



Svendborg  
Kommune

# Lokalplan 671

## Boligområde ved Grønnedal, Troense



Forslagsdato: 07. februar 2023

Høringsperiode start: 09. februar 2023

Høringsperioden slut: 17. marts 2023

Vedtagelsesdato: 09. maj 2023



# Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	8
Forhold til anden lovgivning og planlægning	15
Bestemmelser	29
Kortbilag	46
Miljøvurdering	50
Planens status	52
Hvad er en lokalplan?	53



# Redegørelse

## Om lokalplanen

### Lokalplanens baggrund



*På kortet ses afgrænsningen af lokalplanområdet (med rød stiplet linje) og af lokalplan 566 (med lyseblå linje).*

Området har indtil vedtagelsen af denne lokalplan været omfattet af lokalplan 566 for et boligområde ved Grønnedal-Badstuen. Lokalplan 566 udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse i 1-2 etager, samt fastlægger størrelse og placering af fælles friarealer indenfor lokalplanområdet. Den nye lokalplan omfatter en mindre del af lokalplan 566's område og ophæver lokalplan 566 inden for den nye lokalplans område.

Den nye lokalplan er udarbejdet efter ønske fra grundejer, der ønsker områdets anvendelse ændret til større parcelhusgrunde. Parcelhusene ønskes opført som åbent-lavt boligbebyggelse med mulighed for at et mindre område også kan anvendes til dobbelthuse, hvilket er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2021-2033. Derudover ønskes en tilpasning af de fælles friarealers størrelse og placering til den nye disponering.

Lokalplanen viderefører placeringen for kommende adgangsvej til området over naboejendommen, matrikel 135g, Nyby By, Bregninge.

Området består af matrikel nr. 135h, Nyby By, Bregninge og 135m, smst. (samme sted). Matrikel nr. 135h, Nyby By, Bregninge vil blive udstykket til mindre matrikler, mens matrikel 135m, smst. ikke må udstykkes yderligere.

Lokalplanen har til formål, at der fortsat tilvejebringes et fremtidigt boligområde beliggende i det skrånende terræn med udsigt til Thurø Sund. Det forventes at de større boliggrunde vil kunne indgå positivt i byudviklingen



omkring Grønnedal og Badstuen, som består af både åbent-lavt og tæt-lavt boligbyggeri.

## Lokalplanens område

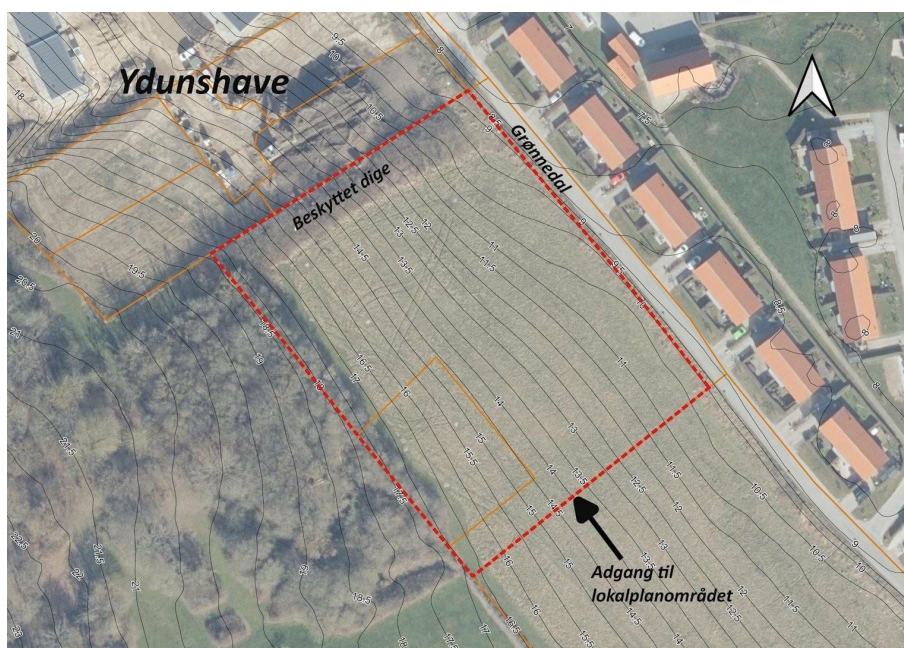
Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Troense by på Tåsinge, og lokalplanområdet udgør et areal på ca. 0,7 ha. Lokalplanområdet er ubebygget, men er beliggende i byzone.

Adgang fra området sker fra syd via den private fællesvej Grønnedal og en ny privat fællesvej som skal placeres henover matrikel nr. 135g, Nyby By, Bregninge.

Mod nord afgrænses området af et beskyttet jord- og stendige med boligområdet Ydunshave på den anden side, som består af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager. Mod nordøst ligger den private fællesvej Grønnedal og et udbygget boligområde med dobbelthuse. Mens der direkte mod syd ligger et ubebygget areal udlagt til boligområde i lokalplan 566 i form af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.

Området grænser mod vest op til landzonen mod et areal der er beplantet med skov.

Hele lokalplanområdet er skrånende mod nordøst (ned mod Grønnedal og dobbelthusene mod nordøst). Terrænet falder fra kote 18,00 i den vestlige del til kote 9,50 i den østlige del. Fra lokalplanområdet og ned til den private fællesvej Grønnedal er der et terrænspring på ca. 1,0 m.



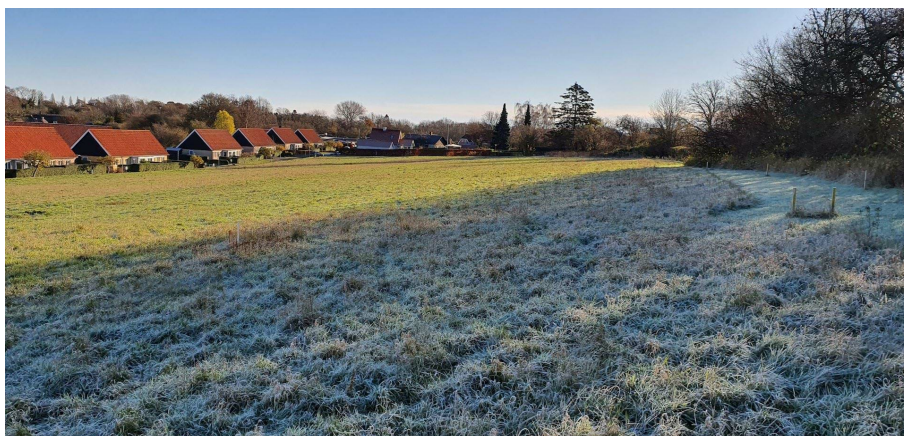
Det skrående terræn er her synliggjort med de tværgående højdekurver. Området er stærkt skrånende mod vest.



*Foto der viser terrænspringet fra lokalplanområdet og ned til Grønnedal mod boligområdet mod nordøst.*



*Foto af lokalplanområdet set fra det sydvestlige hjørne mod øst.*

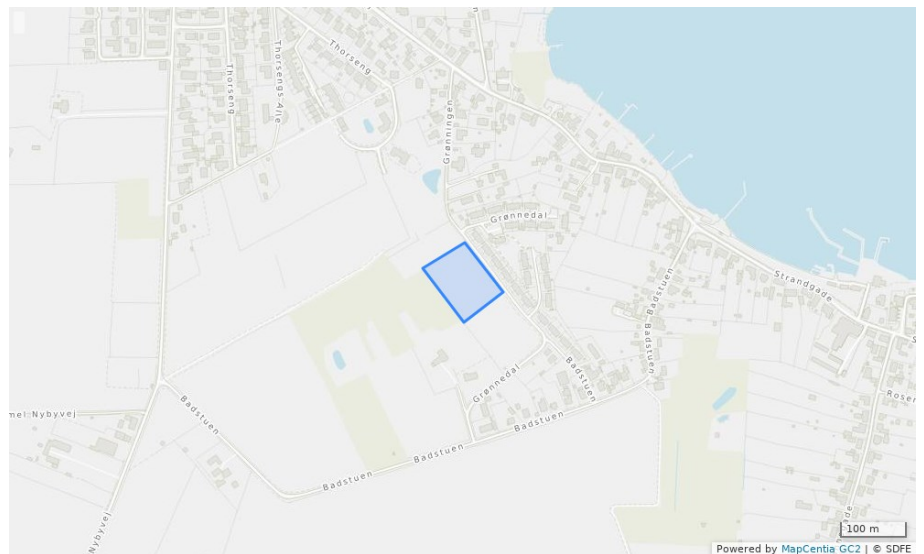


*Foto af naboejendommen mod syd, matrikel nr. 135g, Nyby By, Bregninge, hvor adgangsvejen skal placeres henover.*





*Foto af det beskyttede dige som afgrænser lokalplanområdet.*



*Oversigtskort over lokalplanområdet (kortet er dynamisk i den digitale lokalplan).*



# Lokalplanens formål og indhold

## Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål, at hele området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse, mens en mindre del af området også vil kunne anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse.

Lokalplanen fastlægger at området skal udstykkes i større boliggrunde overvejende som fritlæggende enfamiliehuse, mens der kan placeres et dobbelthus med to boliger i det sydøstlige hjørne mod Grønnedal. Formålet med de større boliggrunde er at sikre en mindre tæt bebyggelse af området og samtidig give mulighed for at større private friarealer som kan anlægges fx som haver eller "naturgrunde".

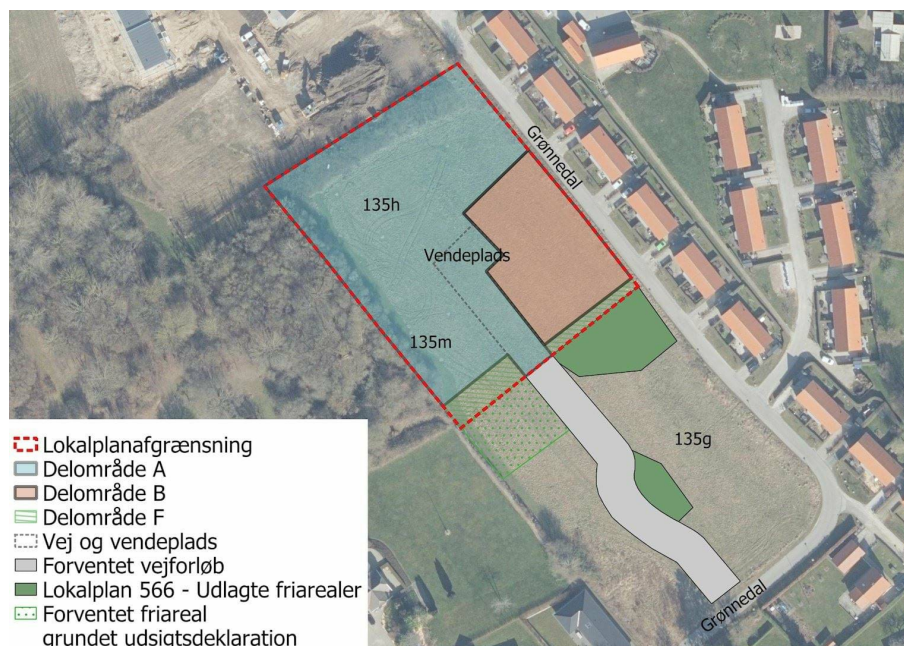
Derudover fastlægges placering af adgangsvejen og strukturen for den fremtidige interne vej. Lokalplan skal sikre, at det nødvendige antal parkeringspladser etableres indenfor området og at fælles opholdsarealer placeres i tilknytning til tilstødende friarealer udlagt i lokalplan 566, så de får en samlet rekreativ kvalitet.

For bedst mulig indpasning i landskabet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelse på skrånende terræn skal udformes og placeres så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Terrænforskelle skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger.

## Disponering

Lokalplanen inddeler området i 3 delområder:

- Delområde A som udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, samt boligvej.
- Delområde B som udlægges til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af hhv. fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse.
- Delområde F som udlægges til fælles opholdsarealer.



*Kortet viser lokalplanens delområder, boligvej, vendeplads samt forventet friarealer på naboejendommen.*

Afgrænsningen af delområderne er bestemt ud fra ønsket om at kunne opføre fritliggende enfamiliehuse i hele lokalplanområdet, men samtidig kunne placere dobbelthuse på en mindre del af området ned mod Grønnedal. Grunde til enfamiliehuse skal udstykkes på mellem 1.000 m<sup>2</sup> og 1.999 m<sup>2</sup>, mens dobbelthuse skal udstykkes med en samlet grundstørrelse på mindst 1.500 m<sup>2</sup> og som skal kunne udstykkes med mindst 750 m<sup>2</sup> pr. bolig. Omfanget af fælles friarealerne er tilpasset forventet antal boliggrunde, hvorfor det ikke vil være muligt at udstykke mindre grund end lokalplanen giver mulighed for.

Boligvejen er centralt placeret og skal give adgang gennem lokalplanområdet. Boligvejen vejforbindes med Grønnedal mod syd/sydpøst.

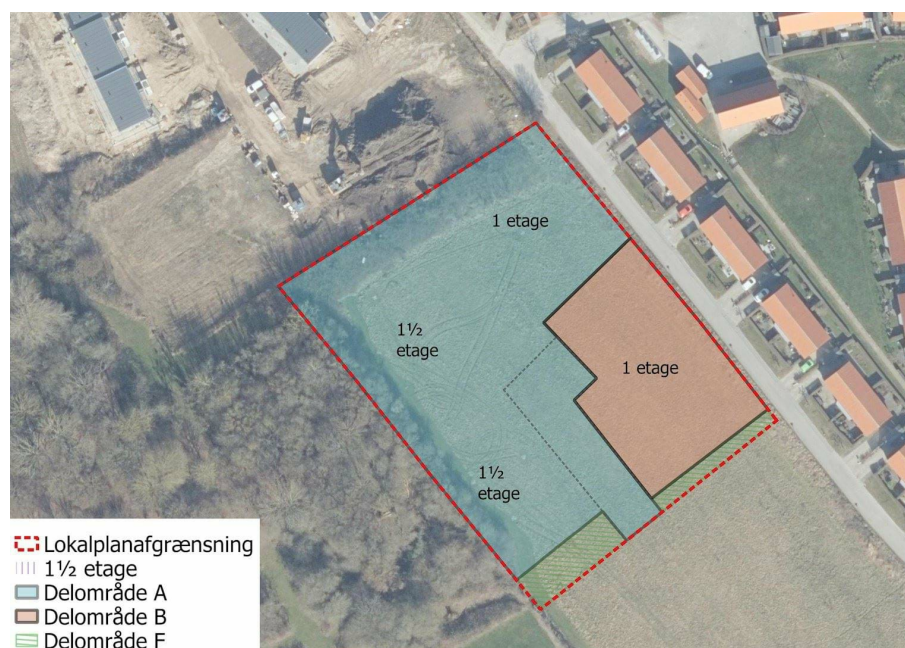
Der udlægges to fælles opholdsarealer mod syd, som er placeret så der skabes sammenhæng med forventede friarealer på naboejendommen matrikel nr. 135g, Nyby By, Bregninge.

## Bebyggelsens omfang, placering og udformning

For at sikre området får et åbent præg, må bebyggelsesprocenten for både fritliggende enfamiliehus og dobbelthuse maksimalt være 30 % (beregnet ud fra den enkelte ejendom). Samtidig skal der sikres proportionalitet mellem de store parcelhusgrunde og bebyggelsen, hvorfor fritliggende enfamiliehuse maksimalt må have et boligareal på 250 m<sup>2</sup> (boligarealet opgøres efter reglerne for registrering i BBR).

Mod øst, ned mod Grønnedal, kan bebyggelsen opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 5,0 m af hensyn til de lavere liggende boliger mod nordøst. Mens der mod vest, op til skoven, kan opføres bebyggelse i 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 7,5 m. Den højere højde er med udgangspunkt i at bebyggelsen er placeret med større afstand til boliger mod nordøst, at der ikke er bagvedliggende boliger, at det underordner sig skovens højde og endeligt at der gives mulighed for udsigt til vandet.

Det er med lokalplanen muligt, at etableres tagterrasser inden for området udlagt til 1½ etages byggeri. Tagterrasser indgår i beregningen af etageantallet og må derfor ikke syne af 2 fulde etager. Tagterrasser skal derfor etableres på delvist nedgravet kælderkonstruktioner som ikke syner af 2 fulde etager.



*Oversigt over fordeling af 1 etage og 1½ etage boligbebyggelse.*

En byggelinje mod øst sikrer at bebyggelsen ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 m af hensyn til nabobebyggelsen mod øst og en eksisterende regn- og spildevandsledning.

Derudover er fastlagt en byggelinje mod nord langs det beskyttede jord- og stendige som sikrer en respektafstand på 2,5 m. Mellem byggelinje og diget må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller ske terrænregulering.

Med lokalplanen gives der rum for en vis fleksibilitet i forhold til arkitektur og formsprog, så de kommende beboere får mulighed for at sætte deres eget præg på huset.

Det samlede område skal fremstå med en god kvalitet og gerne i bæredygtige materialer. Materiale-mæssigt er der fokus på at sikre kvalitetsbyggeri med tegl eller træ som primære materialer samt glas og metaller som sekundære materialer.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve, jordfarver, sort, hvid eller de nævnte farvers indbyrdes blanding.

Tage skal være udført som enten sadeltag (symmetrisk eller asymmetrisk), valmet eller udført med ensidig taghældning. Taghældningen skal være mindst 15° og må maksimalt være 47°, hvilket er videreført fra den tidligere lokalplan. Tage skal udføres i enten tegl/tagsten i sort eller rød, sedum eller tagpap i sort. Tage på sekundær bebyggelse må desuden udføres i plast, glas eller metal. Sekundære bebyggelse må opføres med flade tage.

Der gives mulighed for at tage og facader kan begrønnes, det vil sige, at der etableres et vækstlag af planter og græs, der optager en stor del af nedbøren, der rammer bygningen.



### Hegn

Hegn omkring de enkelte parceller skal bestå af levende hegn (hække) som må suppleres med et trådhegn på indvendig side. Faste hegn (hegn bestående af træ, metal eller plastik) må gerne opsættes, så længe de ikke er placeret i skel, fx i tilknytning til huset ved terrasser o.l., hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser herfor. Bestemmelserne for faste hegn er videreført fra lokalplan 566.

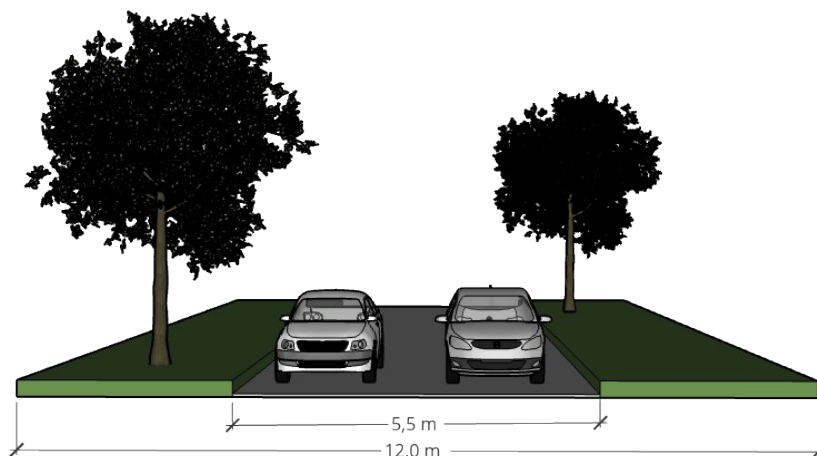
I skel mellem boliggrunde og det åbne land etableres et fælleshegn bestående af en eller flere af følgende hæktyper: Bøg, Avnbøg, Spiræa, Vanhouttei, tjørn, hyld eller hassel. Hegnet skal have en naturpræget karakter.

Hvis der ønskes et hegn eller fælleshegn på eller omkring det beskyttede sten- og jorddige, vil det kræve en dispensation fra lokalplanen.

Der må ikke etableres hverken faste hegn eller levende hegn på fælles friarealerne mod syd, da fælles friarealerne skal fremstå åbne og sammenhængende med friarealer i lokalplan 566. Dog må der plantes et levende hegn i den sydlige afgrænsning af fælles friarealet mod sydvest som afskærmning, hvis der opføres boliger syd for dette areal.

### Veje

Boligvejen skal udlægges i en bredde på mindst 12 m og udformes med en kørebanebredde på mindst 5,5 m for at sikre, at der er den nødvendige plads til, at to biler kan passerer hinanden samtidigt. Kørebanen kan placeres i midten af vejen, men må også gerne placeres ud til en af siderne for fx at give plads til sti for gående. Vejens forløb skal være buede. Krav til vejens udformning er videreført fra lokalplan 566, hvor der ikke er stillet nærmere krav til, hvordan der opnås et buede vejforløb. Der har for lokalplan 566 været praksis for at godkende også meget svagt buede vejforløb. Denne lokalplan videreføre samme princip og praksis for at sikre et ensartet og sammenhængende udtryk med den del af boligvejen som skal etableres efter lokalplan 566. I det omfang det er muligt opfordres der dog til at anlægge boligvejen med et tydeligt buet vejforløb. Der er ligeledes videreført en bestemmelse om, at der langs boligvejen i rabatterne må placeres enkelte træer i begge sider i asymmetrisk mønster - ikke allé beplantning.



*Eksempel på principsnit for vejudlæg og anlæg af kørebane, her placeret i midten. Langs vejen kan der plantes assymetriske træer, ikke alle beplantning.*

Boligvejen skal anlægges med fast belægning for at fremme tilgængeligheden i området.

Vejen skal etableres med en vendeplads for enden af boligvejen og skal være dimensioneret til større køretøjer, såsom renovation, rednings- og brandkøretøjer.

## Ubebyggede arealer

### Fælles opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres to fælles opholdsarealer mod syd på hver sin side af boligvejen. Opholdsarealerne er udlagt i form af delområderne F og skal gives en samlet størrelse på mindst 80 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Opholdsarealet mod sydøst er placeret op til det kommende fælles opholdsareal som er udlagt i lokalplan 566 på naboejendommen matrikel nr. 135g, Nyby By, Bregninge. På den måde kan der på sigt skabes et sammenhængende opholdsareal til brug for hele nærområdet beboere.

Det andet opholdsareal er placeret mod sydvest. Arealet syd for er egentlig udlagt til boligområde, men en privat udstykningsdeklaration gør arealet svært anvendeligt til andet end opholdsarealer. Skulle der mod forventning alligevel blive opført boliger mod syd kan det nye opholdsareal anvendes til afskærmning mellem boligområderne og som et grønt element.

Fælles opholdsarealer skal etableres med græsflader eller skal beplantes med urter, frø- og blomsterblandinger. Derudover må fælles opholdsarealer rumme beplantning i form af mindre grupper af buske og træer af hjemmehørende arter som eksempelvis anført i nedenstående skema:

Dansk	Latin
Spidsløn Alm. hvidtjørn	Acer platanoides Crataegus laevigata

Alm. hylde	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Avnbøg	Carpinus betulus
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Fjeldribs	Ribes alpinum
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hassel	Corylus avellana
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kvalkved	Viburnum opulus
Navr	Acer campestre
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Selje-røn	Sorbus Intermedia
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa

### Regn- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt til separatkloak, med en maksimal befæstelsesgrad på 30 %. Hvis befæstelsesgraden på 30 % overskrides, skal det overskydende tag- og overfladevand håndteres på egen grund. Dette kan bl.a. ske ved at etablere et regnvandsbassin eller nedslivning.

### Terrænregulering

Lokalplanen lægger vægt på at bevare det naturlige terræn, hvorfor der kun gives mulighed for at terrænregulere med +/- 0,5 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger uden brug af støttemure og stensætninger.

Det er hensigten, at boligbebyggelsen skal optage terrænforskellen for det stærkt skrående terræn i bebyggelsen gennem et aftrappet byggeri eller på de mest skrående grunde en parterre kælderetage. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for fastsættelse af niveauplaner og golvplan, som sikrer optagelse af terrænforskel i bebyggelsen. Principperne herfor er videreført fra lokalplan 566.

Ved etablering af garage som er udført som kælder, må der etableres en kældernedkørsel til garagen, da det vil have en positiv påvirkning på landskabet. Kældernedkørslen må have en maksimal bredde på 8 m og en maksimal længde på 10 m, målt fra kælderfacaden. Kældernedkørsel må terrænreguleres i det omfang det er nødvendigt og må udføres med støttemure.



Ved etablering af regnvandsbassiner og lignende indenfor lokalplanområdet må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 af hensyn til bevaring af landskabet.

For stier og fælles friarealer må der maksimalt terrænreguleres med +/- 0,5 m fra naturligt terræn. Det interne vejudlæg og vejanlæg må derimod terrænreguleres med +/- 1,0 m, da det ikke vil være muligt at etablere vejen ellers. Der må for den interne vej etableres mindre støttemure på op til 1,0 meters højde målt fra naturligt terræn for at sikre vejens anlæg. Der stilles i lokalplanen krav om at støttemure begrønnes.

### **Grundejerforening**

Der skal i henhold til lokalplan 566 § 11 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.

Grundejere indenfor denne lokalplan er fortsat medlemspligtige i grundejerforeningen for lokalplan 566 med de samme forpligtigelser som anført i lokalplan 566 § 11.

# Forhold til anden lovgivning og planlægning

## Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

### Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

#### Byudvikling og bosætning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor lokalområdet Vindeby-Troense, som udgør den nordligste del af Tåsinge.

Vindeby-Troense-bydelen fungerer hovedsageligt som boligforstad til Svendborg By.

Planlægningen for det nye boligområde vil være med til at understøtte et varieret udbud af bosætningsmuligheder, her gennem større grunde til åben-lav boligbebyggelse.

#### Erhverv og Turisme

##### *Produktionsvirksomheder*

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Der er ingen produktionsvirksomheder inden for en radius af 2,4 km fra lokalplanområdet. De boliger, lokalplanen giver mulighed for, vil ikke begrænse virksomheders drift eller produktion.

#### Landbrug og dyrehold

Der ligger ingen væsentlige større husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet. Nærmeste husdyrbrug, der kan have et mindre kvæghold, ligger på Jydevej 3, 5700 Svendborg og dermed mere end 950m fra planområdet. Etablering af planområdet vil ikke være i konflikt i med Planlovens §§ 15a eller 15b for så vidt angår husdyrbrug.

#### Kulturarv

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturarvsarealer, kirkebeskyttelsesområder eller bevaringsværdige bygninger.

#### Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et udpeget kulturmiljø.

Nærmeste kulturmiljø er Troense Skipperby som er beliggende ca. 80 m mod sydvest.

Skipperbyen Troense, hvor bebyggelsen domineres af gamle bindingsværkshuse, der har bevaret sin oprindelige struktur, byggestil ud

mod vandet og mod syd. Udbygningen af Troense er sket mod nordvest som separate bydele Vindeby og Eskær.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke kulturmiljøet ved Troense Skipperby negativt. Der er ved vurderingen lagt vægt på afstanden til kulturmiljøet, at udviklingen af boligområdet sker med vægt på et åbent og lavt byggeri og da der samlet er tale om en mindre ændring af et allerede udlagt areal til boligområde.

### **Landskabsområder og landskabskarakter (LKM område 21.M3)**

Hele lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som kystforland. Det betyder at ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal de visuelle sammenhænge mellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinjen varetages.

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

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

Den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, kan betegnes som en mindre udvidelse i et eksisterende bebyggede bymiljø. Bebyggelsen vil være placeret bag anden kystnær bebyggelse og vil kun i begrænset omfang kunne ses fra vandet, og vurderes derfor ikke at påvirke kystlinjen eller de modstående kyster i væsentlig grad.

#### *LKM - landskabskarakterområde 21, Bregninge Bakke*

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget som sårbart kystlandskab defineret som en bølget bakkeformation, Bregningen Bakke, der er skrånende ned mod kysten. I området omkring Bregninge Bakke findes vide udsigter ud over landskabet. Området er karakteristisk landbrugsflade med enkelte gårde, småskove og kraftige levende hegn.

Området skal friholdes for ændret arealanvendelse, nye anlæg og nyt byggeri, som vil bryde de visuelle sammenhænge i landskabet herunder de visuelle sammenhænge til og fra kystlandskabet. Nye bygninger og anlæg skal respektere landskabets skala som er lille til middel, og placeres i forbindelse med eksisterende byggeri.

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området med en lav boligbebyggelse i 1-1½ etage. Boligbebyggelsen er tilpasset i størrelsesforholdet med den omkringliggende bebyggelse og underordner sig med sin lave skala kystlandskabets markante bakkeformation.

For at bevare landskabets karakter som stærkt skrånende ned mod kysten tillades der kun i begrænset omfang terrænregulering indenfor lokalplanområdet.

### **Kyst**

#### *Kystnære dele af byzonen*

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnære dele af byzonen.



Lokalplanområdet er beliggende ca. 300 m fra kysten og er placeret bag eksisterende boligområder mod kysten.

### *Visuel påvirkning*

Den kystnære del af byzonen er en planlægningszone, hvor der i henhold til planlovens § 16, stk. 5 i lokalplanen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved planens realisering.

Set fra kysten er landskabet stærkt skrående, hvor lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende kystnær bebyggelse. Lokalplanområdet vil kun i begrænset omfang være synligt fra kysten, men lokalplan skal være med til at sikre, at bebyggelsen indpasses i forhold til terræn, omkringliggende bebyggelse og sin kystnære placering.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et mindre antal boliger som åbent-lavt og tæt-lavt boligbebyggelse i 1-1½ etage med en højde der ikke overstiger 7,5 m. , hvilket er tilsvarende det omkringliggende kystnære byggeri.

Bebyggelsen er med sin højde og volumen tilsvarende det omkringliggende kystnære byggeri.

Det skrående terræn, det at lokalplanområdet er placeret bag eksisterende bebyggelse og det at lokalplanen ikke giver mulighed for, at ny bebyggelse kan afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området bevirker, at den nye bebyggelse ikke visuelt vil påvirke kystlandskabet i nævneværdig grad.



*Lokalplanområde set fra Thurø Sund. Ny bebyggelse vil kun være begrænset synlig og vil placere sig i samme kote som eksisterende grå rækkehusbebyggelse til højre for lokalplanområdet.*

### **Geologi og grundvand**

Lokalplanområdet ligger i yderkanten af et område med særlig Drikkevandsinteresse (OSD) og uden for indvindingsopland til almen vandforsyning. Grundvandsstrømmen går mod nordøst ud mod kysten, som der kun er 300 m til. Den nærmeste almene vandvindingsboring og dennes BNBO ligger ca. 1 km mod sydsydvest (kort med OSD nedenfor). Der er ingen private brønde eller borer i området. De reelle grundvandsinteresserne ved lokalplansområdet og ud til kysten er dermed begrænsede.

Svendborg Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke er i strid med grundvandsinteresserne i området.



*Kort med afstand fra lokalplanområdet til BNBO.*

### Klimatilpasning

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

Oversvømmelseskort viser, at der ikke forekommer oversvømmelser ved boligbebyggelsen i lokalplanområdet ved en 20 års hændelse.

Området kloaksepareres, hvorfor der generelt må afledes regnvand fra et befæstet areal svarende til 30 % af det matrikulære areal til den kommende regnvandskloakledning. Dette krav gælder for hver enkelt parcel samt for veje og fællesarealer.

## Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

### Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

06.02.B.048 - Boligområde Badestuen

Boligområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav

boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse.

Den maksimale bygningshøjde er for området 8,5 meter opført i maksimalt 1½ etage.

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må maksimalt være 30 %.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse er må maksimalt være 45 %.

## Lokalplaner og servitutter

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

Lokalplan 566 for boligområde ved Grønnedal-Badstuen.

### Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 671 ophæves den del af lokalplan 566 for det område der er omfattet af lokalplan 671.

Grundejere indenfor lokalplanområdet vil fortsat have medlemspligt i grundejerforeningen som anført i § 11 i lokalplan 566 for boligområde ved Grønnedal-Badstuen.

### Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Nr.	Servitut	Indhold og bemærkninger
1	11.11.1111-918162-36	Dok. om fællesarealer. Ses ikke at vedrøre ejendommen.
2	11.11.1111-918163-36	Dok. om vej, gangsti m.v. Ses ikke at vedrøre ejendommen.
3	18.07.2017-1008849720	Servitut om kloakanlæg med respekt af et 4 m bælte langs Grønnedal med regn- og spildevandsledninger.
4	06.07.2022-1014060519	Servitut om adgangsvej. Bestemmelser vedr. fremtidig adgangsvej over matr.nr. 135g med tilslutning til Grønnedal, herunder om anlæg, omkostningsfordeling m.v.

## Forhold til andre planer og strategier

## **CittaSlow**

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Lokalplanen understøtter bosætningsudviklingen i lokalområdet ved Vindeby-Troense. Området gives en blandet variation af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse som skal bidrage positivt til en blandet bosætning og kvalitet.



## **Bosætningsstrategi 2020**

Lokalplanen understøtter Kommunalbestyrelsens strategi om, at kunne tilbyde et blandet boligudvalg. Kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde nuværende borgere, samt tiltrække nye borgere hvilket understøttes af at kunne tilbyde et blandet boligudvalg.

## **Natur og Miljø**

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller

naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

## Natura 2000

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Natura 2000-områder består af Fuglebeskyttelsesområder, Habitatsområder og Ramsarområder. Nogle af områderne er både Fuglebeskyttelses-, Habitat- og Ramsarområde på en gang.

Er området omfattet af eller umiddelbart i nærheden af områder, der er udlagt til Natura 2000-område, skal der i henhold til habitatsbekendtgørelsen indgå en vurdering af planens konsekvenser for naturen i området.

Lokalplanen er ikke beliggende indenfor et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-områder er N127 – Sydfynske Øhav som befinder sig ca. 3,9 km fra lokalplanområdet og N242 – Thurø Rev, som befinder sig ca. 3,8 km fra lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

## Habitatsbekendtgørelsen §6

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Ifølge udbredelseskort fra Bilag IV Håndbogen og kommunens øvrige oplysninger er det planlagte område beliggende i udbredelsesområdet for følgende arter på habitatdirektivets Bilag IV (Bilag IV-arter):

- Padder: Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Springfrø, Grønbrogettudse

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et beskyttet dige bevokset med levende hegn. Bevoksningen på diget består næsten udelukkende af høje Avnbøg.

Diger og levende hegn kan være levested for Bilag IV-arter (eks. flagermus og padder). Der er ikke andre egnede levesteder for Bilag IV-arter i lokalplanområdet. Herunder er der ikke egnede yngle- og rastesteder for flagermus.

Svendborg Kommune har kendskab til, at der er flagermus som søger føde i området omkring de levende hegn og beskyttede diger. Det er kommunens vurdering, at træerne på diget er fødesøgningsområde for flagermus, hvorfor bevoksning på diget vurderes at have biologisk værdi. Kommunen har ikke kendskab til, at flagermus bruger området som yngle- eller rasteområde.



Diget er beskyttet mod tilstandsændringer jf. lokalplans § 9.13. Det er derfor kommunens vurdering at lokalplanen ikke vil skade Bilag IV-arter eller deres yngle- og rastesteder

Påvirkes digerne som følge af projektet, så skal der tages stilling til om det kræver dispensation. I forbindelse med en evt. dispensation skal der foretages en vurdering vedr. Bilag IV-arter.

## **Skovloven**

### **Fredskov**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskov.

## **Naturbeskyttelsesloven**

### **Fredede- og naturbeskyttede områder**

Der er ikke registreret beskyttede naturområder, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, indenfor det planlagte område

### **Skovbyggelinje**

Der er ingen skovbyggelinje indenfor lokalplanområdet.

### **Kirkebeskyttelseslinjer**

Der er ingen kirkebeskyttelseslinje indenfor lokalplanområdet.

### **Strandbeskyttelse**

Der er ingen strandbeskyttelse indenfor lokalplanområdet.

## **Jordforureningsloven**

Forhold om jordforurening reguleres af "Jordforureningsloven".

Der er ikke kortlagt forurening efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af anmelde- og analysepligt for bortskaffelse jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, 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.

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.

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i område med særlig drikkevandsinteresse, OSD. OSD udpeges af staten, hvor grundvandet har regional betydning for den nuværende og fremtidige vandforsyning.

Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området anvendes til boligformål.

## Kulturarv

### Museumsloven

#### Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

#### Sten- og jorddiger

Langs lokalplanens nordlige afgrænsning løber et beskyttet sten- og jorddige.

Diget har tidligere adskilt to marker eller parceller og kan ses som en isoleret "stump" i et landskab, der i øvrigt er præget af små jordlodder omgivet af levende hegn. Digerne står i kontrast til de nærliggende store, åbne herregårdsmarker.

Diget var tidligere beskyttet efter museumsloven og beskyttelsen af diget blev opretholdt ved lokalplan 566.

Lokalplanen viderefører denne beskyttelse, da diget vurderes fortsat at have en landskabelig og kulturhistorisk værdi. Dertil kommer at bevoksning på diget vurderes at have en biologisk værdi, i form af fødesøgningsområde for flagermus.

Lokalplanens realisering vurderes at kunne gennemføres uden at diget ændres. Hvis diget på et senere tidspunkt ønskes ændret, fx etablering af levende hegn på diget, vil det kræve en dispensation fra denne lokalplan.



*Foto af det beskyttede dige.*

## Støj

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af et støjniveau på mere end 58 dB(Lden).

Den trafikale påvirkning i lokalplanområdet er af beskeden karakter, og forventes også i fremtiden at være det, og kræver ingen nærmere vurdering.

## Infrastruktur

### Adgangsvej

Adgangsvej til lokalplanområdet skal ske fra sydøst via den private fællesvej Grønnedal. Lokalplanen viderefører dermed princippet for adgang fra lokalplan 566.

Området vejforbindes med Grønnedal via en ny privat fællesvej over naboejendommen matrikel nr. 135g, Nyby By, Bregninge. I lokalplan 566 er adgangsvejens placering ikke nærmere defineret end at adgang skal ske fra syd.

Forud for denne lokalplan er der indgået en privatretlig aftale om adgangsvejens endelige placering. Her udlægges adgangsvejen som en fordelingsvej, som placeres ca. i midten af området med boliger til hver side af vejen.

For enden af vejen skal der udlægges en vendeplads.



Adgang til området og placering af vendeplads.

### Parkering

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser:

Anvendelse	Norm
------------	------

Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig
Dobbelthuse	1½ p-pladser pr. bolig

Parkering til brug for fritliggende enfamiliehuse skal etableres på egen grund, mens parkerings for række- og kædehuse skal placeres indenfor delområde B.

### Kollektiv trafik

Der er busforbindelse med stoppested ved Eskærvej/Strandgade, ca. 600 m fra lokalplanområdet.

### Skole og institutioner

Der er ca. 1,5 km til Sundhøj Børnehus og Solsikken som begge er integreret daginstitution. Nærmeste folkeskole, Tåsingeskolen Sundhøj, ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet.

## Forsyning

### Vandforsyning og renovation

#### *Vandforsyning*

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af Vindeby Vand. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsyningsplan, regulativer og vedtægter.

#### *Renovation*

Renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes affaldsplan, regulativer og vedtægter, samt Vand og Affalds vejledning for adgangsforhold og placering af affaldsbeholdere.

### Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

## Regn- og Spildevand



## Spildevandsplan

I byerne handler klimatilpasning i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede.

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 og der skal separat kloakeres frem til forsyningens ledninger.

Da området er udlagt som boligområde i kommuneplanen, betyder det med gældende Spildevandsplan 2020-2031, at der maksimalt kan afledes regnvand svarende til en befæstelse på 30 % pr. ejendom samt for veje og fællesarealer.

Såfremt grundejere overskrider grænsen for maksimalt afledning på de 30 %, skal grundejeren på egen grund etablere regnbede eller lign. med tilstrækkelig kapacitet.

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

## Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

### Museumsloven

#### *Fortidsminder*

Svendborg Museums Afdeling for Arkæologi har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og har oplyst, at der ikke er registreret fund eller fortidsminder indenfor planområdet.

På baggrund af arkæologiske fund, fortidsminder og udgravninger på naboarealerne mod nord og øst i form af fund af bebyggelsesspor og gruber fra både bronzealder og jernalder, vurderer Svendborg Museum imidlertid, at det ubebyggede areal kan rumme væsentlige fortidsminder. For at få afklaret om dette er tilfældet, anbefaler Svendborg Museum, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse.

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 arkivalsk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

### Vejloven

Der kan uanset lokalplanens bestemmelser ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. privatvejslovens

bestemmelser.

### **Miljøvurdering af projekt**

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selv om lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.



# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

## §1 - Lokalplanens formål

### 1.1

Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- sikre at området udstykkes og bebygges med et åbent præg, hvor bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn.
- fastlægge krav til områdets arkitektoniske udtryk og indpasning i eksisterende terræn.
- sikre etablering af fælles opholdsarealer som er sammenhængende med tilstødende opholdsarealer.
- sikre beplantning i skel og af fælles opholdsarealer er med til at give området karakter og fælles præg.
- sikre områdets vejbetjening fra Grønnedal og placering af adgangsvej til området.

## §2 - Område og status

### Lokalplanens afgrænsning

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 135h, Nyby By, Bregninge og matr. nr. 135m smst. samt alle parceller, der udstykkes herfra.

### Zone



## 2.2

Området skal forblive i byzone.

## §3 - Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. Delområde A, delområde B og delområde F, som det fremgår på kortbilag 2.

### 3.2

Delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.

Der må udover boligbebyggelse være tilhørende sekundære bygninger, parkering, boligvej, stier og vendeplads.

### 3.3

Delområde B må anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse eller til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse til helårsbeboelse.

Der må udover boligbebyggelse være tilhørende sekundære bygninger, parkering, boligvej, stier og vendeplads.

### 3.4

Delområde F må kun anvendes til fælles opholdsareal.

## §4 - Udstykning

### 4.1

Grunde til åben-lav boligbebyggelse må ikke være mindre end 1.000 m<sup>2</sup> og større end 1.999 m<sup>2</sup>. Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

### 4.2

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse, dobbelthuse, må samlet ikke være mindre end 1.500 m<sup>2</sup> og må ikke være mindre end 750 m<sup>2</sup> pr. bolig. Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

### 4.3

Delområde F må udstykkes således udstykning følger delområdeafgrænsningen.

## §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

### Adgangsvej

#### 5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Grønnedal via ny boligvej over naboejendommen matrikel 135g, Nyby By, Bregninge .

### Veje

#### 5.2

Boligvejen skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejen bør anlægges med et buede vejforløb for at give variation på boligvejene og samtidig understøtte de landskabsmæssige kvaliteter i området.

Boligvejen skal etableres med en linjeføring og tilslutning i princippet som vist på kortbilag 2. Placering af vejudlægget (på mindst 12 m) må gerne flyttes i forhold til det viste på kortbilaget, den skal dog være placeret indenfor delområde A.

#### 5.3

Veje skal udlægges i en bredde på minimum 12 m med en kørebanebredde på minimum 5,5 m og rabatter skal have en bredde på minimum 2 m i hver side af vejen.

Kravet til kørebanebredden kan afviges i nødvendigt omfang for hastighedsnedsættende tiltag som fx vejindsnævringer, chikaner, fartbump eller lignende tiltag. Afvigelsen kan således *ikke* ske i hele vejens længde, hvorfor der ikke kan etableres en såkaldt 2-1 vej.

Der må anlægges gang- og cykelsti langs boligvejen som angivet i § 5.7.

Vejen kan fx udformes som på det viste vejsnit nedenunder, hvor vejen er udlagt med 12 m bredde og en kørebanebredde på 5,5 som her er placeret i midten. De viste træer må ikke plantes som allétræer.



#### 5.4

Kørebanen må kun udføres i asfalt eller beton.

### Vendeplads

#### 5.5

Der skal anlægges 1 vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2.

Ved projektering af veje og vendepladser skal det sikres, at de dimensioneres og har tilstrækkeligt manøvrerum for eksempelvis renovations-, flytte- og beredskabskøretøjer.

### Parkering

#### 5.6

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

- Fritliggende enfamiliehuse: 2 p-pladser pr. bolig.
- Dobbeltthuse: 1½ p-plads pr. bolig.

Bilparkering for fritliggende enfamiliehus skal etableres på egen grund. Parkering for dobbeltthuse skal placeres indenfor delområde B.

### Gang- og cykelstier

#### 5.7

Interne gang- og cykelstier skal anlægges i en bredde af 2 meter og befæstes med grus. Gang- og cykelstier kan anlægges langs den interne boligvej.

## §6 - Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

#### 6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

#### 6.2

For boligbebyggelsen gælder, at boligarealet maksimalt må have et samlede boligareal på 250 m<sup>2</sup>. Boligarealet omfatter ikke integreret eller sekundær bebyggelse.

### Etageantal

#### 6.3

Bebyggelse i delområde A må maksimalt opføres i 1½ etage som angivet på kortbilag 2.

#### 6.4

Bebyggelse i delområde B må maksimalt opføres i 1 etage.

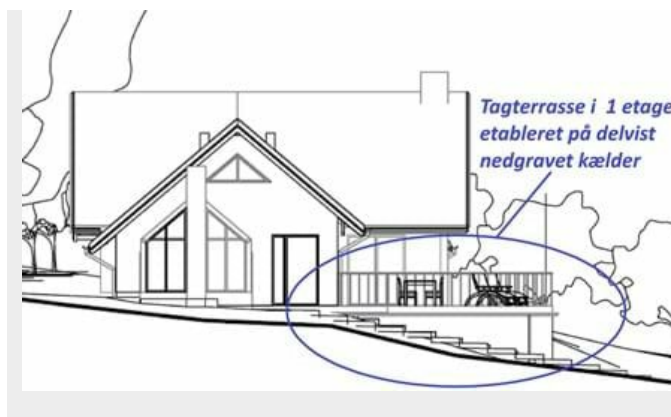
### Tagterrasser

#### 6.5

Der må kun etableres tagterrasser inden for området udlagt til 1½ etages byggeri. Tagterrasser indgår i beregningen af etageantallet og må derfor ikke syne af 2 fulde etager.

Tagterrasser kan kun etableres på delvist nedgravet kælderkonstruktioner, således at de syner som byggeri i 1 etage som vist på dette eksempel:





## Bygningshøjde

### 6.6

Bygningshøjden må ikke være højere end hhv. 7,5 m for 1½ etages boligbebyggelse og 5 m for 1 etages boligbebyggelse.

## Niveauplaner

### 6.7

Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund.

Niveauplanet fastsættes af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen efter følgende princip:

- På grunde med terrænstigning på mellem 0 og 1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.
- På grunde med terrænstigning på mellem 1,25 og 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer).
- På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/parterreetage.

### 6.8

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

## Placering

### 6.9

Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, fælles opholdsarealer og vejskel. Afstandskravet gælder også hvis vejen ikke

udstykket selvstændig, hvor der så skal være mindst 2,5 m til selve vejudlægget.

Ved vejudlæg henvises der til udlægget på mindst 12,0 m i § 5.3.

#### 6.10

Sekundære bygninger (som garager, carporte og udhuse), må placeres i skel efter bygningsreglementets regler, se dog §§ 6.11 og 6.12.

Sekundær bebyggelse skal respektere byggelinje AA og byggelinje BB.

## Byggelinjer

#### 6.11

For ejendomme omfattet af byggelinje A-A som er vist på kortbilag 2 gælder, at al bebyggelse skal opføres vest for byggelinje A-A. Byggelinjen er placeret 5 m fra, hvor vejskel er placeret.

Byggelinjen skal sikre afstand til boligområdet mod øst og respektafstanden til kloakledningen overholdes.

#### 6.12

For ejendomme omfattet af byggelinje B-B som er vist på kortbilag 2 gælder, at al bebyggelse skal opføres syd for byggelinje B-B.

Byggelinjen skal sikre en minimums afstand på 2,5 m til det fredet dige. Byggelinjen er placeret 2,5 m fra midten af det fredet dige.

## Delområde F

#### 6.13

I delområde F må der ikke opføres bygninger. Delområdet må gerne indrettes med borde, bænke, legepladser/legeredskaber og lignende tilpasset lokalplanområdets behov.

Der må ikke opføres shelter, orangerier, overdækninger eller udhuse indenfor delområde F.

## §7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

### Facader

## 7.1

Bygningsfacader skal opføres som muret byggeri i tegl med blank mur, pudset, filset eller vandskuret eller træ byggeri. Muret byggeri med blank mur skal være i blødstøgne eller håndstrøgne sten.

35% af facaden må udføres i andet materiale som f.eks. træ, mursten eller metal, det for at give byggeriet variation.  
Facader må begrønnes med planter.

Udestuer og drivhuse må dog fremstå med facade af glas.

Bestemmelsen gælder også for sekundært byggeri.

## 7.2

Der må ikke opføres bjælkehuse.

## Sokkel













## 7.3

Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,4 m. Er sokler højere end 0,4 m, så skal det øvrige af soklen udføres med samme materiale som facaden.

## 7.4

Facader skal fremstå i farven:

- sort
- hvid
- naturtræ eller
- farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

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

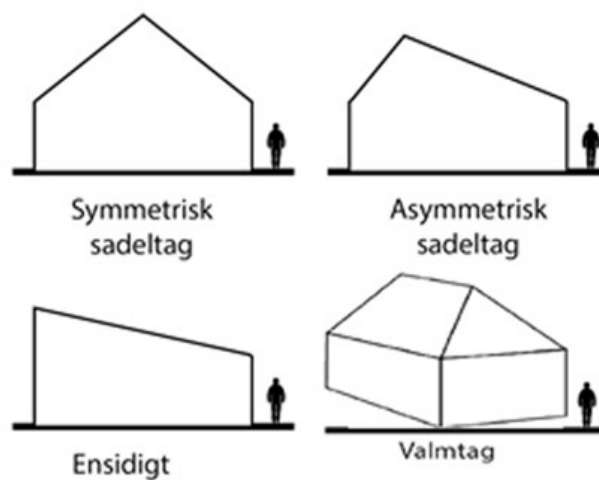
## Tage

### 7.5

Tage på boligbebyggelse skal udformes som sadeltag med symmetrisk, asymmetrisk, valmet; eller ensidig taghældning.

Taghældningen må min. være 15° og maks. være 47°, saddeltage skal dog have en hældning på min. 35°.

Tag udført med ensidig taghældning skal følge det skrånende terræn.



Bestemmelsen gælder ikke for sekundær bebyggelse som må udføres med andre tagformer, fx med fladt tag.

## 7.6

Inden for hele lokalplanområdet må tage ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 10.

*Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glansværdi.*

## 7.7

Tagbeklædningen skal udføres som:

- tegl i sort eller rød
- betontagsten i sort eller rød
- sedum
- tagpap i sort

Udestuer, drivhuse og overdækkede terrasser må dog fremstå med tag af:

- glas
- hvid eller klar plast,
- metal.

*Bestemmelsen gælder også for sekundære bygninger.*

## 7.8

Tagbeklædning må også udføres med solceller og solfangere. Solceller og solfangere på tagfladen skal integreres i en tagbeklædning.

Solceller og solfangere skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget fra kravet om en glansværdi under 10.

*Bestemmelsen om en mat eller antirefleksbehandlet overflade skal sikre minimering af blændingsgener fra solceller og solfangere for omkringboende og forbipasserende.*

*Bestemmelserne indeholder ikke noget maksimalt tal for lysrefleksion fra solenergianlæg såfremt de udføres i glas, da der ikke findes nogle standarder for refleksionsmålinger på solenergianlæg.*

## 7.9

Garager, carporte og udhuse skal i udformning og materialevalg tilpasses boligbebyggelsens materialer og arkitektur med et eller flere fællestræk/materialer.

Der skal således være mindst én bygningsdetalje eller form, tagvinkel eller andet, som på selve boligbebyggelsen og mindst ét materiale, som også er brugt i boligbebyggelsens facade eller tag.

## 7.10

Tekniske installationer som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur. Kun luftindtag og afkast må fremstå markant synligt.

Jordvarmeanlæg er ikke omfattet af bestemmelsen.

## §8 - Skiltning og belysning

### 8.1

Der må kun opsættes:

- Henvisningsskilte/oversigtsskilte til boligområdet.
- Skiltning og reklamering 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 højst 0,2 m<sup>2</sup>. Skilt skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.
- færdselstavler/skilte.

### 8.2

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

## §9 - Ubebyggede arealer

### Generelt

#### 9.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af:

- campingvogne
- lastbiler
- ikke indregistrerede køretøjer
- både

### Fælles opholdsarealer

#### 9.2

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m<sup>2</sup> pr. bolig. Fælles opholdsarealer skal anlægges som vist på kortbilag 2.

#### 9.3



Fælles opholdsarealer skal etableres med græsflader eller skal beplantes med urter, frø- og blomsterblandinger. Fælles opholdsarealer kan derudover beplantes med løvfældende træer hvoraf størstedelen er frugtbærende træer.

Til beplantning skal anvendes egnede arter af lave træer (max 7 m):

- Almindelig røn, *Sorbus aucuparia*
- Kirsebær, *Prunus*
- Paradisæbler og æbletræer
- Hvidtjørn, *Crataegus monogyna*
- Rødtjørn *Crataegus laevigata*
- Hanesporetjørn, *Crataegus crus-gallii*,
- Navr, *Acer campestre*
- Kirsebær, *Prunus*

## Beplantning langs vej

### 9.4

Langs boligvejen må der plantes enkelte træer i begge sider i asymmetrisk mønster - ikke allé beplantning. Der må kun plantes frugtbærende træer.

Rabatter skal etableres med græsflader, hvis der ikke anlægges gang- eller cykelsti, jf. § 5.7.

## Hegn

### 9.5

Hegn i skel mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn, se dog § 9.12. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udviklet, dog maks. 1,50 m. Hegn langs veje skal plantes min. 0,5 m inden for skellet.

Der må ikke etableres hverken faste hegn eller levende hegn på fælles friarealerne mod syd. Dog må der plantes et levende hegn i den sydlige afgrænsning af fælles friarealet mod sydvest, hvis der opføres boliger syd for dette areal.

I skel mellem boliggrunde og mod det åbne land skal hegn etableres som et levende hegn bestående af en eller flere af følgende hæktyper:

- Bøg
- Avnbøg
- Spiræa Vanhouttei
- Tjørn eller hvidtjørn
- Hyld
- Hassel
- Pil
- Tørst/Rhamnus frangula
- Sargent-æble/*Malus sargentii*
- Æblerose/*Rosa rubiginosa*

- Navr

Lokalplanen regulerer ikke højden for levende hegn i skel eller hæktypen for levende hegn udover mod det åbne land.

Der må ikke etableres hegn på det beskyttede dige uden forudgående dispensation fra § 9.12 fra Svendborg Kommune.

## 9.6

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

Hegn mellem boliggrunde skal være levende hegn, jf. § 9.5.

## Terrænregulering og støttemure

### 9.7

Der må terrænreguleres maksimalt +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Naturligt terræn er vist på kortbilag 3 - Terrænkort.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 1,0 m. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger, se dog § 9.9 og § 9.10.

Efter vandløbslovens § 6 må der ikke ændres på vandets frie løb. Terrænreguleringer må derfor ikke medføre øgede gener fra overfladevand på anden grundejers grund. Det er grund- og anlægsejernes ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer. Dette gælder samtlige grundejere.

### 9.8

Der må ikke foretages terrænreguleringer nord for byggelinje B-B som er vist på kortbilag 2.

### 9.9

Der må indenfor udlægget af boligvejen terrænreguleres maksimalt +/- 1,0 m i forhold til naturligt terræn. Naturligt terræn er vist på kortbilag 3 - Terrænkort.

Der må etableres mindre støttemure på op til 1,0 meters højde målt fra naturligt terræn ved terrænregulering af boligvejen. Støttemure skal

begrønnes.

#### **9.10**

Ved etablering af kælder med garage, må der etableres en kældernedkørsel til garagen.

Kældernedkørslen må have en maksimal bredde på 8 m og en maksimal længde på 10 m, målt fra kælderfacaden.

Kældernedkørsel må terrænreguleres i det omfang det er nødvendigt og må udføres med støttemure.

#### **9.11**

Der må indenfor lokalplanområdet ikke anvendes støttemure undtaget ved anlæg af vej og etablering af kældernedkørsler som nævnt i § 9. p og § 9.10.

#### **9.12**

Ved etablering af regnvandsbassiner indenfor lokalplanområdet skal bestemmelser om terrænregulering være overholdt.

### **Beskyttet dige**

#### **9.13**

Der må ikke foretages ændringer i det beskyttede dige som er vist på kortbilag 2.

Ændringer, rydning, fjernelser, etablering af ny beplantning og lignende på/ved det beskyttede dige kan kun ske ved at søge om dispensation ved Svendborg Kommune.

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

Evt. gennembrud for etablering af stiforbindelse kræver forudgående dispensation.

## **§10 - Miljø/klima**

### **Befæstelse**

#### **10.1**

Lokalplansområdet er separatkloakeret, hvor den samlede befæstelsesgrad

for den enkelte ejendom samt for veje og fællesarealer ikke må udgøre mere end 30 %, i henhold til den gældende spildevandsplan.

Overstiger ejendommens befæstelsesgrad 30 % skal tagvand og vand fra befæstede arealer forsinkes eller nedsives på egen grund, fx med faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc.

## **§11 - Tekniske anlæg**

### **11.1**

Solenergianlæg må ikke etableres på terræn.

## **§12 - Grundejerforening**

### **12.1**

Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, er medlemspligtige i en grundejerforening. Grundejerforeningen skal sammenlægges med grundejerforeningen angivet i lokalplan 566, § 11.1.

Grundejerforeningen skal oprettes som anført i lokalplan 566 § 11.2.

Der påhviler medlemmer af grundejerforeningen de samme forpligtigelser som angivet i lokalplan 566 § 11.3.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes som anført i lokalplan 566 § 11.4.

## **§13 - Forudsætning for ibrugtagning**

### **13.1**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend adgangsforhold, boligvej og vendeplads er anlagt, som nævnt i §§ 5.1-5.5.

### **13.2**

Ved opførsel af dobbelthuse i delområde B må dobbelthuse ikke tages i brug, førend parkeringspladser er anlagt, som nævnt i § 5.6.

### **13.3**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak, samt el-, vand og varmeforsyning.

### **13.4**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend fælles opholdsarealer er anlagt,

som nævnt i §§ 9.2-9.3.

## **§14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter**

### **14.1**

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 671 ophæves den del af Lokalplan 566, der omfattes af nærværende plan.

## **Lokalplanens varige retsvirkninger**

### **15.1**

Efter endelig 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.

## **Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode**

Lokalplanforslag godkendt til offentliggørelse af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 7. februar 2023.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 9. februar til og med den 17. marts 2023.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget på vegne af Svendborg Kommunalbestyrelse den 9. maj 2023.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk den 25. maj 2023.

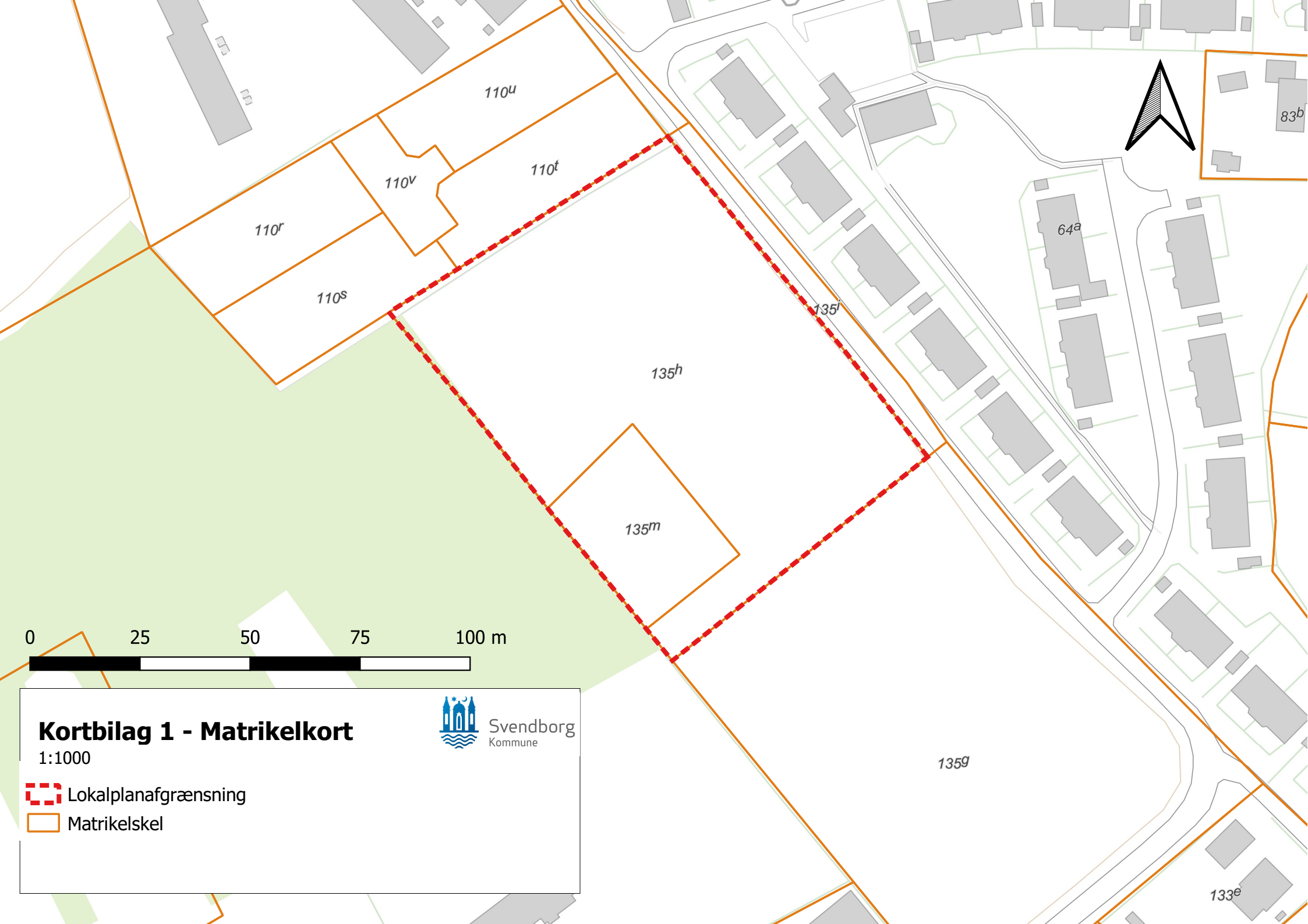




# Kortbilag

## Kortbilag

- Kortbilag 1 - Matrikelkort
- Kortbilag 2 - Lokalplankort
- Kortbilag 3 - Terrænkort



## Kortbilag 1 - Matrikelkort

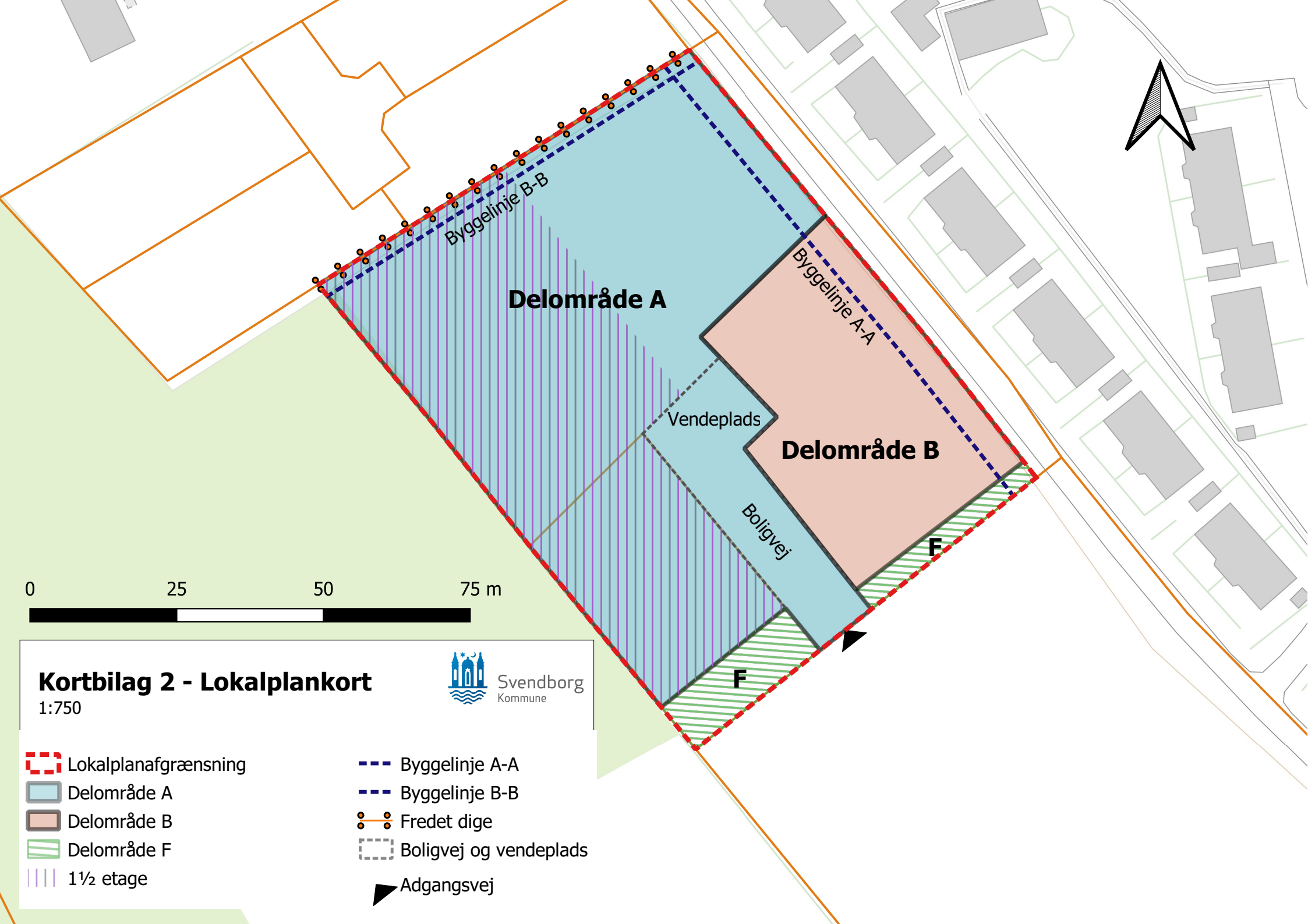
1:1000

 Lokalplanafgrensning

 Matrikelstel



Svendborg  
Kommune



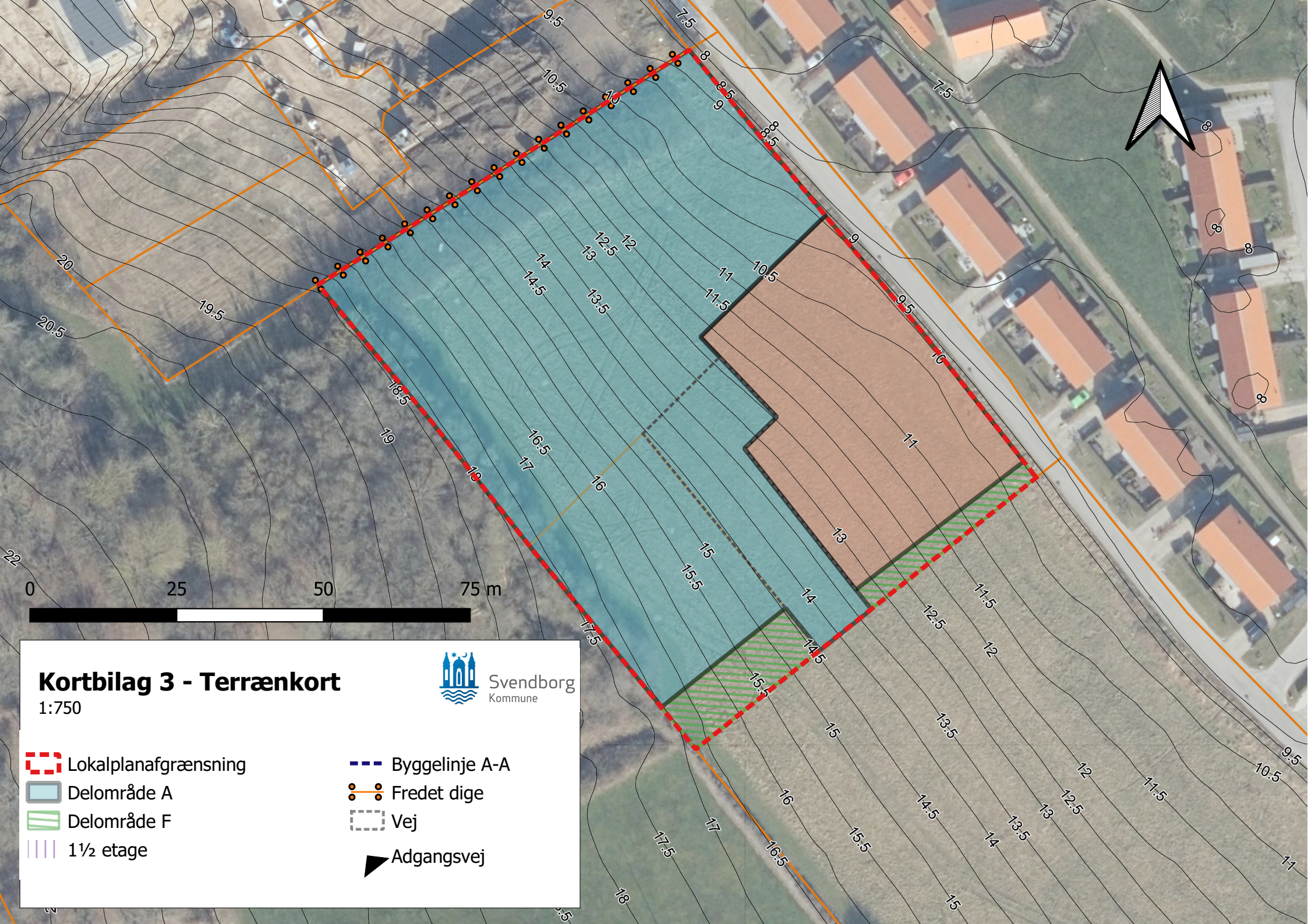
## Kortbilag 2 - Lokalplankort

1:750



- Lokalplanafgrænsning
- Delområde A
- Delområde B
- Delområde F
- 1½ etage
- Byggelinje A-A
- Byggelinje B-B
- Fredet dige
- Boligvej og vendeplads
- Adgangsvej





### Kortbilag 3 - Terrænkort

1:750




Svendborg  
Kommune

 Lokalplanafgrænsning

 Delområde A


 Delområde F

 1½ etage

 Byggelinje A-A

 Fredet dige

 Vej

 Adgangsvej



# Miljøvurdering

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, 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. 1976 af 27/10/2021. Dog bemærkes følgerne i forhold til miljøparametrene:

### **Bymiljø**

Lokalplanområdet er ikke bebygget og har indtil nu været anlagt som mark. Den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for, kan betegnes som en mindre udvidelse i et eksisterende bebygget bymiljø. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny boligbebyggelse med henblik på et åbent præg i samspil med de store grunde. Bebyggelsen skal medvirke til et varieret boligområde omkring Troense. Der gives mulighed for at udbygge området med en lav boligbebyggelse svarende til omkringliggende boligbebyggelse. Bebyggelsen er tilpasset i sin størrelse og omfang til det skrående terræn.

### **Landskab**

Set fra kysten er landskabet stærkt skrående, hvor lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende bebyggelse. Lokalplanområdet formodes i et begrænset omfang at være synligt fra kysten, men lokalplan skal være med til at sikre, at bebyggelsen indpasses i forhold til terræn, omkringliggende bebyggelse og sin kystnære placering.

### **Kulturarv**

Langs den nordvestlige del af planområdet ligger et beskyttet dige. Digets beskyttelse videreføres, da diget vurderes fortsat at have en landskabelig og kulturhistorisk funktion sikrer planen digets fortsatte beskyttelse. Digets bevoksning vurderes ligeledes at have en biologisk værdi, i form af fødesøgningsområde for flagermus.

### **Befolkning**

Det nye boligområde forventes ikke at påvirke de eksisterende boligområder væsentligt. Mod øst ligger en række lavere liggende rækkehuse, hvorfor planen fastsætter en byggelinje på 5 m fra skellet mod øst for på den måde

at mindske indbliksgener.

### **Offentliggørelse**

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside



# Planens status

## Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til lokalplan 671 den 7. februar 2023.

Forslaget til lokalplanen blev offentliggjort den 9. februar 2023 og var i offentlig høring i 5 uger.

Høringsperioden fandt sted fra den 9. februar 2023 til og med 17. marts 2023.

## Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 9. maj 2023.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 25. maj 2023.

## Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er ikke foretaget ændringer til den endelige lokalplan 671 med undtagelse af rettelse af højden to steder som rettelig skulle være 7,5 m og ikke 8,5 m.

# Hvad er en lokalplan?

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

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens 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 Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen 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.

**Bestemmelserne** omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

## Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan,

inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Når Kommunalbestyrelsen 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?**

Kommunalbestyrelsen 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.