påvirkning i lokalplanområdet beskeden nu - og forventes også i fremtiden at være det - og kræver ingen nærmere vurdering.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), 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 i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog er der følgende bemærkninger til udvalgte parametre:

Bymiljø, arkitektoniske værdier og kulturarv:

Med udgangspunkt i bevaring af områdets bevaringsværdige bebyggelse fastlægger lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at ny etageboligbebyggelse i området underordner sig den eksisterende hovedbygning i højde, volumen og i sin placering understreger hovedbygningen som områdets særlige attraktion samt beskytte områdets særlige landskab og beplantning.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse, der sikrer, at renovering, ombygning og tilbygning sker med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse materialitet og arkitektoniske udtryk.

Lokalplanen fastlægger placering, maks. højde og bygningsdybde, bygningsmaterialer og tagudformning for ny etageboligbebyggelse med henblik på tilpasning til områdets eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdig allébeplantning langs Kogtvedvænget og fastlægger bestemmelser mod fældning.

Lokalplanen fastlægger byggelinje mod kysten med henblik på at sikre, at kystområdet fortsat fremstår som ubebygget haveareal.

Landskab (kystnær del af byzone)

Lokalplanen sikrer at kystområdet ikke må bebygges, men fortsat skal fremstå som ubebygget haveareal med en parklignende karakter. Ved hjælp af bestemmelser om byggelinje mod kysten, som ny bebyggelse ikke må overskride samt bestemmelser om maks. bygningshøjde og bygningsdybde sikrer lokalplanen, at påvirkningen af kystmiljøet bliver begrænset ved realisering af det i lokalplanen muliggjorte byggeri. Lokalplanens byggemuligheder er visualiseret fra 6 positioner fra kysten – vist på side 23-25.

Trafikafvikling

Lokalplanområdet har vejadgang fra den private fællesvej Kogtvedvænget. Kogtvedvængets udformning og bredde er for smal til at to køretøjer kan passere hinanden. Det er i forbindelse med planprocessen på baggrund af en trafikreddegørelse leveret af bygherre og besigtigelse fra kommunen vurderet, at der langs vejen er et passende antal vigelommer og at de er fint placeret med henblik på afvikling af trafikken.

De nærmeste omgivelser

Skyggediagrammer af den i lokalplanen muliggjorte etageboligbebyggelse viser, at der vil være skyggegener fra etageboligbebyggelsen for den nærmeste del af Kogtvedhøj ved vintersolhverv og for den nærmeste del af Hillside bebyggelsen i de sene eftermiddags- og aftentimer i sommerhalvåret.

Sammenlignet med eksisterende skyggepåvirkning i området fra træer ved Kogtvedvænget og fra eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet vurderes skyggepåvirkningen fra ny etageboligbebyggelse ikke at medføre yderligere skyggegener af et væsentligt omfang. Skyggediagrammer kan ses bagerst i lokalplanen som bilag.

Kulturarv og Landskab



Udsigt fra hovedbygningens terrasse mod Svendborgsund

Kystnærhedszone og kystnær del af byzone

Kystnærhedszonen er en planlægningszone på 3 km, som er fastlagt i Planloven og omfatter alene landzonearealer og sommerhusområder i kystområderne. Alle matrikulære arealer i denne lokalplan er i sin helhed beliggende i byzone og eventuelle nye arealer, der måtte fremkomme ved arealberigtigelser udført af landinspektører, skal overføres til byzone.

For alle arealer i den kystnære del af byzonen stilles der krav om visualisering i forbindelse med lokalplanlægning for ny bebyggelse og anlæg, jf. planlovens § 16, stk. 5.

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

Der er på den baggrund udarbejdet visualiseringer af den nye bebyggelse, der muliggøres i lokalplanen, som bebyggelsen forventes at kunne opleves fra Svendborg Sund.

Der er udarbejdet i alt 6 visualiseringer af skitseprojektet fra forskellige positioner:

1. Set fra bådebroen
2. Set fra Syd
3. Set fra sydvest
4. Set fra vest-sydvest
5. Set fra sydøst
6. set fra øst-sydøst

Visualiseringerne er gengivet på de følgende sider.



1. Skitseprojektet set fra bådebroen



2. Skitseprojektet set fra syd



3. Skitseprojektet set fra sydvest



4. Skitseprojektet set fra vest-sydvest



5. Skitseprojektet set fra sydøst



6. Skitseprojektet set fra øst-sydøst

Sammenfattende vurdering af visualiseringer

Formålet med visualisering af byggeri og anlæg i de kystnære dele af byzoner er at undersøge den visuelle påvirkning af kysten. Dette med henblik på at sikre, at kyststrækningerne bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk.

Svendborg Kommune har på baggrund de fastlagte bindinger for områdets udvikling – og som følge af de viste visualiseringer vurderet:

- At det i lokalplanen muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området i højde eller volumen,
- At placering af nybyggeri i en afstand på godt 70 m fra kysten ikke afviger fra øvrig bebyggelse i området, hvor flere byggerier er placeret tættere på kysten,
- At landskabet nærmest kysten fortsat fremstår med en grøn og sammenhængende karakter,
- At byggeriet på afstand, som det fremgår af visualisering nr. 4 blander sig med det øvrige byggeri i kystområdet og ikke ændrer eller bryder væsentligt med den eksisterende byprofil, hvor søfartsskolens hovedbygning fortsat er højeste bygning med en baggrund af endnu højere træer.

KONKLUSION: At påvirkningen af kystmiljøet bliver begrænset ved realisering af det i lokalplanen muliggjorte byggeri.

Offentlighedens adgang til kysten

Svendborg Kommune har i kommuneplan 2017-2029 forpligtet sig til følgende retningslinje:

Planlægning og administration inden for kystnærhedszonen skal sikre, at offentlighedens adgang til og langs kysten opretholdes og gerne forbedres. Det skal ske på et landskabeligt og naturmæssigt bæredygtigt grundlag og om nødvendigt i sammenhæng med en indsats for at forbedre og udbygge naturområderne.

Det har hidtil været muligt for offentligheden at komme til kysten fra stier omkring bebyggelsen og i forlængelse af den private fællesvej Strandløkken. For færdsel og ophold på kysten er dette sikret gennem naturbeskyttelseslovens bestemmelser (§22-26).

Svendborg Kommune har indgået aftale med den private ejer af matr. nr. 4aæ og 4q Skt. Jørgens, Svendborg jorder at lade en privatretlig servitut lyse om offentlig siadgang til kysten, som vist på kortbilag 2.

Både- og badebroer

Denne lokalplan indeholder ikke bestemmelser om bade- og bådebroer samt båderamper, da administrationen sker under anden lovgivning end Planloven. Men da disse anlæg udgør en væsentlig del af det maritime miljø og maritime anvendelse omtales i uddrag regler og muligheder for sådanne anlæg.

Opsætning af bade- og bådebroer, er reguleret af "Bekendtgørelse om bade- og bådebroer" nr. 232 af 12. marts 2007.

Kysten er i kommuneplan 2017-2029 inddelt i fire zoner: grøn, gul, rød og blå. Administration af bade- og bådebroer baseres på denne inddeling. Kyststrækningen omfattet af nærværende lokalplan er i kommuneplanen beliggende i grøn zone med følgende retningslinje:

Strækning med mange broer hvor der må opføres nye broer. Inden for kyststrækninger angivet som grøn kan der efter specificerede retningslinjer og på en række vilkår gives tilladelse til opsætning af nye bade- og bådebroer eller til renovering/udbygning af eksisterende.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet indgår ikke i et udpeget kulturmiljø, jf. kommuneplan 2017-2029.

Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanområdet indeholder flere store og karakteristiske træer, der er med til at give området en særlig karakter. Se også afsnittet 'Ubebyggede arealer' på side 12-14.



Allébeplantningen langs Kogtvedvænget set fra gårdrummet mod nord

Lokalplanen udpeger 17 bøgetræer, der indgår i allébeplantningen langs Kogtvedvænget, som bevaringsværdige. Bevaringsværdige træer er vist med særlig signatur på kortbilag 2. Udpegningen sker på baggrund af en vurdering af træernes størrelse, levestand, karakter og placering.

Fældning af de bevaringsværdige træer kan alene ske efter dispensation fra Svendborg Kommune herunder krav om etablering af erstatningsbeplantning.

Bevaringsværdig beplantning i området udlagt til fælles haveareal på kortbilag 2 er nærmere reguleret i den gældende lokalplan 533, Landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten fra 2011 jf. afsnit om gældende lokalplaner på side 12.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er der to bebyggelser, som er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen på baggrund af en registrering efter SAVE-metoden. SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) kortlægger og registrerer bevaringsværdierne for bygninger opført før 1940 og værdisætter bygningerne efter en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi.

Den oprindelige villa opført i 1920 er registreret med en bevaringsværdi på 4 mens gartnerboligen fra samme tid er registreret med en bevaringsværdi på 5.

Lokalplanen optager bevarende bestemmelser for begge bygninger.

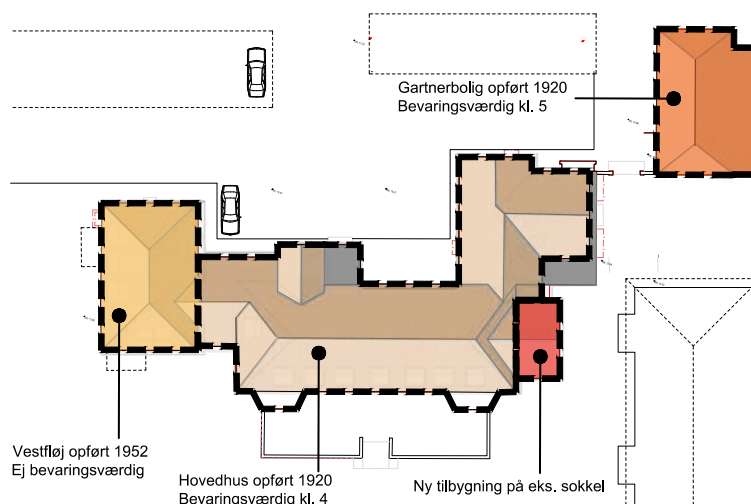


Diagram over områdets bevaringsværdige bebyggelse

Infrastruktur og Teknisk forsyning

Trafikale forhold

Vejadgange er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

Vejadgang til delområde I skal ske via eksisterende overkørsel fra den private fællesvej Kogtvedvænget.

Vejadgang til delområdet II sker fra Kogtvedvænget via eksisterende adgangsforhold. Ejendommen matr.nr. 4az, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder beliggende uden for lokalplanområdet, har vejadgang fra Strandløkken gennem delområde II.

Hvad angår Kogtvedvængets udformning og bredde, er vejen for smal til at to køretøjer kan passere hinanden. Det er i forbindelse med planprocessen vurderet, at der langs vejen er et passende antal vigelommer og de er fint placeret med henblik på afvikling af trafikken.

Derudover vurderes det, at vejen mere optimalt kan betjene den yderligere tilgang af trafik, hvis de vejberettigede til den private fællesvej Kogtvedvænget etablerer følgende forhold:

- Vigepligt i krydset hvor vejen splitter mod henholdsvis Stella Maris og Søfartsskolen (i stedet for højrevigepligt).
- Flytning af den eksisterende C55 forbudstavle "20 km/t" ud af en eksisterende vigelomme (grundet udsynsforhold).
- Udvidelse af udmunding til Kogtvedvej med asfalt eller andet fast underlag i fuld bredde af vejmatrিকল frem til de første træer i alléen.

Kollektiv trafik

Området betjenes af FynBus med nærmeste stoppesteder på Rantzausmindevej og Kogtvedvej. Her kører bybussen, rute 240/241, hele året. I vinterhalvåret, betjenes strækningen også af en lokalrute med få afgang, mellem Rantzausminde skole og Svendborg Vest.

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.

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Der er kollektiv varmforsyning i området.

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.

Vejloven

Grundet den ændrede anvendelse af delområdet I skal der forud for ibrugtagningen af ny bebyggelse ansøges om ny adgangstilladelse til brug af den private fællesvej Kogtvedvænget. Ansøgning sendes til Trafik og Infrastruktur (ti@svendborg.dk)

Kystbeskyttelsesloven

Etablering af nye og renovering/udbygning af gamle bade- og badebroer kræver en tilladelse fra kommunen. Etablering af øvrige anlæg på søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet herunder baderamper, bådelifte, slæbesteder og moleanlæg.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål at sikre, at:

- områdets bevaringsværdige bebyggelse bevares,
- omdannelse af hovedbygning og gartnerbolig sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur, formsprog og materialevalg,
- arealet nærmest kysten fortsat anvendes som haveareal jf. lokalplan 533, Landskabsbevaring for dele af Rantzausminde kysten,
- placering af ny etageboligbebyggelse understøtter hovedbygningens fremtrædende karakter og friholder området nærmest kysten,
- ny etageboligbebyggelse underordner sig hovedbygningens højde og volumen og tilpasser sig terrænet,
- ny etageboligbebyggelse fremstår primært i tegl på tage og facader,
- områdets bevaringsværdige beplantning bevares,
- vejadgang og parkering i sin placering og udformning understøtter oplevelsen af den bevaringsværdige bebyggelse og områdets grønne karakter.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4q, del af matr.nr. 4aæ begge Skt. Jørgens, Svendborg jorder, umatrikulerede strandarealer, samt alle matrikler der efterfølgende udstykkes i området.

2.2. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.

2.3. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og tilskyllede strandarealer i landzone.

2.4. Tilskyllede strandarealer, som efterfølgende matrikuleres overføres med denne lokalplans godkendelse til byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1. Lokalplanens delområde I fastlægges med en anvendelse til formål i form af etageboliger samt fællesfaciliteter i tilknytning hertil. Den bevaringsværdige bebyggelse inden for delområde I skal bevares som vist på kortbilag 4. Den tidligere gartnerbolig kan fortsat anvendes som åben-lav bebyggelse.

NOTE §3.2

Området udlagt til fælles haveareal er nærmere reguleret af den gældende lokalplan 533, Landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten.

For området gælde alene bestemmelser i §1, §3.2, §5.6 mens der for øvrige forhold henvises til Lokalplan 533.

3.2. Området inden for delområde I, som er markeret som fælles haveareal på kortbilag 2, må kun anvendes til fælles have med tilhørende stier. Der må inden for området ikke opføres anden bebyggelse end have-, bade- og bådehuse eller lignende småhuse der naturligt hører hjemme i haver til beboelsesejendomme eller rummer funktioner der hører til i de bevaringsværdige kystkulturmiljøer.

3.3. Lokalplanens delområde II fastlægges med en anvendelse til boligområde i form af fritliggende enfamiliehus samt fællesfaciliteter for lokalplanområdet som parkering.

3.4. Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse. Der kan etableres gæsteværelser i tilknytning hertil

§ 4 Udstykning

4.1. Udstykning må ikke finde sted i strid med lokalplanens formål.

4.2 Der må indenfor delområde II udstykkes én matrikel til åben-lav boligbebyggelse. Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have en grundstørrelse på mindst 800 m².

5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1. Vejadgang til lokalplanområdet sker ad Kogtvedvænget, som er en privat fællesvej.

5.2. Vejadgange til delområde I og II skal ske via eksisterende overkørsler fra Kogtvedvænget med placering som vist på kortbilag 2.

Ved udstykning af matrikel til enfamiliehus inden for delområde II, vil denne få vejadgang fra Strandløkken i lighed med matr.nr. 4az jf. § 5.3.

5.3. Ejendommen matr.nr. 4az Skt. Jørgens, Svendborg jorder beliggende uden for lokalplanområdet har vejadgang gennem delområde II som vist på kortbilag 2 med særlig signatur.

5.4. Der er udlagt vejareal som vist på kortbilag 2.

Intern vej i delområde I skal anlægges med en bredde på min 5 m.

5.5. Adgangstier til ny etageboligbebyggelse inden for delområde I skal anlægges i minimum 1,5 m bredde med fast belægning.

5.6. Eksisterende stier vist på kortbilag 2 skal opretholdes. Eksisterende stiadgang mod nord skal opretholdes og må ikke blokeres og der kan etableres en ny stiadgang ved vandet som forbinder den eksisterende sti med den offentlige sti på matr. 7000bz, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder.

5.7. Til etageboliger skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser som handicap-parkering passende til handicapegnede køretøjer. Parkering skal etableres som fælles anlæg enten i gårdrum eller inden for delområde II jf. kortbilag 2. Der må i gårdrummet i delområde I maksimalt placeres 36 parkeringspladser.

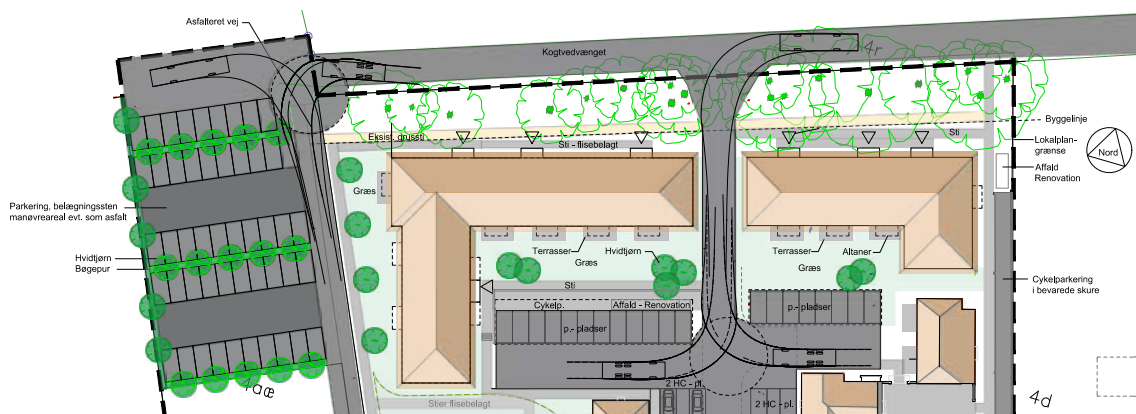
5.8. Til brug for etageboliger indenfor delområde I skal der etableres mindst 2 stativer til cykelparkering pr. 100 m² boligareal med placering som vist på illustrationsplanen.

5.9. Inden for delområde I skal veje, stier og parkeringsarealer udføres med fast belægning i enten grus, ral, fliser, chaussesten eller lignende. Der må ikke anvendes asfaltbelægning. Brandveje må etableres med græsarmering.

5.10. Inden for delområde II skal vej- og parkeringsarealer udføres med fast belægning i enten grus, ral, fliser, chaussesten eller lignende. Der må ikke anvendes asfaltbelægning. Manøvrearealer for renovation mv. i delområde I skal dog anlægges med fast belægning enten udført som asfalt eller fliser. Til de konkrete parkeringspladser må desuden anvendes græsarmering.

NOTE §5.10

Se nedenstående illustration for mulig placering af renovation samt løsning af manøvrearealer.



*NOTE §5.11
Hække/buske af bøgespur skal medvirke til at mindske gener fra billygter. Hække/buske kan suppleres med træbeplantning af eksempelvis hvidtjørn som vist på illustrationsplanen..*

5.11 Fælles parkering inden for delområde II skal indrettes med opdelinger i form af tæt beplantning med hække/buske i bøgespur i princippet som vist på illustrationsplanen med henblik på at minimere gener fra lygter. Der skal ved væsentlige gener fra billygter derudover etableres enten hæk af bøgespur eller hegn langs skellet mod vest i en højde af mindst 1,2 m under hensyn til eksisterende hegnbeplantning.

§ 6 Terrænregulering

*NOTE §6.1
Terrænregulering i området udlagt til haveareal på kortbilag 2 er reguleret af LP 533.*

6.1. Det må inden for delområde I terrænreguleres maks. +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, dog jf. § 6.4, for området beliggende mellem byggelinjen til beskyttelse af allébeplantningen og byggelinjen mod kysten, som begge er vist på kortbilag 2.

6.2. Der må inden for delområde I ikke foretages terrænregulering i området nord for byggelinjen til beskyttelse af allebeplantningen.

6.3 Det er inden for delområde II kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

6.4. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, og der må i dette område ikke etableres støttemure.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Bebyggelsesprocenten for delområde I er fastlagt til 30 %. Etagearealet må ikke overstige 2,5 etager.

Delområde I, byggefelt 1 og 2

7.2. Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse inden for byggefelt 1 og byggefelt 2 på kortbilag 2 skal bevares, se kortbilag 4.

Der må ikke bygges yderligere indenfor byggefelt 1 og byggefelt 2, dog jf. § 7.3 og 7.4.

Hvis en bevaringsværdig bygning totalskades ved brand eller lignende, kan der opføres en ny bygning med samme omfang og placering som den tidligere bygning.

*NOTE §7.3
Eksisterende hovedbygning har en topkote på 29.23 DVR90.*

7.3. Der må indenfor byggefelt 1 opføres en tilbygning til den bevaringsværdige bebyggelse i form af indgangsparti/trappetårn. Med placering som vist på kortbilag 2. Tilbygning må have et fodaftryk på

maks. 35 m² og højden må ikke overstige kote 28.20 DVR90, således at højden for tilbygningen underordner sig den eksisterende hovedbygning, jf. facadetegninger kortbilag 4.

7.4. Der må alene opsættes altaner på den del af bebyggelsen inden for delområde I, som ikke er bevaringsværdig, se kortbilag 4. Altaner må have en maks. bredde på 3,3 m og et maks. udhæng på 1,5 m.

Delområde I, byggefelt 3-6

7.5. Ny etageboligbebyggelse i delområde I skal placeres indenfor byggefelterne 3-6 som vist på kortbilag 2.

7.6. Tagudhæng, altaner, karnapper og indgangspartier/trappetårne kan overskride byggefelternes afgrænsning dog under overholdelse af 7.7, 7.8 og 7.12

7.7. Ingen dele af den nye bebyggelse må overskride byggelinjen til beskyttelse af allébeplantningen eller byggelinjen mod kysten, som begge er vist på kortbilag 2. Dette gælder også for tagudhæng, altaner, karnapper, trappetårne o. lign.

7.8. Ny etageboligbebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 4 m. Dette gælder også for tagudhæng, altaner, karnapper, trappetårne og lign. Dog ikke for støttemure, jf. dog 6.4.

7.9. Såfremt etageboligbebyggelse inden for byggefelt 3 og 4 ønskes indrettet med indgange fra nordsiden, skal evt. adgangsstier med belægning mv. placering inden for byggefelterne, således at byggelinjen til beskyttelse af allébeplantningen ikke overskrides.

7.10. For byggefelterne 3-6 gælder følgende bestemmelser om højder og etageantal:

Byggefelt	Maks. bygningstopkote (tagryg) DVR90	Maks. etageantal foruden kælder
3	28.10	2
4	27.90	2
5	25.10	2
6	25.10	2

7.11. Ny bebyggelse må opføres med en bygningsdybde på maks. 10,5 m. Ved etablering af udhængte altaner, karnapper og indgangspartier/trappetårne, skal disse ikke medregnes den maksimale bygningsdybde.

7.12 Der må maks. etableres følgende antal karnapper med følgende placering:

Byggefelt	Placering	Antal
3	Mod syd	3
4	Mod syd	3
	Mod vest	3
5	Mod vest	2
6	Mod vest	2

7.13. Udhængte altaner, karnapper og indgangsparter/trappetårne må gives et fremspring i facaden på maks. 1,5 m.

7.14. Ved udformning af indgangsparti/trappetårn med fremspring i facaden må bredden af det enkelte indgangsparti/trappetårn ikke overstige 3,3 m.

7.15. Ved udformning af altaner med fremspring i facaden må bredden af den enkelte altan ikke overstige 3,3 m.

7.16 Ved udformning af karnapper med fremspring i facaden må bredden af den enkelte karnap ikke overstige 3,3 m.

7.17. Ny etageboligbebyggelse skal opføres med indvendige trapper og opgange eller ved etablering af trappetårne. Bebyggelsen må ikke opføres med udvendige trapper eller med altangange.

Delområde II, ny bebyggelse

7.18. Der må inden for delområde II påføres én fritliggende bolig. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 25 %. Der må maks. opføres 200 m² etageareal.

7.19. Ny boligbebyggelse må opføre med maks. 1,5 etage i maks. 8,5 m højde

Sekundære bygninger

7.20. I delområde I må sekundære bygninger til områdets fælles brug som eks. redskabsskure, cykelparkering, overdækninger mv. placeres i byggefelt 3-6, uden for byggefelterne i gårdrum angivet på kortbilag 2 eller i skel mod øst.

Bebyggelse i gårdrum må opføres med en højde på maks. 3,5 m.

Bebyggelse langs skel mod øst må have en samlet længde på 42 m, mens højden ikke må overstige 2,5 m.

*NOTE §7.18
Eksisterende skur langs skel mod øst har en længde på ca. 42, hvorfor lokalplanen sikre mulighed for at dette skur kan genopføres.*

7.21. Lukkede bygninger som skure må have et maks. omfang på 100 m² og må samlet udgøre 150 m².

Overdækninger af parkering mv. må samlet udgøre maks. 300 m². Overdækninger i form af altaner skal ikke medregnes.

7.22. Der må i delområde I opføres fælles drivhuse og lignende i gårdum og på arealet mellem byggefelt 5 og 6 nord for byggelinjen mod kysten med et samlet omfang på maks. 100 m².

7.23. I delområde II må alene opføres sekundær bebyggelse inden for parcel til enfamiliehus. Sekundær bebyggelse skal være til brug for enfamiliehuset.

§ 8 Bebyggelsens udseende

Delområde I – eksisterende bebyggelse byggefelt 1 og 2

Ved tilbygning, ombygning og renovering skal der ved udvendige bygningssider anvendes traditionelle materialer, der harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur:

8.1. I forbindelse med facaderenovering skal karakteristiske bygningsdetaljer bevares:

- Ved renovering af murværk skal sten udskiftes i samme nuance, farvespil og overflade, og der skal anvendes samme mørtel som eksisterende facade.
- Eksisterende originale vinduer skal søges bevaret. Energiforbedring af originale vinduer skal løses med forsatsrammer, koblede rammer eller lignende løsninger.
- Såfremt det er nødvendigt at udskifte vinduer og døre, skal nye vinduer og døre udføres i træ og med samme dimensionering, profilering, sprossedeling som de oprindelige.
- Vinduer, døre og altandøre skal fremstå malede med en dækende hvid maling. Hvid maling skal være som anført i 8.21.

8.2 Tilbygning i form af nyt indgangsparti/trappetårn jf. facadetegninger side 11 skal fremstå med facader i murværk med samme nuance, farvespil og overflade og der skal anvendes samme mørtel som eksisterende hovedbygning.

Tag skal udføres med samme taghældning som eksisterende bebyggelse og udføres med vingetagsten i tegl.

8.3. Ved indretning af beboelse i tagetage skal eventuelle nye kviste være ens i udformning, materiale- og farvevalg som eksisterende kviste.

8.4. Ved udskiftning af tagbeklædning skal anvendes tegltagsten med samme farve og udformning som de eksisterende.

8.5. Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

8.6. Altaner skal være ens i udformning, materiale- og farvevalg. Værn på altanerne skal udformes som spinkle balustre i metal. Altanerne skal indspændes i etagedækket. Hvis altaner males, skal der anvendes farver, som anført i § 8.21.

8.7. Udvendige trapper og trin skal udføres i granit, natursten og/eller klinker.

*NOTE §8.8 og 8.9
Se eksempel på løsning af ventilationsafkast via muret skorstensattrap side 11.*

8.8. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende skal enten være skjult i bygningen eller udformes således, at de indarbejdes i eksisterende bygningsdetaljer og dermed fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

8.9. Der må ikke etableres taghætter i taget. Ventilation skal føres indvendigt og må ikke gennembryde tag. Ved gennembrydning af vægge, se pkt. 8.8.

Delområde I – ny boligbebyggelse byggefelt 3-6

Ny boligbebyggelse skal udføres med ensartet arkitektur og formsprog - bygningsmaterialer og farver:

8.10. Det primære facademateriale skal være blank mur i røde teglsten. Hvis facader udføres med præfabrikerede teglelementer, må der ikke være synlige, gennemgåede lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger.

Resterende facademateriale og mindre facadedele må udføres med let beklædning i træ, zink, kobber, metal (lakeret, eloxeret eller anodiseret) og må samlet udgøre maks. 25 % af den samlede facade

8.11. Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,6 m. Er sokler højere end 0,6 m, så skal det øvrige af soklen udføres som murværk.

8.12. Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 25-30 grader med en tagbeklædning af røde tegltagsten. Tagudhæng må udføres med et fremspring på maksimalt 0,8 m, målt vinkelret på facaden.

Tage på indgangsparti/trappetårn må udføres som flade tage med andet tagmateriale.

8.13. Altaner skal være ens i forhold til materialer og farver og udføres enten med værn i glas eller med balustre i metal. Hvis altaner males, skal der anvendes farver, som anført i § 8.21.

8.14. Vinduer og døre skal være udført i træ og fremstå med samme farvevalg for alle byggefelter. Der må ikke anvendes plastrammer. Hvis vinduer og døre males, skal der anvendes farver, som anført i § 8.21.

8.15. Tagrender og nedløb skal udføres i metal.

*NOTE §8.16
Se eksempler på løsning af ventilationsafkast gennem facade via fletmurværk side 10.*

8.16. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende skal enten være skjult i bygningen eller udformes således, at de indarbejdes i eksisterende bygningsdetaljer og dermed fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

Fællesbestemmelser for delområde I

8.17. Der må ikke opsættes solceller eller solenergianlæg.

8.18. Der må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne.

8.19. Sekundære bygninger skal udføres med træbeklædning (eventuelle drivhuse er undtaget). Hvis sekundære bygninger males, skal der anvendes farver, som anført i § 8.21.

8.20. Tage på overdækninger, skure, mv. i gårdrum skal opføres som grønne tage – dvs. med sedum, græs, mos eller lignende. Tage på skure langs østligt skel må derudover udføres med tagpap.

8.21. Farver skal fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen - med farvekoder fra NCS-farveindexet, der angiver udgangspunktet for farven. Farverne kan blandes med hvid og sort.

Farveskala er vist på næste side.

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

§ 9 Skiltning og belysning

9.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højest 0,2 m². Skilt skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.

9.2. Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringsarealer skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1. Der skal inden for delområde I på terræn sikres fælles udendørs opholdsareal svarende til min 80 m² pr. bolig.

10.2. Der må i delområde I indrettes mindre haver og terrasser i direkte tilknytning til boliger i stueetage.

Private haver/terrasser må samlet udgøre maks. 20 m² pr. bolig.

10.3. Bevaringsværdig allébeplantning bestående af i alt 17 bøgetræer, som angivet på kortbilag 2, 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. Erstatningstræer skal ved plantning have en stammeomkreds på min 18-20 cm.

10.4. Til beskyttelse af de bevaringsværdige træer må der nord for "byggelinje, allébeplantning" på kortbilag 2 ikke ske opgravning, terrænregulering eller etableres fast belægning, lige som der heller ikke må være parkering af biler eller være kørsel med tunge køretøjer.

10.5. Der skal i delområde I etableres ny beplantning vest for byggefelt 4 og 5 i form af minimum 7 løvfældende træer i princippet som vist på illustrationsplanen. Træer skal ved plantning have en stammeomkreds på minimum 18-20 cm

10.6. Der må i delområde I kun opsættes faste hegn i skel mod øst af hensyn til at bevare områdets åbne, parklignende karakter.

10.7. Private haver og terrasser i delområde I må kun afskærmes med beplantning i form af hække eller buske. Der må ikke etableres faste hegn, læmure og lign., dog må der etableres trådhegn, hvis trådhegnet skjules i beplantning.

10.8. Der kan inden for lokalområdet etableres lokal regnvandshåndtering i form af regnbede, vandrender og lignende.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1. Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn inden for lokalplanområdet.

11.2 Der må opsætte solceller på tage i delområde II. Solceller må ikke medføre blændingsgener.

§12 Ophævelse af lokalplan

12.1. Dele af lokalplanområdets er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 1951 - 1. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 660 ophæves byplanvedtægt nr. 1951 - 1 for den del af området, der omfattes af lokalplanen.

§13 Forudsætning for ibrugtagning

13.1 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug før:

- Der er givet ny adgangstilladelse for brug af den private fællesvej Kogtvedvænget,
- Der er etableret interne veje, stier og fælles parkeringsareal inkl. beplantning jf. § 5.4, 5.5, 5.7, 5.8 og 5.11,
- At der er etableret ny beplantning jf. § 10.5.

§14 Lokalplanens 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.

Servitutter

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

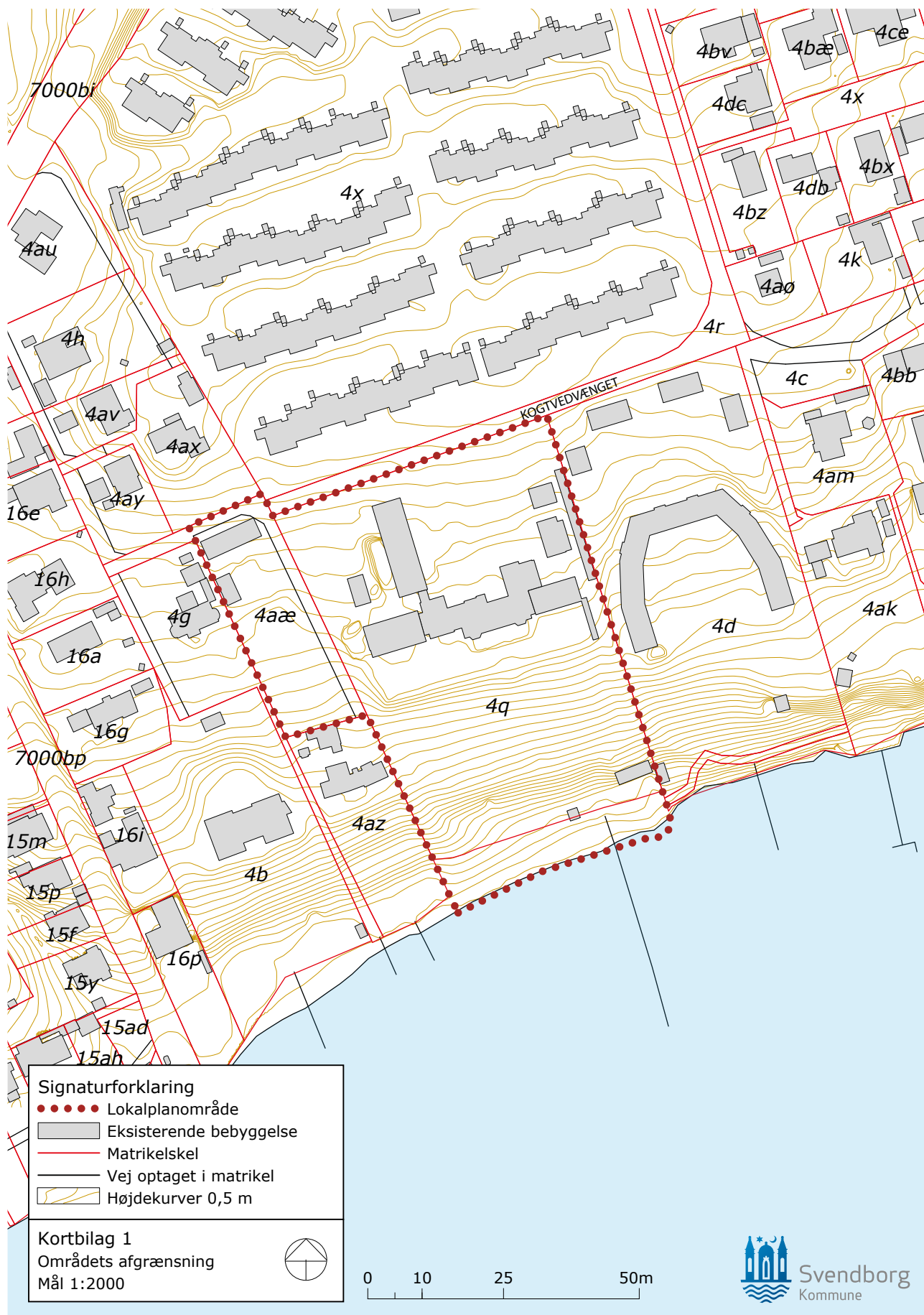
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

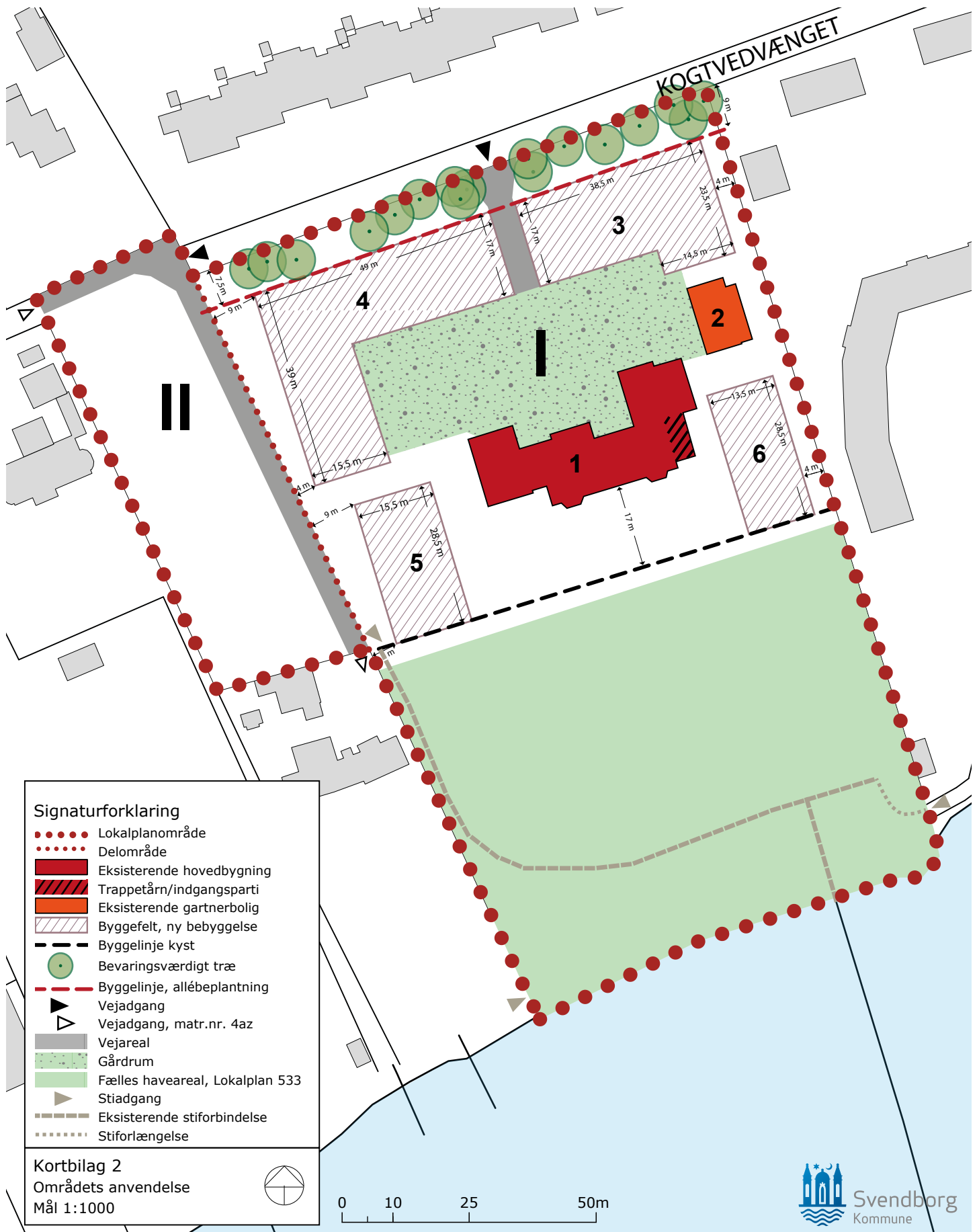
- Godkendt til offentliggørelse af Svendborgs Teknik- og Erhvervsudvalg d. 15. april 2021.
- Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra 16. april 2021.
- Lokalplanen er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. 29. juni 2021.
- Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. 8. juli 2021.

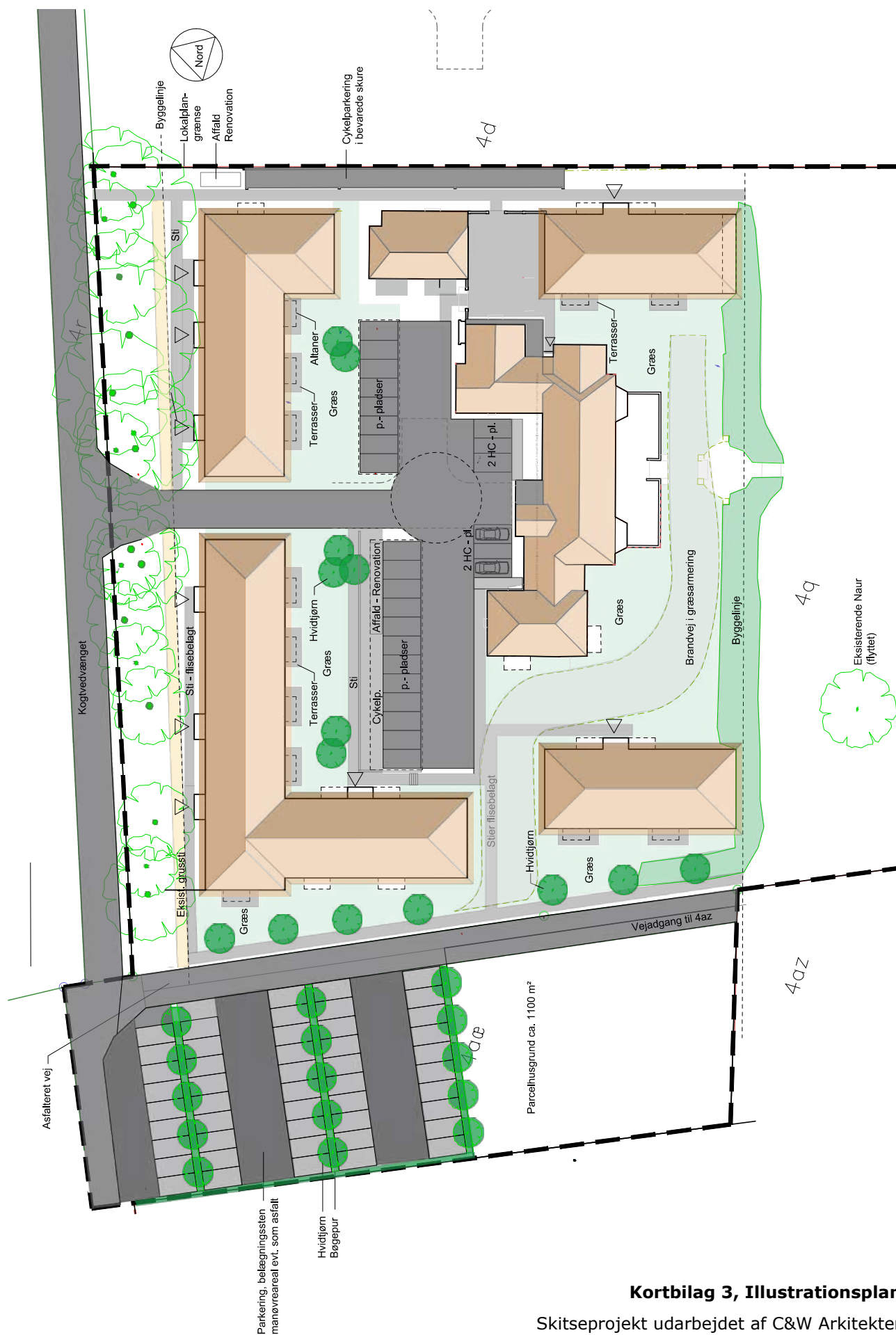
Bilag

Kortbilag 1	Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning
Kortbilag 2	Lokalplanområdets anvendelse
Kortbilag 3	Illustrationsplan
Kortbilag 4	Illustration af facdeændringer på hovedbygning Diagram over bevaringsværdig bebyggelse

Skyggediagrammer









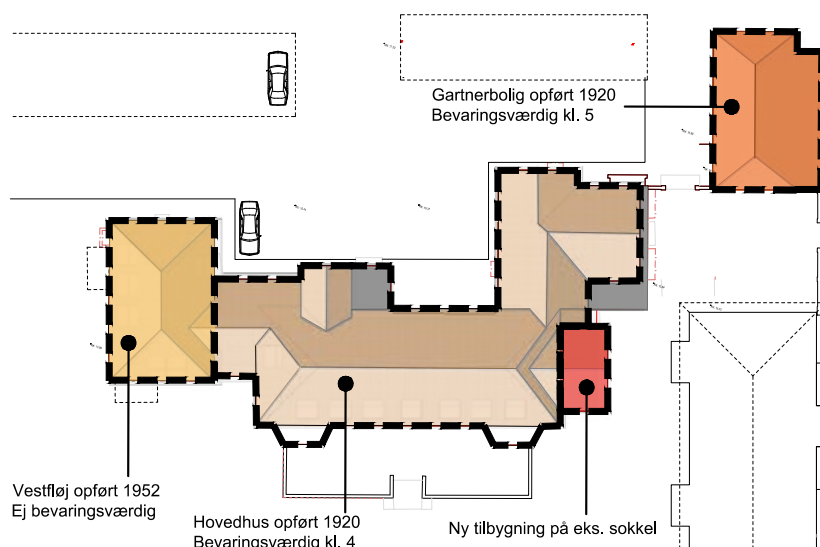
FACADE MOD VEST - FACADEÆNDRINGER



GÅRDFACADE MOD VEST - FACADEÆNDRINGER



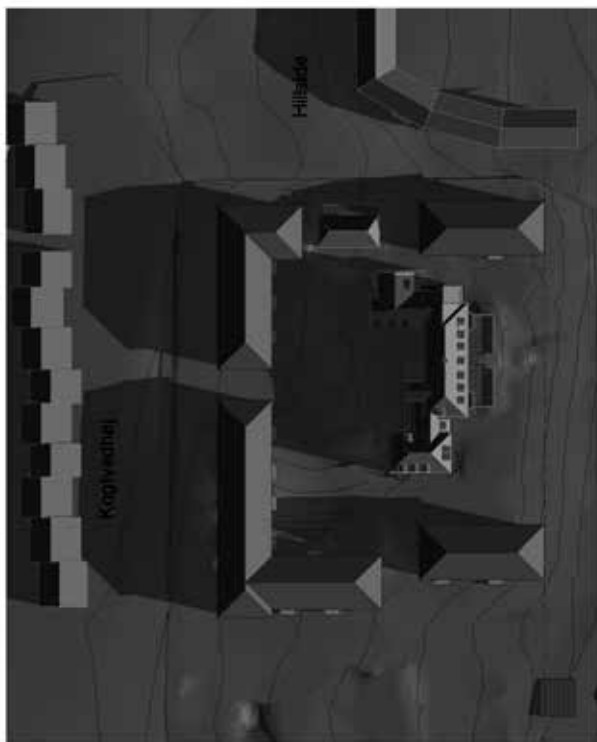
FACADE MOD SYD - FACADEÆNDRINGER



Kortbilag 4

Illustration af facaderændringer på hovedbygning
Diagram over områdets bevaringsværdige bebyggelse

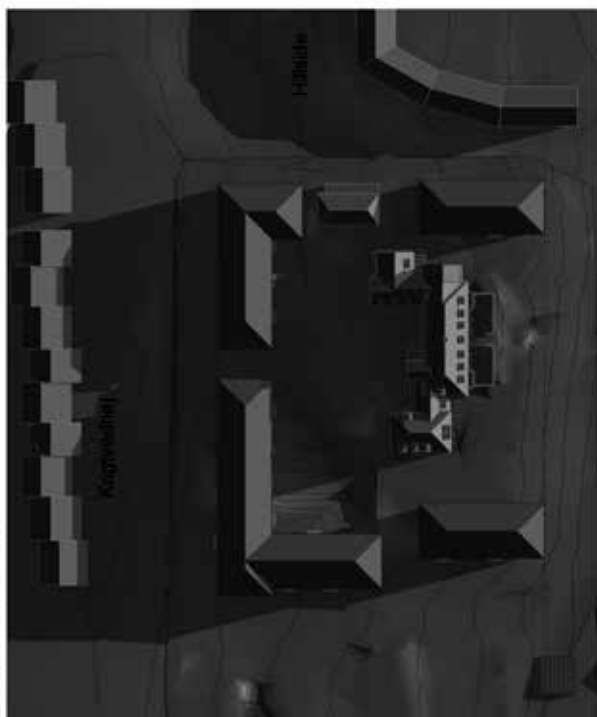
21. december kl. 12.00



21. december kl. 16.00



21. december kl. 10.00



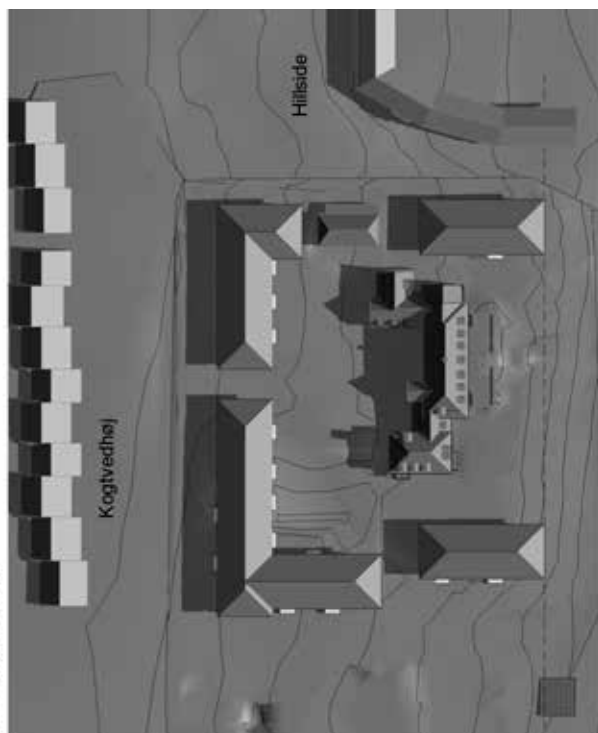
21. december kl. 15.00



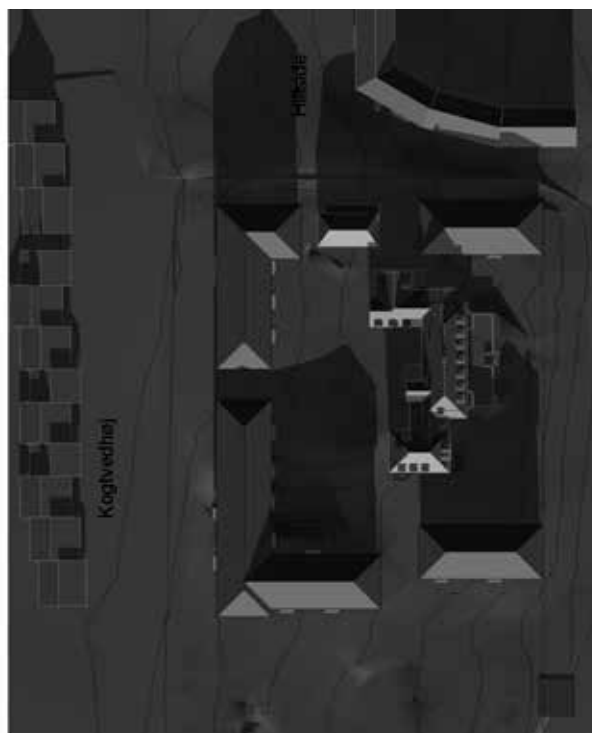
Skyggediagrammer, december - vintersolhverv

udarbejdet af C&W Arkitekter

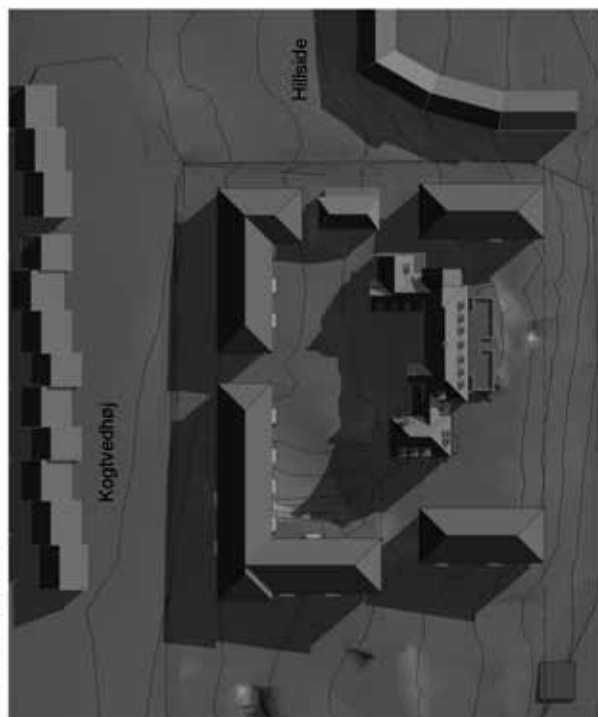
21. marts kl. 12.00



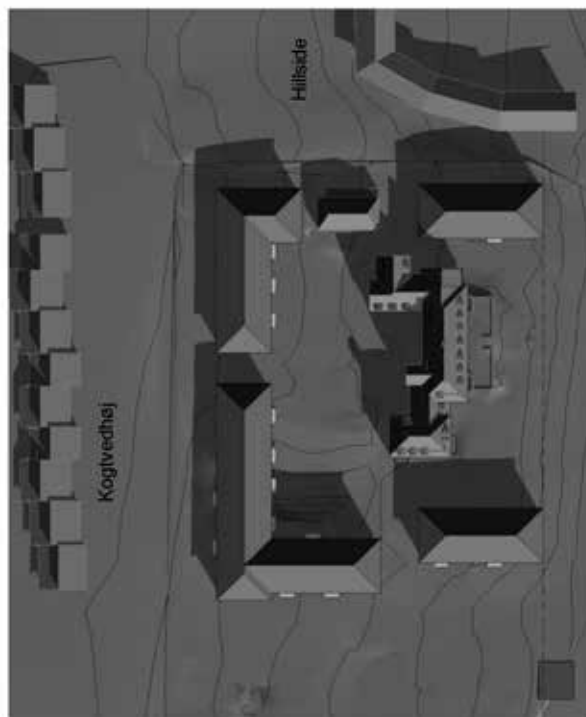
21. marts kl. 17.00



21. marts kl. 09.00



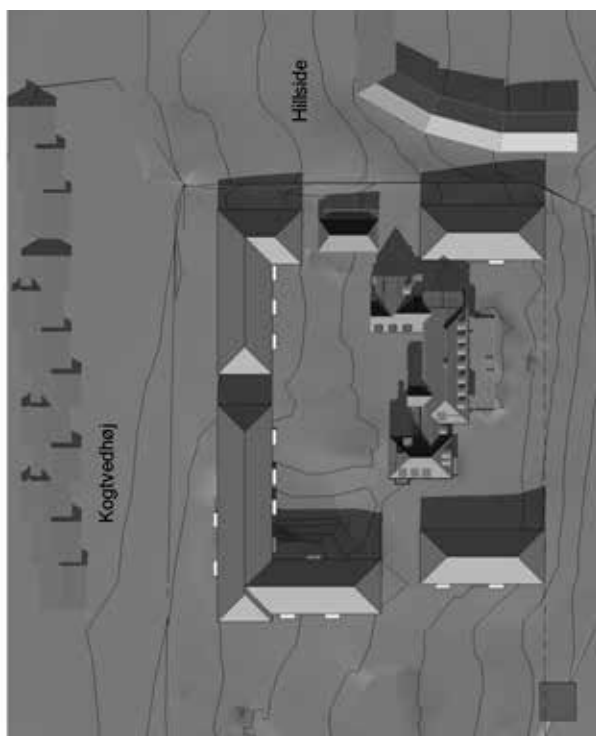
21. marts kl. 15.00



Skyggediagrammer, marts - jævndøgn

udarbejdet af C&W Arkitekter

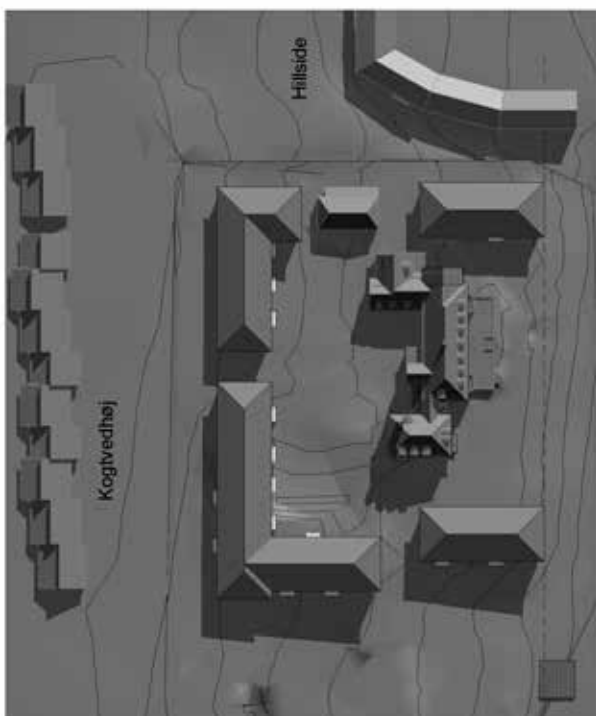
21. juni kl. 16.00



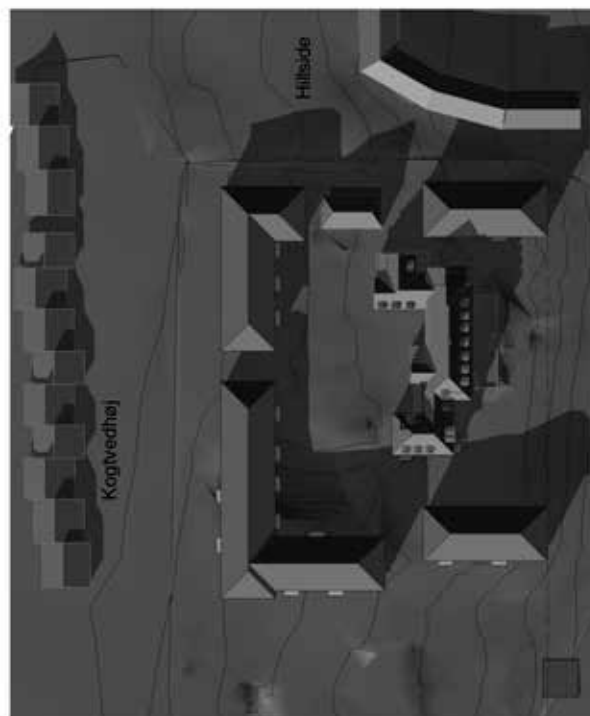
21. juni kl. 19.00



21. juni kl. 08.00



21. juni kl. 18.00



Skyggediagrammer, juni - sommersolhverv

udarbejdet af C&W Arkitekter

