

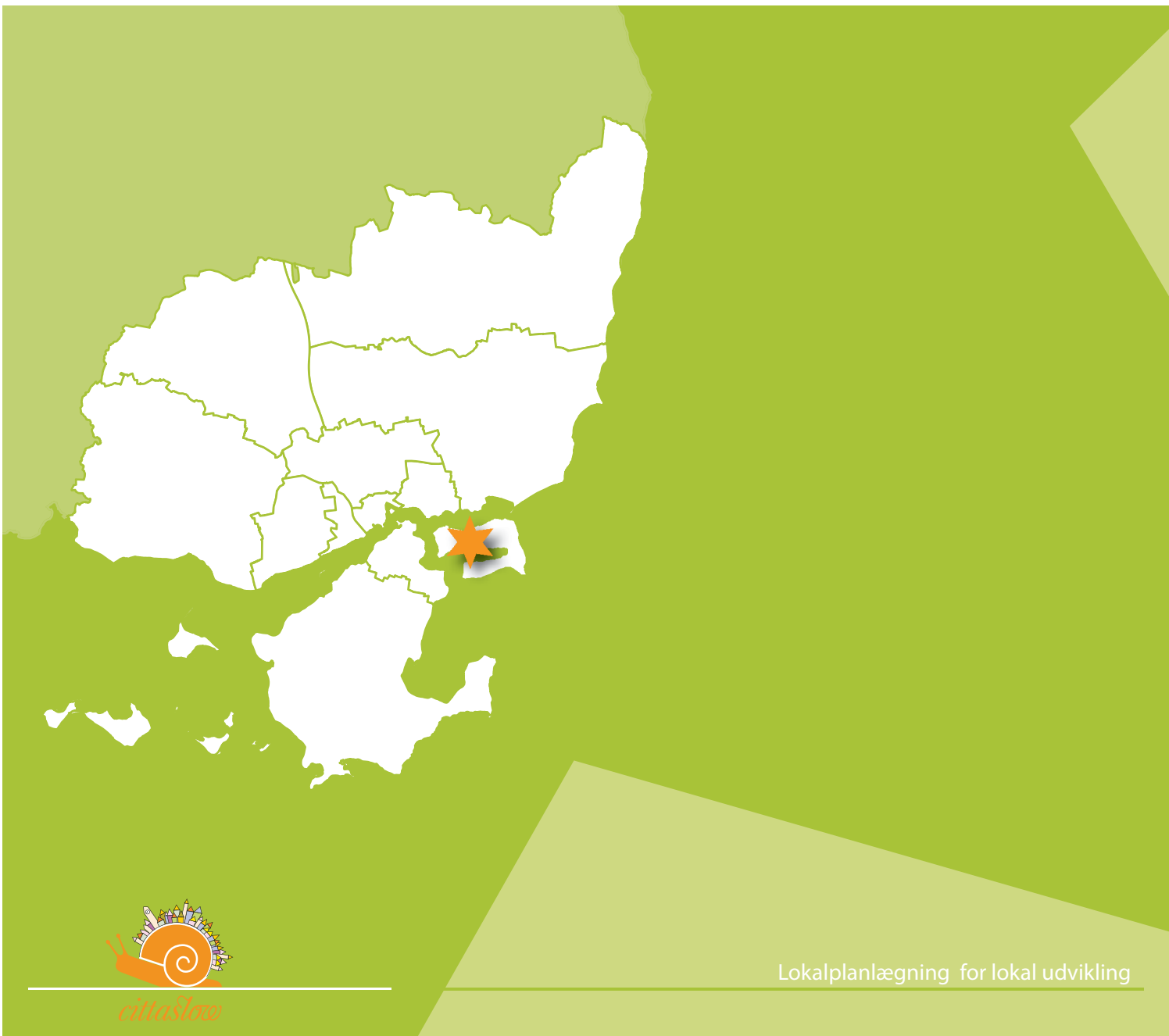
Lokalplan

591



Svendborg
Kommune

for et område til blandet bolig- og erhverv ved Thurøbund Marina,
Gambøtvej.



Lokalplanlægning for lokal udvikling

Det gode liv

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der arbejder for at forbedre livskvaliteten for deres indbyggere. Byplanlægning, byliv og bykvalitet indgår som centrale temaer.



Indhold

Hvad er en Lokalplan	4
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	5
Lokalplanområdet	6
Formål og indhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	
Kommuneplan	8
Gældende lokalplaner	9
Kystnærhedszone	11
Påvirkning af kystlandskab	13
Klimasikring	14
Regn- og Spildevand	15
Kulturarv- SAVE	17
Vej- og stiplan	20
Udbygningsaftale	23
Tekniske anlæg	23
Miljøforhold	23
Miljøvurdering	24
Jordforurening	
Vejtrafikstøj/ /virksomhedsstøj	25
Habitatområde	25
Servitutter	26
Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning	
Foreløbige retsvirkninger mm.	27
Bilag - Visualisering af nybyggeri	29
Lokalplanens bestemmelser	38
§1 - Lokalplanens formål	
§2 - Område og status	
§3 - Anvendelse	
§4 - Udstykninger	
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	
§7 - Ubebyggede arealer	
§8 - Belysning	
§9 - Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt, dekl.	
§10 - Servitutter	
Kortbilag	
Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold	48
Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold	49
Kort 03 - Bevaringsværdig beplantning	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 og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg

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

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

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

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

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

Hvad regulerer lokalplanen?

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

Kan der dispenseres ?

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

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Siden december 2011 har den private grundejer af Thurøbund Marina arbejdet på en flytning af de nuværende værftsaktiviteter og arbejdspladser til en ny lokalitet i Svendborg Havn.

Svendborg Kommune har efterfølgende indgået en aftale om de fremtidige forhold for Petersen & Sørensen Motorværksted A/S i Svendborg Havn. Aftalen indebærer, at P&S samler alle sine aktiviteter på Frederikso og dermed indstiller sine erhvervsmæssige aktiviteter på Thurøbund. Grundejeren har ønsket at værftområdet omdannes til et fremtidigt attraktivt boligområde.

Planprocessen kræver udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan til erstatning for den gældende lokalplan 151.294 for et område ved Gambøt.

Planprocessen er indledt med en forudgående høring og borgermøde, som giver borgere mulighed for at komme med ideer og bemærkninger til den ændrede anvendelse fra tungt erhverv til boligformål.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der skal udarbejdes lokalplanforslag, der giver mulighed for boligformål og rekreative formål samt mulighed for indpasning af mindre serviceerhverv.



Lokalplanområdet vist på luftfoto- 2014

I forløbet af lokalplanprocessen er det imidlertid vurderet hensigtsmæssigt at området i kommuneplanen udlægges til et blandet bolig- og erhvervsområde. Denne anvendelse af området er miljømæssigt mere rummelig for de støjpåvirkninger, der normalt finder sted i områder med havne- og lystbådeaktiviteter.

Lokalplanens område

Lokalplanforslaget omfatter et areal på ca. 16.400 m² med adgangsvej ad den kommunale Gambøtvej- en sidevej til Rødbyvej, Thurø.

Lokalplanområdet er beliggende mellem et fuldt udbygget parcelhusområde mod nord og Thurøbund. Fra havnekajen stiger terrænet op ad en ca. 10 meter høj kystskråning. Kystskråningen er bevokset med store markante solitære træer og en underskov af buske, som danner en naturlig overgang mellem det åbne land mod øst og den bymæssige kyststrækning vest for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet anvendes den østlige del i dag til rekreative aktiviteter i form af lystbådehavn mens den vestlige del hidtil har været anvendt til maritime formål som skibsværft.

Der forløber en offentlig stiforbindelse parallelt med kystskråningen som skaber en stiforbindelse mellem Gambøt havn og frem til røgeriet ved Mårødden.

Lokalplanens formål

Formålet er

- at sikre bevaring af områdets helhedspræg med en blanding af maritime aktiviteter, kulturhistoriske kystkulturer med fiskehytter, stejlepladser og rekreative sejlsportsaktiviteter
- at give mulighed for opførelse af nye boliger med indpasning af mindre serviceerhverv med maritim tilknytning.
- at sikre, at nybyggeri sker i en arkitektur og et materialevalg der afspejler områdets særlige maritime karakter og mangfoldighed i byggestil
- at sikre vejadgang og stiadgange til kysten ad eksisterende vej- og stisystemer samt sikre et passende antal parkeringspladser.
- sikre tilstrækkeligt kajkantsareal til gående færdsel samt fastholde adgangen til broanlæggene.
- at sikre bevaringsværdig beplantning på kystskråningen.

Lokalplanens indhold

Overordnet skal lokalplanen både sikre den gamle havns maritime historie, en moderne lystbådeklub med tilhørende havnefaciliteter og udviklingsmuligheder med indpasning af nye boliger i stedet for det tidligere bådeværft.

Ny bebyggelse skal ikke være en kopi eller et plagiat af de oprindelige bygninger på Gambøt havn. Den ny bebyggelse skal afspejle den tid vi lever i nu og de nye funktioner, der skal indpasses i området.

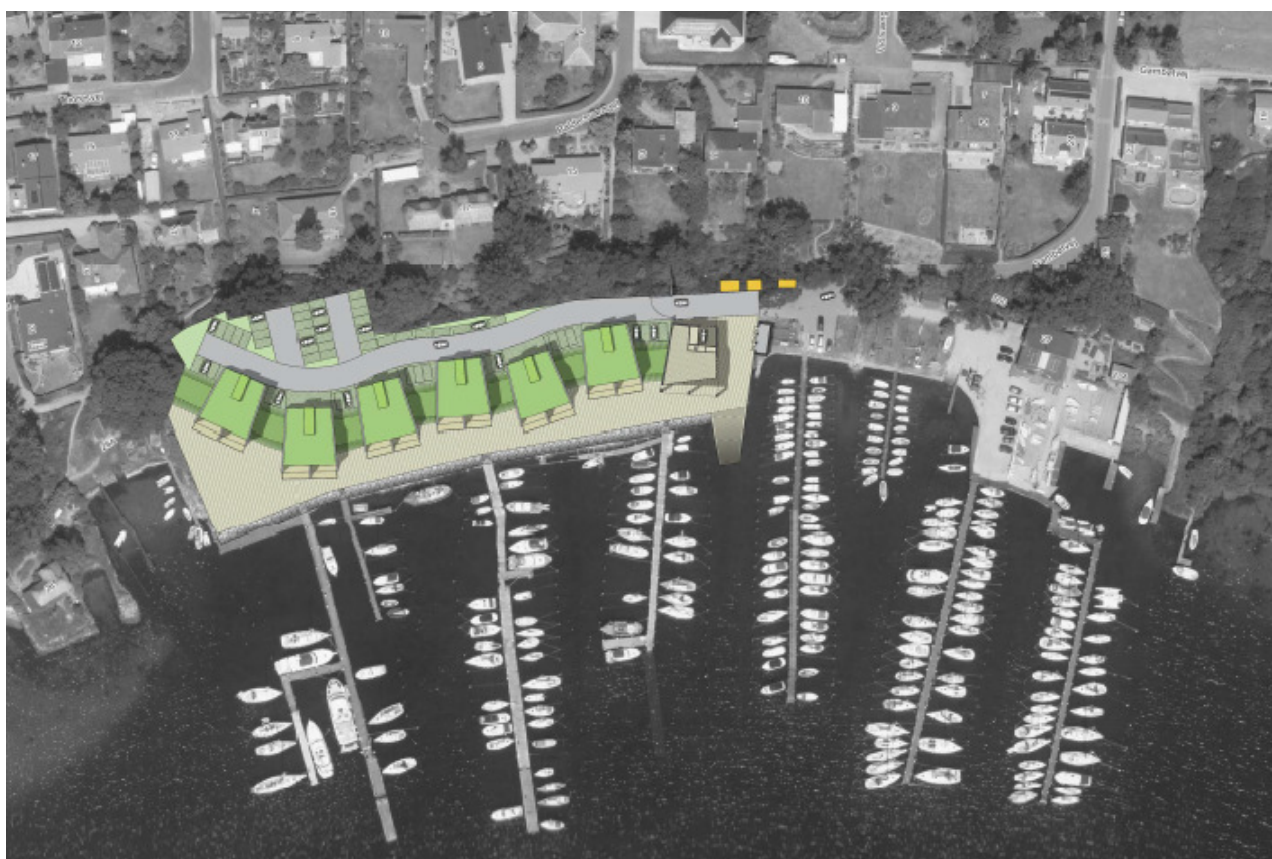
Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige fiske- og redskabshytter samt bevaringsværdig beplantning med stor islæt af solitære egetræer på kystskrånningen mod parcelhusområdet.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 2-3 etages punkthuse med ca. 28 boliger på det tidligere værftsområde. Der sikres desuden mulighed for at der i punkthus kan etableres serviceerhverv med tilknytning til områdets maritime aktiviteter.

Boligerne indrettes med opholdsarealer både på diget mellem punkthusene, på de store altaner i 1 og 2. sals højde og evt. tagterrasse. Som sikring mod oversvømmelser og fremtidige klimaforandringer med stigende havvandstand etableres der et dige omkring bebyggelsen.

Lokalplanens disponering medvirker til at sammenkæde offentlige og private områder på en hensigtsmæssig måde uden visuelle skarpe grænser og hindringer for færdslen.

Der skal etableres vejadgang via Gambøtvej og ved nedrivning af eksisterende værftsbygninger tæt på skrånningen sikres areal til anlæg af et parkeringsområde til betjening af den privatejede lystbådehavn. Boligernes parkeringsbehov sker i "kælderdæk" under punkthusenes boliger.



*Thurøbund Marina - revideret projektskitse af 11.11.2015. Bygninger med grøn farve er boliger og bygnings med lys farve kan alternativt anvendes til service erhverv.
Gule bygninger viser fiske- og redskabshytter, alle hytterne er vist på kortbilag 2 med rød signatur.*

Lokalplanen fastholder alle eksisterende stier - og veje i området, herunder adgangen til området ved den vestligste fiskerhytte.

Af hensyn til trafiksikkerheden vil der i forbindelse med nybyggeriet af boliger blive stillet krav om etablering af et signalstyringsanlæg som periodevis ensretter trafikken eller anden trafikregulering.

Områdets anvendelse

Området opdeles i 6 områder, som det fremgår af lokalplanens kortbilag 2, side 39:

Delområde A - Klub- og lystbådehavn, fiskehytter, stejleplads og parkering

Delområde B - Blandet bolig- og erhvervsområde med etageboliger i form af punkthuse og parkering

Delområde C - Forplads og kajareal uden bebyggelse og anlæg med fri passage og adgang til broanlæg

Delområde D - Fiskerhytte og oplag for fiskeredskaber

Område E - Skråning med bevaringsværdig beplantning og fiskehytter

Område F - vejareal

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2013-25 udlagt med bestemmelser for lokalplanlægningen, som angiver en anvendelse til middeltungt erhverv og rekreative formål.

Denne lokalplan indeholder bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af boliger og mindre serviceerhverv med tilknytning til den maritime beliggenhed og udnyttelse.

Ønsket om en omdannelse af erhvervsområdet for det tidligere Thurøbund værft til ny anvendelse for blandet bolig- og erhverv, er i strid med gældende kommuneplan. Derfor er der sideløbende med lokalplanforslaget udarbejdet tillæg 2013.12. til kommuneplanen.

Tillæg 2013.12 til kommuneplan

Der har i forbindelse med udarbejdelse af tillæg 2013.12 til kommuneplanen været afholdt forudgående høring i henhold til planlovens bestemmelser.

På baggrund af de indkomne ideer og bemærkninger har byrådet besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og

en lokalplan med mulighed for at etablere boliger med tilknyttede serviceerhverv med maritim tilknytning. Området med rekreative aktiviteter i forbindelse med lystbådehavnen forbliver uændret. Resumé af ændringerne til kommuneplanen:

Rammeområde 05.01.E3.777 - Erhvervsformål for mellemtungt erhverv ændres til nyt rammeområde 05.01.C4.979 for blandet bolig- og erhvervsformål:

Bebyggelsesprocent ændres fra maks. 60 til maks. 75.

Bebyggelsens højde ændres fra maks. 12 m til ingen angivelse (Byggeriets maksimale højder fastsættes efterfølgende i lokalplanprocessen).

Friarealudlægget ændres fra 100 % af etagearealet til en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Del af område 05.01.E3.777 ændres til 05.01.R1.922 i form af bypark, legeplads, skov eller grønt område.

Inden for lokalplanområdet ændres der ikke ved rammebestemmelse 05.01.R3.358 - Rekreative formål i form af lystbådehavn.

Gældende lokalplaner som ophæves

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 151.294 for et område ved Gambøt. Med byrådets vedtagelse af lokalplan 591 ophæves lokalplan 151.294 i sin helhed.



Bådeoplag på værftsgrunden og hallerne i baggrunden



Bådeklubbernes lystbådehavn og broanlæg. Fiskehytterne og Thurøbund Sejlklubs nye og gamle klubhus.

Lystbådehavne

Den private Gambøt lystbådehavn indgår som en vigtig del af kommunens strategi for turisme og oplevelsesøkonomi. Byrådet vil arbejde for at fremme lystsejlerturismen i tilknytning til det sydfynske øhav. Dette skal ske under hensyntagen til naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanen indeholder ikke planer om udvidelse af lystbådehavnenes kapacitet, som i dag er på ca. 300 liggepladser for sejl-, motor- og småbåde. Dog må forventes at der vil ske en modernisering af de eksisterende faciliteter på broer og på land.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der foretaget en vurdering af antallet af parkeringspladser i forhold til områdets fremtidige anvendelse herunder broenes anvendelse for lyst- og fiskefartøjer. Der er inden for lokalplanens område ca. 25 parkeringspladser som er tilgængelige for de maritime aktiviteter, hvilket i sejlernesæson ikke er tilstrækkeligt. Der må i højsæsonen forventes at opstå mangel på hensætningspladser for såvel biler som trailere. Indtil der er fundet en løsning herpå må sejlerne selv finde alternative måder at mindske problemet, f.eks ved at langtidsparkering sker på hjemadressen efter at lystbåden er pakket og klar til ferie sejladsen.

Kystnærhedszonen og kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszone. For områder der allerede er beliggende i byzone gælder planlovens § 11f, stk 1,2 og 4 og §16, stk. 4, hvilket betyder at kommunen skal vurdere at ny bebyggelse sker under hensyntagen til den kystlandskabelige helhed, offentlighedens adgang til kysten, bevaringsværdige helheder og naturinteresser.

Landskabskarakteranalyse

Kommuneplanen indeholder målsætning og retningslinjer for administration af kommunens landskaber. Gambøt er beliggende i et område karakteriseret som kystforland og sundkyst. Ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal de visuelle sammenhænge i mellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinien varetages. Derfor er der udarbejdet en visualisering og landskabsvurdering.



Thurøbunds karakteristisk blå værftsbygninger, som ifølge lokalplanen kan nedrives og erstattes med nyt boligbyggeri. Den nye boligbebyggelse skal ske som punkthuse i 2-3 etager, dog max samme højde som erhvervsbygningerne.



Vinterbillede af værftet med parcelhusene på Thorsvej, Baldersvænget og Violvænget i baggrunden oven for kystskrånningen.

Lokalplanens visuelle påvirkning af kystlandskabet

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende erhvervsbygninger - Thurøbund Værft - og med omtrentlig samme placering, at opføre en ny boligbebyggelse. Den nye bebyggelse må maksimalt være af samme omfang og højde, som det nuværende erhvervsbyggeri.

Ny bebyggelse placeres inden for et byggefelt, som er trukket mest muligt tilbage fra kysten/kajanlægget tæt på den markante kystskrånning. Skrånningen rejser sig fra kote 2 til 11 meter over havet. Skrånningen er bevokset med egetræer og en underbevoksning af buske som er med til at give kyststrækningen et grønt præg. Mellem trækronerne skimtes det oven for beliggende parcelhusområde. Lokalplanens bestemmelser sikrer bevoksningen som bevaringsværdig.

Ved indpasning af boligbyggeriet vil der lagt vægt på at det sker med respekt for de bevaringsværdige gamle fiskehytter og Gambøts særegne maritime miljø. Dette sker gennem krav til at byggeriet udformes som punkthuse med særlige krav til byggeriets arkitektur, materiale- og farvevalg.

Der er foretaget en visualisering af projektet set fra de eksisterende boliger, fra kysten i en afstand af ca. 500 m ligesom et

tværsnit viser nybyggeriet beliggenhed i forhold til skråningen - se fotobilag med kommentarer side 29-36.

Samlet vurdering af lokalplanens påvirkning af kystlandskab

Realisering af lokalplanens byggeri vurderes ikke i væsentlig grad at påvirke kystområdet ligesom det er vurderet, at nybyggeri kan tillades i samme højde, som det oprindelige værftsbyggeri.

Synligheden af bebyggelsen set fra kysten vil opleves reduceret, idet nybyggeriets øverste taglinje vil fremstå brudt op i mindre enheder og dermed mindre markant gennem krav om punkt-huse. Byggeriet får samme maksimale bygningshøjde, som det oprindelige værftsbyggeri. Øverste tagflade vil således fremstå under overkant skråning og det bagvedliggende parcelhusområde vil sammen med egetræernes krone fortsat danne den markante øvre horisontlinje.

Værdifuld kulturarv med fiskehytter, stejleplads og eksisterende stier og beplantning bevares uændret.

Offentlighedens adgang til kysten

Offentlighedens adgang til kysten er vigtig og skal i overensstemmelse med planlov og kommuneplan sikres og udbygges. Lokalplanforslaget sikrer de eksisterende stiforbindelser uændret, dog overvejes det at nedlægge trappeforløbet mellem Gambøtvej ned over skråningen til fiskehytterne og Thurø sejlklubs klubhus. Trappen udgør i den en sikkerhedsrisiko og en renovering vurderes ikke at kunne leve op til almindelige standarder for trappeanlæg.

Der vil i forbindelse med omdannelsen fra værftformål til blandet bolig- og erhvervsformål blive øget adgang til kysten, idet kajarealerne foran bebyggelsen nu bliver tilgængelige for både boligejere, fatsliggere og gæstesejlere, borgere og turister i området.



Nyanlagt trappe på offentlig sti



Udsigt fra den offentlige kyststi ned over det fælles rekreative område (Thurø Skove og Hartkornsejere).

Natur og Kulturværdier

Kulturværdierne i området er meget vigtige at bevare og understøtte i udviklingen af Gambøt havn. Lokalplanens bestemmelser sikrer fiskehytterne og stejlepladsen ligesom der er bestemmelser, som skal sikre tilpasning i materialevalg for belægninger, udstyr, skiltning mm.

Naturværdierne i området udgør en væsentlig del af kulturmiljøet i Gambøt Havn. Kystskråningsens beplantning med store solitære egetræer og underskov af buske danner en grøn kystskrånning med forbindelse til det åbne kystlandskab mod øst.

Denne beplantning er udpeget i lokalplanens bestemmelser som bevaringsværdig og må ikke fældes eller fjernes. Ved fældning som følge af alderdomssvækkelse skal der plantes nye solitære egetræer.

Cittaslow

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

Klimasikring

Lokalplanens område er med sin beliggenhed ved kysten og flade kystforland i farezonen for oversvømmelser, som følge af stormvejsbetinget opstuvning af vand i det smalle sund eller på længere sigt af klimaforandringerne generelle havstigning.

Bygherrer er selv ansvarlig for at sikre sine bygningsmæssige værdier i tilstrækkelig grad. I denne lokalplan arbejdes der med bebyggelse placeret på eller inden for dige forsynes automatisk lukkende højvandsport. Boliger placeres i 1. og 2. sals højde ovenpå parkeringsdæk.

Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote for hvilke beregninger viser at oversvømmelser kun sker i gennemsnit en gang hver 50. år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet, jf. lov nr. 349 af 17. maj 2000 om stormflod og stormfald.

Den anbefalede sokkelkote kan tage udgangspunkt i Kystdirektoratets seneste vandstandsstatistik, se "Højvandsstatistikker 2007",

<http://borgere.kyst.dk/tekniske-publikationer>. Hvad den fremtidige relative havstigning bliver vides ikke, men ifølge Intergovernmental Panel on Climate Change (kilde: IPCC, 2007) kan der forventes en accelereret havstigning på mellem 18 og 59 cm frem til år 2100.

Kystdirektoratet oplyser, at der i ovennævnte rapport findes data til brug for en mere detaljeret beregning.

Lokalplanområdet er med sin kystnære beliggenhed omfattet af

kystbeskyttelseslovens § 16. Det bemærkes, at kystbeskyttelsesforanstaltninger, terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse af Kystdirektoratet, jf. § 16 i kystbeskyttelsesloven, og som er bemyndiget til at træffe afgørelser i sager omhandlet af kystbeskyttelsesloven i henhold til bekendtgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser, om klageadgang og om kundgørelse af ordensreglementer for havne.

Retningslinjer for klimainteresserne er fastsat i medfør af Planlovens § 11 a.

Afledning af spildevand og overfladevand

Ifølge Svendborg Kommunes Spildevandsplan 2013-24 er lokalplanområdet kloakeret.

Bygherren skal sikre sig følgende, at bebyggelsens tag- og overfladevand løses på egen grund. Ved befæstelse af ubebyggede arealer skal overflader så vidt muligt være gennemtrængelige (permeable), alternativt indrettes LAR-løsninger til håndtering af regnvandet.

Nye stier og veje skal desuden anlægges, så de kan anvendes til kontrolleret afstrømning af vand ved kraftig nedbør.

Området bør indrettes med overfladevand som et dynamisk og synligt rekreativt element. Overfladevand bør mest muligt anvendes som synligt rekreativt element, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør. Det anbefales, at opsamle og genanvende regnvandet. Regnvand kan f.eks. anvendes til havevanding, toiletskyl og tøjvask.

Svendborg Kommune har udgivet et idékatalog, der beskriver en række metoder og løsninger, som kan rekvireres på: vandogaffald.dk

Der findes inden for lokalplanens område eksisterende regn-



Miljøstation beliggende centralt i lokalplanområdet tæt ved broerne og båderampe. Yderst skimtes et mindre fiske- og redskabsskur, som ikke er vurderet som bevaringsværdigt.

vandsledning og pumpestation, som er servitutbelagt.

Miljøstation

Der er indgået en aftale mellem den private grundejer og Vand og Affald om etablering af en miljøstation til betjening af områdets fritidsaktiviteter.

Det bør overvejes i forbindelse med byggeriet til boligformål at overveje anden placering af funktionen, alternativt at finde en samlet løsning for fiskehytte og miljøstation i et samlet arkitektonisk udtryk.



De bevaringsværdige fiske- og redskabshytter i Gambøt med tilhørende stejleplads er med til at give området sit unikke særpræg

Kulturarv og SAVE

Gambøt har med sin placering ud til Thurøbund og Svendborg Sund historisk været en af Svendborgs bedste naturhavne og derfor et naturligt sted for etablering af værftsvirksomhed. Her har også været gode muligheder for at skaffe ballastmaterialer i kystskrånningen og drikkevand fra kilde. Der blev i begyndelsen af 1900-tallet bygget over 50 træskibe, herunder skonnertbriggen Ellen Kristine. Senere gik værftet over til bygning af fiskekuttere og mere moderne lystfartøjer.

En række fiskehytter til opmagasinering af fiskeredskaber er beliggende for foden af kystskrånningen. Hytterne stammer fra den tid, hvor Gambøt var hjemsted for kystfiskere som foruden hytterne også havde stejleplads for garn og ophalersted.

Fiskehytterne indgår i kommuneplanens SAVE registrering for bevaringsværdige bygninger, som kategori 3.

Foruden bygninger og beplantningen på kystskrånningen medvirker også stejleplads, ophaleramper, moler, stensætninger, skibsbroer og fortøjningspæle til at danne et næsten intakt kulturmiljø.



Fiske- og redskabshytterne skal bevares i sit nuværende udseende og anvendelse.



Rekreativt område i lokalplanområdets vestligeste del. Her findes endnu en bevaringsværdig fiskehytte med tilhørende oplag af redskaber og bundgarnspæle. Her foregår stadigvæk i mindre målestok et erhvervsmæssigt garnfiskeri.



Foto af stejlepladsen hvor joller kan trækkes op eller fiskeredskaber kan hænges til tørre. Stejlepladsen kan ikke inddrages til andre formål.



I lokalplanområdet østligste del holder Thurø Sejlklub til med nyere klubhus ved havnen og tidligere klubhus øverst på skråningen



Adgangsvejen til området er Gambøtvej. Smal og stejl.



Del af den offentlige sti som strækker sig fra Gambøt til Mårodden på den vestlige del af Thurø

Vej, sti og parkering

De eksisterende veje, parkeringsarealer og trapper bevares. Vejadgangen sker fortsat ad Gambøtvej.

Der er i perioden 9/4-17/4 2015 foretaget en trafiktælling på adgangsvejen til lokalplanområdet - Gambøtvej.

Der blev registreret en ÅDT (årsdøgntrafik) på 221 med en andel af lastbiler på 4. Den langt overvejende del af trafikanterne kørte med en hastighed under 30 km/t.

Nybyggeri af 28 boliger vil betyde en forøgelse af ÅDT med 112 på 56 %, dog samlet set et beskedent trafiktryk.

Der er ikke planlagt for optage- eller isætningsfaciliteter for store sejlbåde, hvorfor det må forventes en nedgang i andel af tunge køretøjer.

Sammenlagt er det vurderet af kommunens trafikafdeling, at Gambøtvej som boligvej burde udvides til minimum 5,5 meters bredde, hvilket vanskeligt lader sig gøre. Alternativt foreslås en trafikstyring og ensretning ved hjælp af lyssignaler. I den forbindelse kan en del af vejbanen afmærkes som gangareal.

Det fremgår af private servitutter, at der er deklareret en vejret frem til det vestligste område med fiskehytte. Mulighed for adgangen opretholdes i lokalplanen.

Stier

Inden for lokalplanområdet findes en række stier og forbindelser ad trappeanlæg og slipper ned over kystskråningen, som er med til at forbinde den bagvedliggende by med Gambøt havn. Der løber også en offentlig sti fra Gambøt havn til det Gamle Røgeri for enden af Mårodevej - en strækning på ca. 1,3 km. Stierne er angivet som offentlige- og private fællesstier i kommunens vej- og stiregister. Stierne fastholdes og sikres i lokalplanens bestemmelser.

Trappeanlæg fra Gambøtvej ned over skråning til fiskehytter og klubhus er i forbindelse med en trængende renovering vurderet som meget vanskelig at bringe op til nutidens standarder og overvejes derfor nedlagt, da den kun bruges i begrænset omfang.

Parkering

Der sikres tilstrækkeligt med parkeringspladser i forhold til det blandede bolig- og erhvervsområde på egen grund. Det endelige antal opgøres i forbindelse med byggesagsbehandlingen med henvisning til Svendborg kommunes parkeringsnormer.

Der sikres i lokalplanen min. 25 parkeringspladser i området bag de nye boliger til dækning af det daglige behov for den private lystbådehavns ca. 110 liggepladser. Dette antal vurderes at være tilstrækkeligt.

Brugerne af de øvrige ca. 160 liggepladser for bådelaugene og sejlkлубben har inden for lokalplanen område kun 15-20 parke-

ringspladser til rådighed. Denne begrænsede parkeringsmulighed betyder ofte en mangel på parkering i området i sejlernes sæson. Lokalplanens bestemmelser giver ikke mulighed for etablering af yderligere parkeringspladser i lokalplanens østlige område.

Bolværker, befæstelser, hegn og belysning

Ud over bygninger, beplantning og belægninger medvirker broanlæg, bolværker, hegn og belysning til at danne et maritimt miljø. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer, at bolværker og bolværksbefæstelser på skråninger sker i et udseende tilpasset Gambøts særlige miljø af selvgrøethed. Der bør anvendes kampestensbolværker eller bolværk i træ. Der må kun opsættes hegn til erstatning for eksisterende på lystbådehavnen østlige skel. Hegnene skal være i træ holdt i jordfarver eller sort og være udformet som rafte eller plankeværk.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opsætning af hegn mellem de enkelte delområder.

Al belysning skal ske som park- og pullertbelysning med afskærmning nedadrettet lyskilde.



Nyrenoveret stensætning danner lokalplanens afgrænsning mod kysten. Lokalplanens afgrænsning udgøres af de moler og stensætninger som er godkendt af Kystdirektoratet



På kystskrånningen mod vest findes en kæmpe eg som medvirker til at give hele området karakter.

Træer og anden beplantning

De store solitære træer på kystskrånningen og i særdeleshed egetræerne er medvirkende til at danne en grøn baggrund for byggeri på havnen. Beplantning og underskov skal bevares og vedligeholdes som en helhed. Da der er tale om levende vækster kan beskæring komme på tale. Grundejere eller grundejerforening skal kontakte Svendborg Kommune forinden beskæring af bevaringsværdig beplantningarbejder igangsættes. Tilladelsen skal indeholde en beskrivelse af omfanget af beskæringen. De store egetræer må kun undtagelsesvis beskæres og skal ved stormfald eller lignende genplantes med nye træer.

Der må ikke ske opfyldning af nogen art på kystskrånningen, idet dette ændrer områdets karakter.



Den bevaringsværdige beplantning på kystskrånningen er både smuk og karaktergivende samtidig med at den muliggør indpasning af nye byggerier uden i væsentlig grad at påvirke den samlede oplevelse af kystlandskabet.

Udbygningsaftale

Der er i forbindelse med denne lokalplans udarbejdelse på anmodning fra ejeren/bygherren til det planlagte nye boligområde indgået en aftale jf § 21b i planloven. Aftalen giver mulighed for at bygherre kan bidrage med afholdelse af udgifter til udbygning af Gambøtvej eller ved etablering af signalanlæg at trafiksikre adgangsvejen til Gambøt havn og den nye boligbebyggelse. Kommunen bidrager med tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag - her lokalplanforslag 591.

Kravet til offentliggørelse af den indgåede udbygningsaftale opfyldes ved at aftalen er indeholdt som resumé i lokalplanforslagets redegørelse. Lokalplanforslaget annonceres digitalt på kommunens hjemmeside. Yderligere oplysninger om udbygningsaftaler kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside: <http://naturstyrelsen.dk/publikationer/2014/jul/vejledning-om-bygherres-bidrag-efter-planloven/>

Teknisk forsyning

Vand og renovation

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

Der henvises til gældende Spildevandsplan, regulativer og vedtægter.

Området er på nuværende tidspunkt spildevandskloakeret.

Elforsyning

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

Kollektiv trafik

Der er bybusrute på Rødbyvej/Gambøtvej i en afstand af ca. 500 m.

Miljøforhold

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

VVM screening (Vurdering af Virkning på Miljøet)

I henhold til gældende bekendtgørelse om visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet skal Svendborg Kommune gennemføre en screening af og træffe afgørelse om projektet kan medføre væsentlige virkninger på miljøet.

I VVM Bekendtgørelsens bilag 1 og bilag 2 er det defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Projektet indeholdt i lokalplanforslaget vurderes at høre ind under bilag 2 pkt 11a: "Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser". Projektet her er dog ikke omfattet af begrebet butikcentre.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov-bekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

Ved lokalplanlægning i Svendborg kommune anvendes et screeningsværktøj i form af en checkliste til lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanens vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 3 og 4. Ud fra checklisten afgøres, hvorvidt planerne vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb.

Foreløbig vurdering

Svendborg Kommune har i screeningerne (VVM og MV) foreløbigt vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet vurderes som væsentlige.

Screeningen kan ses på kommunens hjemmeside under høringer og afgørelser.

Svendborg Kommune gennemfører nu en offentlig høring af projektet indeholdt i lokalplanforslaget, og der er i denne høringsperiode mulighed for at komme med bemærkninger til det anmeldte projekt.

Herefter træffer Svendborg Kommune afgørelse om, hvorvidt projektet er omfattet af VVM-pligt og om der skal foretages en egentlig miljøvurdering.

VVM anmeldeskema og miljøscreening kan ses på kommunens hjemmeside under "Afgørelser og høringer".

Jordforurening

Der er i lokalplanområdet flere kortlægninger på V1, hvor man, pga. tidligere erhvervsaktiviteter, har mistanke om at der kan være sket en forurening. Det gælder for matrikel 81a, 81b og et areal syd for nr 81z.

Der skal forinden bygge- og anlægsarbejde i de kortlagte arealer ansøges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

De kortlagte arealer i lokalplanområdet er generelt omfattet af anmelde- og analysepligt ved bortskaffelse af jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede jord § 72b.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt, eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Indbygning eller genindbygning af lettere forurenede jord ved byg-

ge- og anlægsarbejde kræver en § 19 tilladelse jf. Miljøbeskyttelsesloven.

For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes på tlf. 6223 3417 eller 6223 3411.

Et areal kortlægges, når Region Syddanmark er bekendt med, at der har foregået forurenende aktiviteter på arealet, både historisk og nutidigt, eller der er udført undersøgelser på arealet, som har påvist forurening.

Trafik-, virksomheds- og rekreativ støj

Trafikstøj

Der er foretaget en trafiktælling på Gambøtvej i perioden 9. til 17. april 2015, som viser at den nuværende trafik til lystbådefaciliteter samt den resterende virksomhed på værftsområdet genererer en årsdøgntrafik på ca. 200.

Trafiktællingen viser et hverdagsmønster på ca. 200 biler, mens området på lørdage og søndage besøges af 260-360 køretøjer.

Hastigheden på den smalle vej er beskeden med hovedparten inden for intervallet 20-30 km/t.

Der forventes på dette grundlag ikke støjmæssige gener i forhold til den fremtidige boligbebyggelse.

Virksomhedsstøj

Området er i kommuneplantillæg og lokalplan udlagt til blandet bolig og erhverv med en vejledende støjgrænse på 55,45,40 dB(A).

Med værftets ophør findes der ikke flere eksisterende virksomheder i området, der potentielt kan udsende støj over de gældende grænseværdier.

Rekreativ støj

Der må i et havnemiljø som Gambøt lejlighedsvis forventes en del støj fra både i lystbådehavnen og f. eks forårsklargøringen.

Som i alle havne vil der kunne forventes mastestøj. For denne støj er der ikke mulighed for at regulere i henhold til gældende lovgivning.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget, som område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen.

Habitatbekendtgørelsen §6

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle pla-

ner og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Kommunens naturafdeling har 10. juni 2015 besigtiget området og beskriver den nordligste del af lokalplanområdet som "en stejl skrænt med gammelt krat og skovbevoksning. Skråningen er et fint eksempel på kystnær bevoksning, der er typisk for Svendborg Kommune. På skråningen vokser nogle af kommunens ældste egetræer og der er enkelte store bøge og andre træarter. De store og gamle egetræer er meget værdifulde som biodiversitetslement i sig selv, men også som levested for mange insekter og med stor sandsynlighed flagermus. Bevoksningen som sådan må således forventes at indeholde raste- steder, fourageringssteder og måske ynglesteder for flagermus. Alle danske arter af flagermus er opført på habitatdirektivets bilag IV, og derfor strengt beskyttede. For at sikre at projektet ikke skader flagermus, herunder deres raste- og ynglesteder er det kommunens vurdering at alle nuværende store gamle træer skal bevares og at krattet i sin helhed skal bevares".

Lokalplanens bestemmelser sikrer den omtalte beplantning som bevaringsværdig og omdannelsen fra værtfvtvirkomhed til bolig-formål vurderes ikke at påvirke eller forringe forholdene for de beskrevne dyre og insektarter.

Lokalplanområdet er beliggende uden for Natura 2000 område og lokalplanforslaget vil derfor ikke påvirke Natura 2000 områder.

Fredede- og naturbeskyttede områder

Inden for projektområdet er der ikke registreret beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Bevaringsværdig beplantning

Kystskråningens beplantning er i forbindelse med lokalplanlægningen registreret og vurderet som værende et meget karakteristisk og vigtigt grønt element i kystlandskabet. Særligt er der mange store egetræer som giver et vekslende ind- og udkik mellem bebyggelsen oven for skråningen ud til kysten.

Der er derfor foretaget en registrering de egetræer og andre større løvtræer, som i lokalplanens bestemmelser sikres som bevaringsværdige træer. Underbevoksningen vurderes ligeledes som værende bevaringsværdig som en samlet karakter for området.

Servitutter

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

Dette er ikke tilfældet for nærværende lokalplan, hvor gældende servitutter om vejadgang til fiskehytte i vest og pumpestation og tilhørende vandledning forudsættes respekteret.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man

skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen har kommunen foretaget en screening af tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning

Kystdirektoratet

Alle ændringer og nye anlæg overgangen mellem land og søteritorium kræver forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet, som forvalter lov om kystbeskyttelse.

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

Trafik

Ved anlæg af veje, overkørsler vejret (?) skal søges Tilladelse af Vejmyndighed til overkørsler etc

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

Dispensation fra lokalplanen

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen

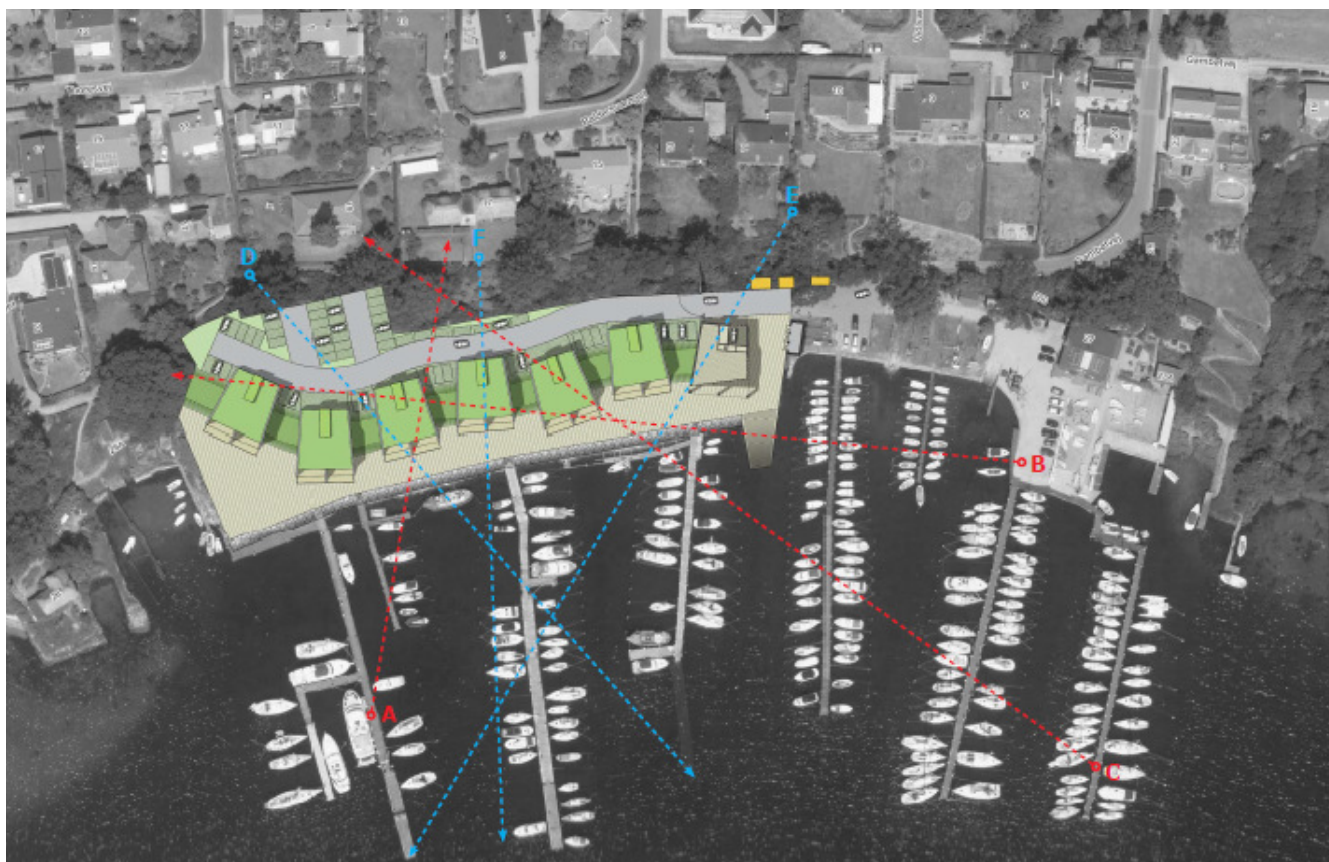
Efter Planlovens §47 stk 1 kan byrådet ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Bilag:

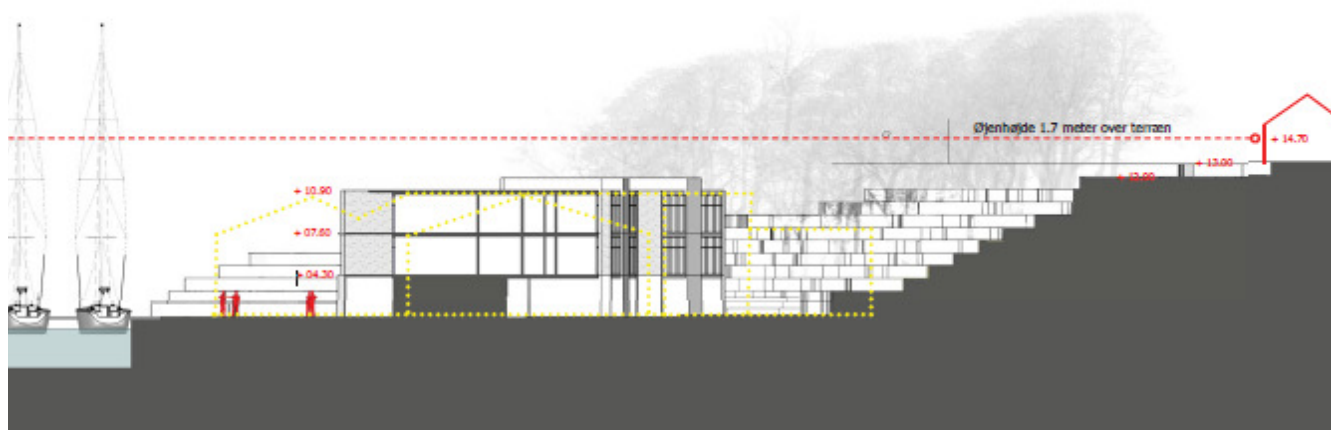
Visualisering

Der er udarbejdet visualiseringer af det kommende byggeri med repræsentativt udvalgte sigtelinjer som skal gøre borgeren i stand til at deltage i lokalplanprocessen.

Visualiseringen består af fotomontager med udgangspunkt i øjenhøjde på terrasse i det eksisterende parcelhusområde oven for kystskråningen. Hvert standpunkt er gengivet som eksisterende forhold og med nyt boligbyggeri. Der er endvidere et tværsnit fra bebyggelsen oven for kystskrænten ned til vandspejlet i lystbådehavnen.



Fotostandpunkter og retninger for visualiseringen A-F



Tværsnit gennem ny boligbebyggelse fra lystbådehavn, kajanlæg, bagvedliggende kystskråning, ny bebyggelse med parkering i stueniveau og boliglejligheder på 1. og 2. etage, kystskråning og privat have med terrasse og parcelhus.

Standpunkt A

Fra den private del af lystbådehavnen ses de karakteristiske blå værftbygninger og de solitære træer på kystskrånningen.



Samme standpunkt visende punkthusene - redskabsrum foran parkeringsdæk og 1. og 2. sals legligheder.

Standpunkt B

Værftet set mod vest. Bygningerne opleves mindre dominerende grundet den bevoksede kystskråning med buske og solitære træer.



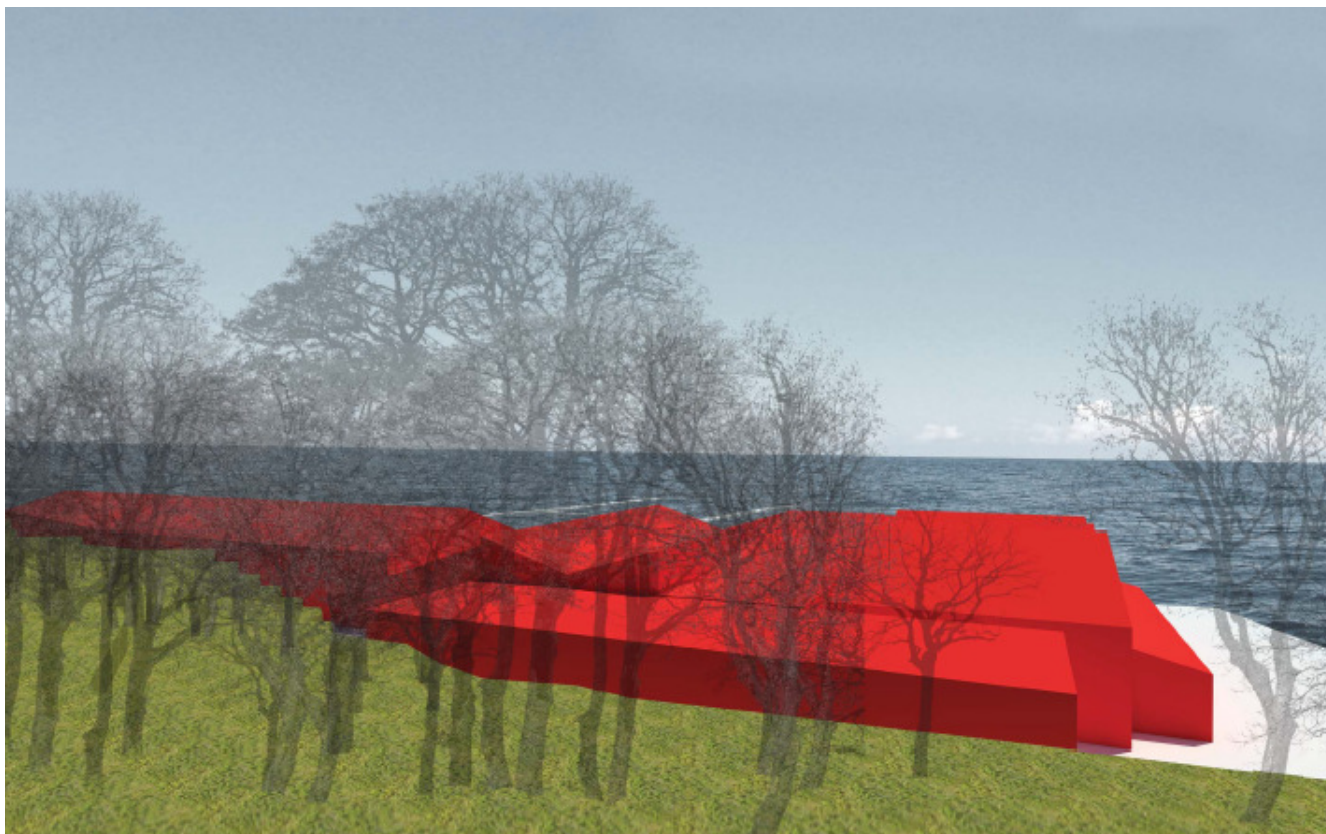
Samme standpunkt, men nu med punkthuse begrænset til maksimalt samme volumener (højde og drøjder).

Standpunkt C

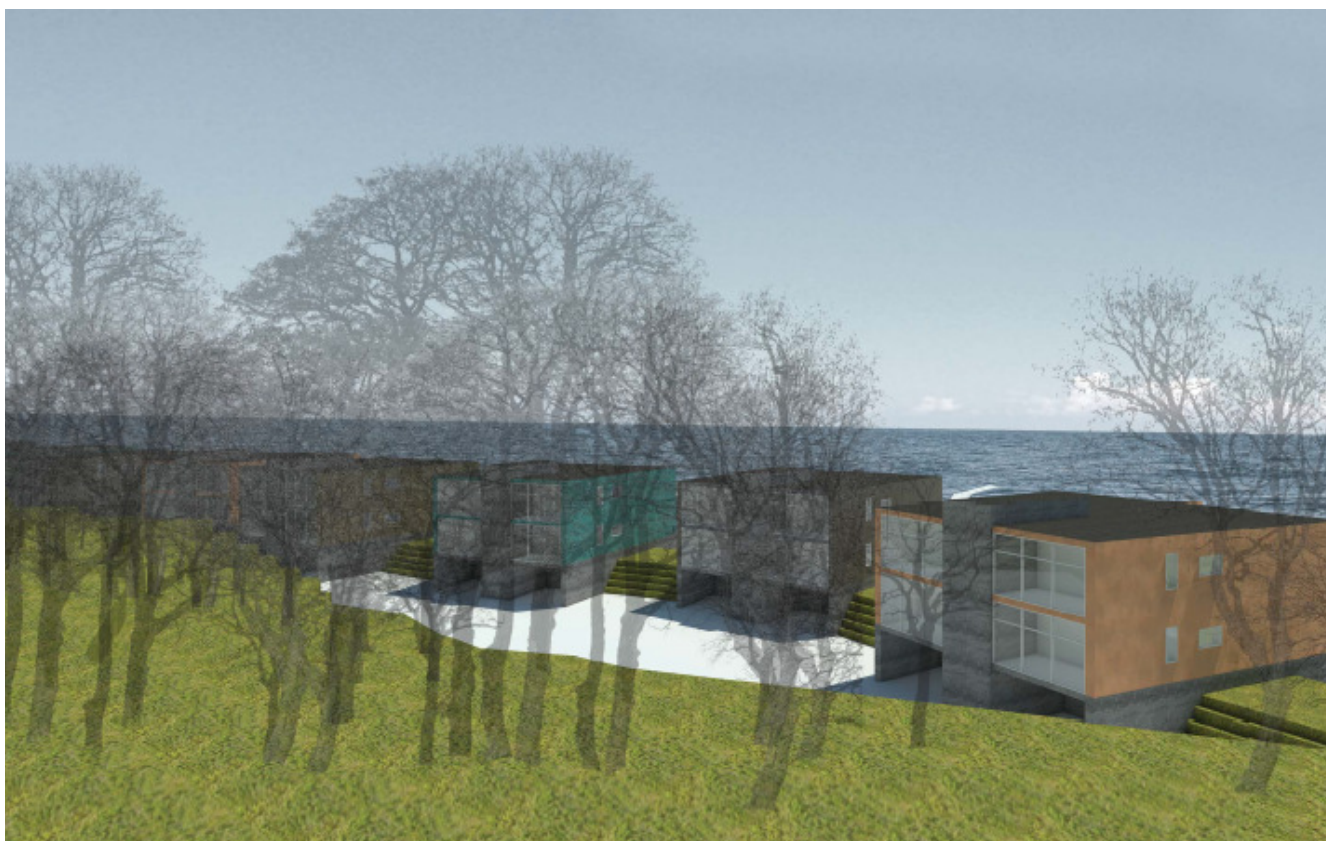
Værftet set fra Thurø Sejlklubs broanlæg, som det tager sig ud i efteråret 2015



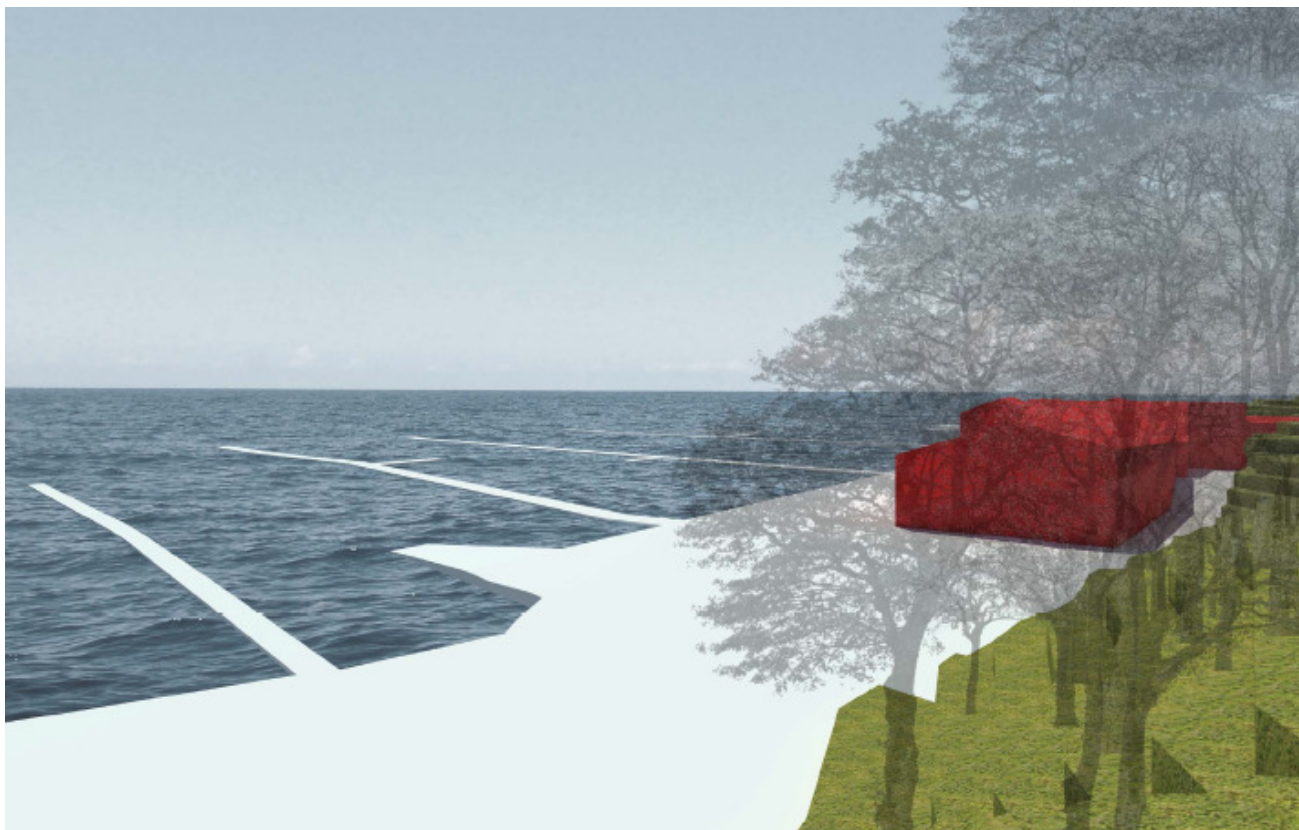
Samme standpunkt med punkthusene indtegnet.

Standpunkt D

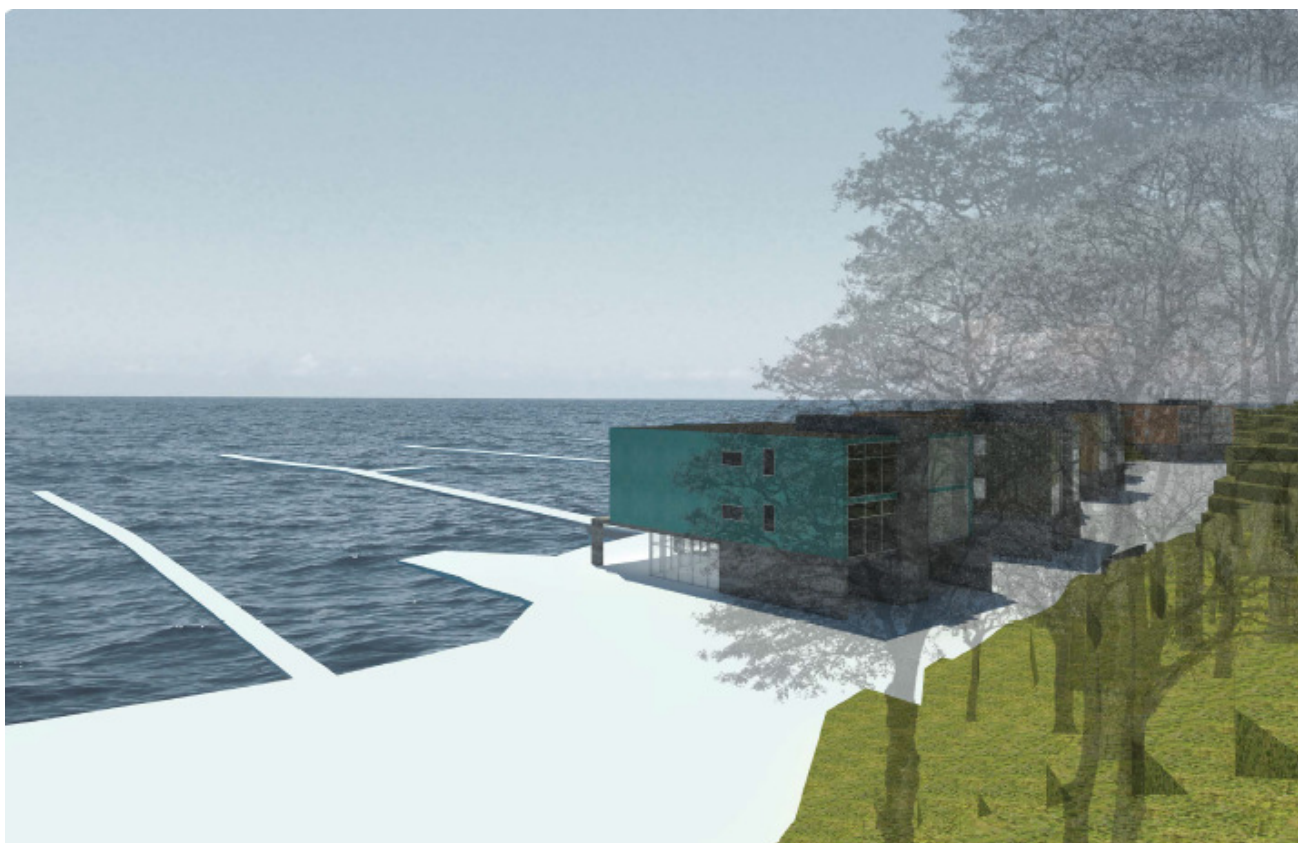
Visualisering af udsigterne fra eksisterende parcelhusbebyggelse oven for kystskrånningen. Røde bygninger er de eksisterende værfthaller og beplantningen er illustreret med delvist gennemsigtelig signatur.



Samme standpunkt med nye punkthuse beliggende på et dige. Mellem dige og skrånning etableres parkeringsområde i stedet for eksisterende erhvervsbygninger bygget ind i skrånningen.

Standpunkt E

Udsigt over område indeholdende miljøstation, båderampe og forplads til værftshallerne. Værftshaller vist med rød farve.



Ankomstplads med ny bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser betyder at nærmeste punkthus rykkes længere mod vest end illustreret på denne tegning. Nærmeste punkthus kan anvendes til lettere erhverv inden for maritime serviceerhverv.

Standpunkt F

Visualisering af udsigten fra eksisterende parcelhusbebyggelse oven for kystskrånningen. Røde bygninger er de eksisterende værftshaller mens beplantningen er illustreret med delvist gennemsigtelig signatur.



Samme standpunkt med punkthusene placeret på dige, der skal sikre bebyggelsen mod stormflod.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1530 af 27.12.2014) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsområde,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering,
- at sikre områdets bevaringsværdige fiskehytter og tilhørende stejleplads.
- at sikre at ny bebyggelsen i arkitektur og materialevalg tilpasser sig områdets havne-, lystbåde og fiskermiljø,
- At sikre eksisterende stiforløb og adgangsmuligheder frem til kajkanter med anløbs- og fortøjningsmuligheder, herunder transport af bundgarnspæle for erhvervsfiskeri.
- at sikre opholdsarealer for boligbebyggelsen,
- at sikre bevaringsværdige træer og buske på kystskrånningen,
- at sikre mulighed for offentlig adgang til de kystnære kajarealer i sammenhæng med eksisterende stiforløb,

§2 - Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr.: 47am, 81a, 81b, 81c, 81t, 81z, 81æ del af 48a, 48h, 48u og del af 81x Thurø By, Thurø, umatrikulerede strandarealer samt alle arealer der efter den xx.xx.xx udstykkes fra nævnte ejendomme. Endvidere omfatter lokalplanen del af offentligt stiarealmatr. nr 7000 bv, Thurø By, Thurø

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og tilskyllede eller inddæmmede arealer i landzone.

2.3. Tilskyllede eller tilladte inddæmmede areal, som efterfølgende matrikuleres overføres med denne lokalplans godkendelse til byzone og med samme anvendelse, som den tilgrænsende vist på kortbilag 2.

§3 - Anvendelse

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 2 i områderne A-F:

3.1. Område A: Rekreativt område forbeholdt sejklubsformål, fiskehuse, stejleplads, badeoplæg samt formål der naturligt knytter sig til forannævnte funktioner. Der må ikke opføres bygninger anlæg eller anlægges parkeringspladser i området med stejleplads (område for ophængning af fiskeredskaber).

Fiskehytter må kun anvendes til opbevaring af fiskeredskaber og må ikke anvendes eller indrettes med toiletfaciliteter, der gør dem egnede til feriebolig, da dette vil være i strid med bevaringsinteresserne.

3.2. Område B: Blandet bolig- og erhvervsområde for etagehuse som punktbygninger med mulighed for serviceerhverv, som naturligt knytter sig til områdets maritime karakter. Her kan f. eks. indrettes mindre butikker med maritimt udstyr, café, udstillings- og kulturvirksomhed og lignende. Der kan etableres parkering under dæk for beboelsen. Vejadgang i forlængelse af kommunal vej sker med status som privat fællesvej jf. Privatvejloven.

3.3. Område C: Kajarealer som forbeholdes til ophold, sti og gangarealer til sikring af den frie adgang til broanlæg og baderampe til kysten. Område C friholdes for bebyggelse og anlæg, dog undtaget miljøstation for affald.

Eksisterende mindre fiskehus ved miljøstationen kan anvendes til oplag for fiskeredskaber og til ophold, men kan ikke tages i anvendelse til fritidshus eller ferielejlighed.

3.4. Område D: Rekreativt område med mulighed for fiskerierhverv, fiskehytte for redskaber og oplag af bundgarnspæle og lignende materialer i tilknytning til fiskeri eller områdets anvendelse som friareal. Fiskehytter må kun anvendes til opbevaring af fiskeredskaber og må ikke anvendes eller indrettes med toiletfaciliteter eller andre tiltag, der gør dem egnede til feriebolig, da dette vil være i strid med bevaringsinteresserne.

3.5. Område E: Beplantet område med bevaringsværdige solitære træer samt offentlige sti- og trappeforløb

Fiskehytter må kun anvendes til opbevaring af fiskeredskaber og må ikke anvendes eller indrettes med toiletfaciliteter eller andre tiltag, der gør dem egnede til feriebolig, da dette vil være i strid med bevaringsinteresserne.

3.6. Område F: Adgangsvej - offentlig vej

§4 - Udstykninger

4.1. Område B må udstykkes, også på lejlighedsniveau.

4.2. Der kan ikke ske udstykning af område C og E, som selvstændig ejendom, da disse arealer indgår i beregning af byggemuligheder for område B.

§5 - Klima

5.1. Ny bebyggelse skal ved udformning og placeringen sikres mod forventet havstigninger - se redegørelse side x

§6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Gambøtvej. Eksisterende stier, slipper og trappeforløb skal som minimum fastholdes, dog undtagen trappeforløb ned ad skråning fra Gambøtvej, som kan nedlægges. Se kortbilag x

6.2 Område A: Eksisterende parkeringspladser fastholdes og lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg af yderligere parkering.

6.3 Område B: Vejadgang til boligområde B sker i forlængelse af Gambøtvej. Boligvejen ind i område B får status af privat fællesvej og administreres i overensstemmelse med privatvejsloven.

6.4 Der skal inden for område B sikres vendemulighed for renovationsvogne, beredskab og lign.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm.

Mellem punkthuse og kystskåningen skal der anlægges minimum 30 parkeringspladser til betjening af det private havne og broanlæg ud for område B.

6.5 Parkeringspladserne skal anlægges uden beplantning, men i stedet skal der findes en kvalitetsbearbejdning af forskellige belægningstyper såsom grus, asfalt med stentilslag eller græsarmering eller i en kombination af disse belægningstyper.

Terrænforskelle i overgangen mellem parkeringspladser og kystskråningen skal sikres med betonstøtemur, hvis overflade skal være med et ru eller profileret udtryk. Det visuelle rå udtryk kan suppleres med klatreplanter på fastgjort gitterkonstruktion/espallier.

6.6 Område C: Der skal sikres frie adgangsforhold via kajarealet frem til broanlæg og område D mod vest. Der må ikke anlægges parkeringspladser foran boligerne i område B eller på kajområdet. Der skal sikres vejadgang for renovationsbiler til tømning af miljøstation.

6.7 Område D: Der skal sikres vejadgangsmulighed til område D i overensstemmelse med gældende tinglyst servitut.

6.8 Område F: Gambøtvej har status af kommunevej. I forbindelse med lokalplanens realisering af boligbyggeri kan der etableres et elektronisk signalstyringsystem for ensrettet regulering af trafikken eller anden tilsvarende løsning. Se lokalplanens redegørelse om udbygningsaftale.

§7 - Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Det er bygherres ansvar at klimasikre bebyggelsen - se afsnit

Klimasikring i lokalplanens redegørelse side x.

7.2 Inden for område A kan der kun ske byggeri, som mindre om- og tilbygning af eksisterende sejlklubfaciliteter.

7.3 Område B: Bebyggelsen skal opføres som punkthuse, hvor boligerne placeres, som en 1. og 2. etage oven på et parkeringsdæk. Byggeriet vil visuelt opleves som 3 etages bygninger set fra kysten.

I niveau med kajanlæg og parkeringsfaciliteter kan der integreret i bebyggelsen opføres opholds- og skurfaciliteter.

7.4 Der må i delområde B maksimalt opføres 4500 m² etageareal og etagebebyggelsen må højst gives en samlet højde på 11,20 m (DVR90 "Dansk Vertikal Reference 1990)). Udover den maksimale bygningshøjde kan der etableres et elevatorårn pr. punkthus med en overhøjde på max. 2,5 m i forhold til taget. Der må ikke etableres andre former for installationer på taget ligesom det ikke må anvendes som tagterrasse. Punkthusene skal opføres med en indbyrdes afstand på minimum 5 m og i en afstand af minimum 10 m fra skel i vandlinje, svarende til at der fremstår et vandret kajareal på ca. 7m.

NB: Max. etageareal udregnes som svarende til max. bebyggelsesprocent 50 for den samlede grund med matriklerne 81b, 81æ, 81ø, Thurø by, Thurø.

7.5 Inden for delområde B må der etableres butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal på 200 m². Den enkelte kiosk/butik må højst have et bruttoetageareal på 100 m².

7.5 Område C,D og E Områderne skal friholdes for ny bebyggelse og anlæg. Eksisterende fiskehus ved miljøstation kan renoveres i samme i samme stil og materialer og med samme grundstørrelse.

7.6 Gældende for hele lokalplanområdet kan bebyggelse i tilfælde af brand genopføres i samme omfang, placering og materialer.



Eksempel på varieret facadeudtryk og farvevalg.

§8 - Bebyggelsens udseende

8.1 Inden for lokalplanens område skal ny bebyggelse i proportioner, arkitektur og materialevalg tilpasses områdets særlige karakter opstået som "knobskydning af maritime bebyggelser". Bygningers placering skal tage sig ud som værende placeret med en grad af tilfældighed i modsætning til planlagt regelretted og rette linjeforløb.

8.2 Område A- ny bebyggelse

Ny bebyggelse må kun ske som udvidelse af eksisterende sejlklubfaciliteter og skal ske i samme materialevalg, farve og udseende, som de eksisterende klubbygninger. Fiskehytter kan kun restaureres og det skal ske med samme helhedsudtryk og i samme materialevalg.

8.3 Område B- ny etageboligbebyggelse hvor en mindre del kan udfyldes med serviceerhverv.

Etagehuse skal opføres som punkthusbebyggelse, som i materiale og farvevalg skal bidrage til en oplevelse af mangfoldighed modsat oplevelsen af en samlet bastant enhed.

Ydervægge udføres i materialer som træ, tegl, beton eller glas.

Mindre dele kan bestå af pladebeklædning.

Minimum 2 facader skal fremstå med træbeklædning eller anden beklædning end tegl eller beton. Træbeklædning kan erstattes af begrønnede vægge med klatreplanter på fastgjort gitterkonstruktion/espalier.

Betonfacader skal gives en ru og struktur i overflade.

Teglsten skal være blødstøgne sten

Farvebetegnelse	NCS farvekode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

Note: Farveeksemplerne i tryk og på skærmen kan afvige væsentligt fra originalfarven.

8.4 Facadernes farver skal males i klassiske jordfarver, 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. NCS (Natural Color System)(Se farveeksempler i margen til venstre). Der kan desuden males i sort og hvid (tilnærmet S9900-Y00Y og S0000-Y00Y).

8.5 Hver punkthus skal gives forskellige farvenuancer så den samlede bebyggelsen opleves som individuelle bygninger.

8.6 Boligbebyggelsens skure til opbevaring af redskaber eller affald mm. skal udføres i træ opsat i klink.

8.7. Opholdsarealer på dige omkring boligbebyggelsen må ikke hegnes eller afskærmes. Bebyggelsen skal fremstå som er den "groet" op af diget.

§ 9- Bevaringsværdige bygninger

9.1 I område A,D og E må de bevaringsværdige fiskehytter ikke nedrives eller ombygges uden tilladelse fra byrådet.

Nødvendig vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med deres særpræg og oprindelige byggeskik.

9.2 Udskiftning af tage skal ske til samme materiale eller til stråtage.

9.3 Udskiftning af vinduer og døre skal ske i træ efter samme princip, som det eksisterende. Vinduesrammer skal være med sprosser og der må ikke anvendes koplede vinduer eller termoglas.

9.4 Der må ikke tilføjes tagrender eller tilbygninger.

9.5 Fiskehytternes facader skal holdes i sort eller brun med vinduer og døre i jordfarver, hvid eller sort.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og udseende, ligesom en passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Beplantning og bevaringsværdige træer

10.2 I område E skal karakteren af beplantet skråning opretholdes med stor islæt af egetræer og med en underskov af mindre træer og buske. Dette både af hensyn til den visuelle oplevelse og som beskyttelse af skråningens dyre og planteliv.

10.3 Bevaringsværdige solitære træer i område A,D og E som er angivet med signatur på kortbilag xx må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse. Der kan forventes tilladelse til i begrænset omfang at beskære stormflækkede- eller udgåede grene, der er til fare for omgivelserne. Begge forhold kan kun ske på baggrund af besigtigelse og anvisning foretaget af kommunens fagfolk.

10.4 Skrænters karakter med tæt underbevoksning skal opretholdes beplantet med en blanding af løvtræer og buske.

Terræn

10.5 Terrænændringer i forbindelse med nybyggeri må kun ske på baggrund af godkendt terrænreguleringsplan.

10.6 Der må etableres et dige omkring den nye bebyggelse i område B med forbindelse til kystskråningen. Diget skal beskytte den nye boligbebyggelse med parkeringskælder mod oversvømmelser.

10.7 Der må ikke ske opfyldning af søterritoriet og der må ikke ske ændringer af overgangen mellem kyst og vandarealer uden forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet.

10.8 Der må ikke ske opfyldning på skråningsarealerne i område A,E og D.

§ 10.9 Der må ikke ske terrænændringer af nogen art, der kan beskadige eller forringe kæmpegens vækstbetingelser, inden for et område svarende til træets kronediameter. Eksisterende husfundamenter kan dog fjernes og erstattes af nye støttemure, når det kan ske uden yderligere afgravning. Inden gravearbejder igangsættes skal der opsættes byggepladshegn til beskyttelse. Blotlagt rodnet skal beskyttes mod udtørring indtil anlægsarbejdet med støttemure er færdigt.

Bolværker og raftehegn

10.10 Bolværker af kampesten skal bevares og nye bolværker skal udføres i kampesten eller træ for at opretholde havnens nuværende udtryk af selvgroethed.

10.11 Der må kun opsættes faste hegn i lokalplanområdets østligste skel til afskærmning af bådeskure.

§11 - Skiltning og belysning

11.1 Der må kun ske opsætning af skiltning, som adviserings-skilte for sejlkulubfaciliteter eller navneskilte for virksomheder. Navneskilte må max gives en størrelse på 1 m² i neutrale farver og må kun belyses inddirekte og med afdæmpet lysstyrke.

11.2 Cafeer eller restaurant må ved udendørsservering kun anvende reklameløse parasoller i farverne sort, mørkegrøn eller mørkeblå.

11.3 Udendørs belysning skal være med nedadvendt lyskilde med en lyspunktshøjde på højst 3, 0 meter over terræn. Lyskilder må ikke være til gene for sejlads på sundet.

§12- Grundejerforening

12.1. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdets delområde B,C og E med medlemspligt for nye grundejere indenfor område B.

12.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når boliger i det første punktus er solgt og taget i brug, eller når Svendborg Byråd kræver det.

12.3. Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fastsatte fælles friarealer og øvrige fælles anliggender. I øvrigt skal vedtægterne varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Grundejerforeningens vedligeholdelsesforpligtigelse i forhold til beplantning er af bevarende karakter, således at kystskrånningen forbliver en underskov af buske og selvsåede ungtræer som med tiden fremstår som overstandere af ege- og bøgetræer. Der er en særlig forpligtigelse til at beskytte kæmpegen mod vest.

12.4. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest to måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.

12.5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges foreningen.

12.6. Grundejerforeningen skal sikre offentlighedens adgang til kysten, broerne og stier gennem området. Der må således ikke skiltes eller hegnes mod denne adgang.

Lokalplanens redegørelse:

Note: Grundejerforeningen kan frivilligt beslutte, at vedligeholde vejareal incl. rabatter med belysning og beplantning, der ellers henhører under privatvejsloven. Se afsnit i redegørelsen under pkt. Vej-, sti og parkeringsforhold.

§13 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse og tilladelser fra andre myndigheder

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget tilslutning til det offentlige spildevandssystem og etableret parkerings- og opholdsarealer.

13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget en trafiksikker løsning for vejadgangen via Gambøtvej efter anvisning fra kommunens vejafdeling. Der planlægges etableret en lysregulering der efter behov ensretter færdslen på den stejle del af Gambøtvej.

13.3 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke uden Kystdirektoratets tilladelse foretages ændringer af kysten eller overgangen mellem kyst og landjorden.

§14 Ophævelse af del af lokalplan 151.294

14.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 151.294 i sin helhed.

§15 Servitutter

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

15.2 Rådighedsservitutter med sikring af færdselsretter opretholdes uændret og som værende i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 16 Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen

16.1 Efter Planlovens §47 stk 1 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

§ 17 Vedtagelsespåtegning

14.1 Lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Svendborg Byråd den 29. november 2016.

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved annoncering på www.svendborg.dk/nyheder/hoeringer-og-afgoerelser.

P.b.v

E. B

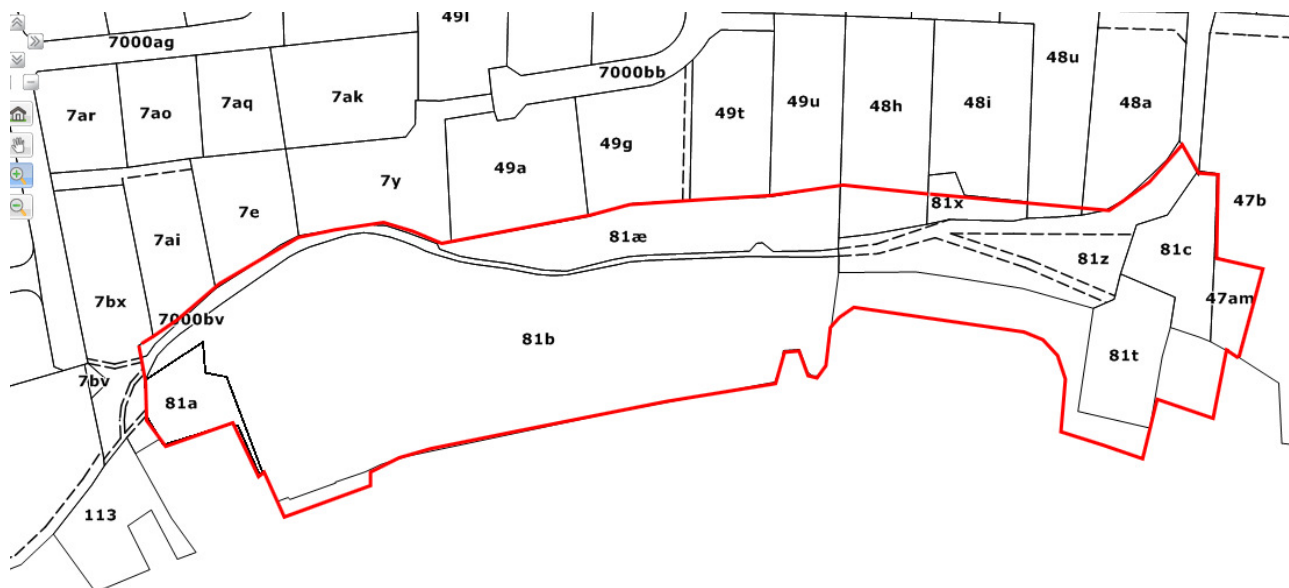
Niels Skovlund Madsen
Planchef

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort

Kort 02 - Lokalplankort

Kort 03 - Registrant for bevaringsværdige træer og buske



Kortbilag 1 - Matrikelkort



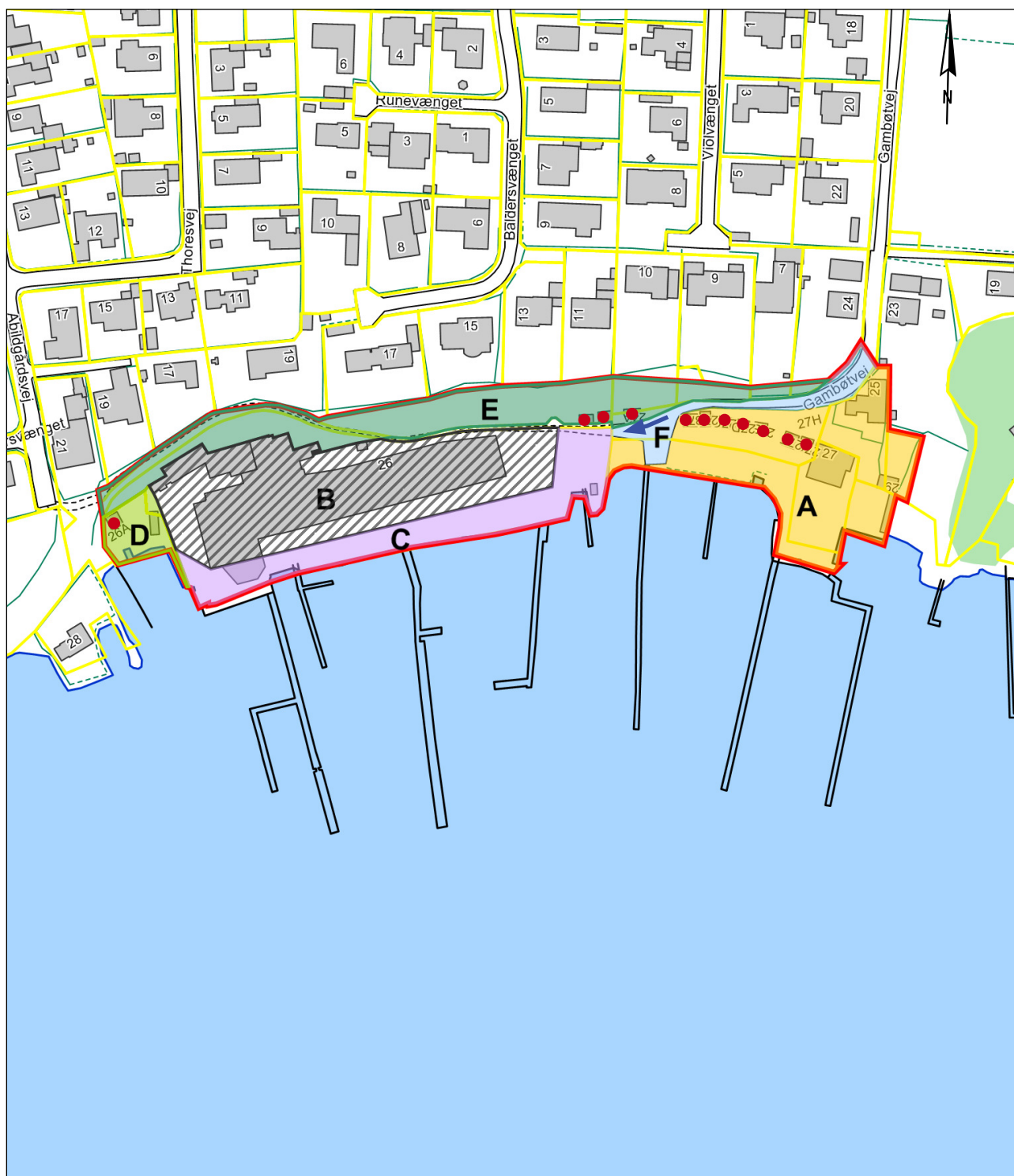
Lokalplanområde



Matrikelskel



Svendborg
Kommune



Kortbilag 2 - Lokalplankort

	Lokalplanafrænsning		Princip for adgangsvæj
	Delområde A, rekreativt område		Bevaringsværdige fiske- og redskabshytter
	Delområde B, blandet bolig og erhverv		Delområde D, rekreativt område
	Delområde C, kajarealer		Delområde E, beplantet kystskrâning
			Delområde F, kommunal vej



Svendborg
Kommune



Kortbilag 3 - Bevaringsværdig beplantning på kystskråning bestående af solitære ege- og bøgetræer med en under-skov af buske og mindre træer. Se bestemmelserne § 10.2-§ 10.4.

